



Swiss Finance & Property Funds AG

SF Property – SF Property Selection Fund Geschäftsbericht 2024

Geprüfter Geschäftsbericht per 31. Dezember 2024



Nützliche Hinweise

SF Property Selection Fund

Lancierung	Anteilsklasse A	03.12.2012
	Anteilsklasse I	27.12.2012
	Anteilsklasse N	10.03.2014
	Anteilsklasse R	27.05.2013
	Anteilsklasse X	24.05.2023
	Anteilsklasse Y	28.06.2024
Valorennummern	Anteilsklasse A	19 852 755
	Anteilsklasse I	19 853 668
	Anteilsklasse N	23 481 364
	Anteilsklasse R	19 853 932
	Anteilsklasse X	127 188 824
	Anteilsklasse Y	136 105 296
ISIN-Nummer	Anteilsklasse A	CH0198527555
	Anteilsklasse I	CH0198536689
	Anteilsklasse N	CH0234813647
	Anteilsklasse R	CH0198539329
	Anteilsklasse X	CH1271888245
	Anteilsklasse Y	CH1361052967
Mindestanlage	Anteilsklasse A	1 Anteil
	Anteilsklasse I	CHF 5 Mio.
	Anteilsklasse N	Nach Absprache
	Anteilsklasse R	CHF 1 Mio
	Anteilsklasse X	Nach Absprache
	Anteilsklasse Y	Nach Absprache
Fondsart	Ausschüttungsfonds	
Laufzeit	Der Fonds besteht auf unbestimmte Zeit.	
Kotierung	Die Anteile sind nicht börsenkotiert.	
Rechnungsjahr	Das Rechnungsjahr endet jeweils am 31. Dezember.	
Kommissionen und Vergütungen	Für Kommissionen und Vergütungen an die Fondsleitung und Depotbank wird auf Ziff. 1.11 des Fondsprospekts verwiesen.	
Offizielle Publikationsorgane	Swiss Fund Data	
Preispublikationen	Swiss Fund Data	

Verwaltungs- und Leitorgane

Per 31. Dezember 2024

Mitglieder des Verwaltungsrates

Adrian Murer, Präsident

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
CEO der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich,
Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property
AG, Verwaltungsratspräsident der SFP Infrastructure
Partners AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der
Viga RE Management ApS, Kopenhagen, Mitglied des
Verwaltungsrates der EROP GENERATION AG,
Lugano, Verwaltungsratspräsident der STRABAG AG,
Schlieren, sowie Mitglied des Investment Committees
(IC) der SF Urban Properties AG, Zürich.

Gertrud Stoller-Laternser, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance &
Property Group AG, Zürich, sowie Stiftungsrätin BVK
Pensionskasse Kanton Zürich, Zürich.

Dr. Peter Staub, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Verwaltungsratspräsident der pom + Consulting AG,
Zürich, Verwaltungsratspräsident der keeValue AG,
Brugg, Verwaltungsratspräsident der S-TATES AG,
Windisch, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der viboo
AG, Dübendorf.

Geschäftsleitung

Bruno Kurz, CEO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, sowie CEO der SF Urban Properties AG, Zürich.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung:
Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Retail AG, Zürich.

Reto Schnabel, CFO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Verwaltungsratspräsident der Boller Winkler AG, Turbenthal, Stiftungsratspräsident des Wohlfahrtsfonds der Boller Winkler Gruppe, Turbenthal, sowie Verwaltungsratspräsident der Schlossberg Switzerland AG, Turbenthal.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung:
Verwaltungsratspräsident der SFP Retail AG, Zürich, und der SFP Commercial Properties AG, Zürich.

Thomas Lavater, Head Direct Funds & Foundation

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Dozent an der HWZ Hochschule für Wirtschaft, Zürich.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung:
Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Retail AG, Zürich sowie Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Commercial Properties AG, Zürich.

Fondsleitung

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
CH-8008 Zürich
www.sfp.ch

Anlageentscheide

Swiss Finance & Property AG
Seefeldstrasse 275
CH-8008 Zürich
www.sfp.ch

Fondsbuchhaltung

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
CH-4051 Basel

Zahlstelle / Depotbank

UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
CH-8001 Zürich
www.ubs.com

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
CH-8050 Zürich

Tätigkeitsbericht

Per 31. Dezember 2024

Marktrückblick

Wirtschaftliche Lage:

Die Unsicherheit bezüglich des Wirtschaftsausblicks hat über die vergangenen Monate zugenommen. Insbesondere ist die künftige Ausgestaltung der Wirtschaftspolitik in den USA noch ungewiss, und auch in Europa ist die politische Unsicherheit angestiegen. Zudem könnten die geopolitischen Spannungen eine schwächere Entwicklung der Weltwirtschaft zur Folge haben. Gleichzeitig ist nicht auszuschliessen, dass die Inflation in einigen Ländern höher bleiben könnte als bisher erwartet. Nach einem ansprechenden Wachstum in den ersten beiden Quartalen 2024, hat sich das Wachstum der Schweizer Wirtschaft im 3. Quartal mit 0.4% wieder etwas verlangsamt. Für das Gesamtjahr 2024 wird mit einem Wachstum von 1,0% (sportbereinigt) gerechnet. Das Beschäftigungswachstum hat sich im 1. Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr wieder etwas abgeschwächt. Die Arbeitslosenquote stieg im Jahresverlauf leicht an, blieb jedoch auf einem niedrigen Niveau. Für 2025 wird mit einer Inflationsrate von 0.6% gerechnet. Aufgrund der geldpolitischen Lockerung sollte das Wachstum im nächsten Jahr wieder etwas anziehen. Für 2025 rechnen wir mit 1.5%. Der Privatkonsum dürfte durch reale Lohnerhöhungen weiterhin die Wirtschaft stützen. Die Beschäftigung dürfte 2025 um rund 1% wachsen, die Arbeitslosigkeit könnte nochmals leicht ansteigen. Der Arbeitsmarkt und der öffentliche Konsum bleiben wichtige Stützpfeiler.

Risiken und Unsicherheiten:

Risiken und Unsicherheiten gibt es viele zu nennen. Bisher haben diese sich aber kaum nachteilig auf die wirtschaftlichen Entwicklungen in der Schweiz ausgewirkt. Da sind einerseits die kriegesischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und neu auch im mittleren Osten zu nennen. Die tragenden europäischen Staaten Deutschland und Frankreich befinden sich politisch und wirtschaftlich in einer Krise, die sich für die

Exportnation Schweiz nachteilig auswirken dürfte. Und dann ist da noch der Regierungswechsel in den USA, der bereits im Vorfeld mit Ungewissheiten aufwartet, seien es Staatsdefizit, Einführung von Zöllen oder der drohende Entzug der Unterstützung für die Ukraine.

Indirekte Immobilienanlagen:

Der indirekte Schweizer Immobilienmarkt hat im Verlauf des Jahres von Quartal zu Quartal an Attraktivität gewonnen. Die Zinswende, die im Frühjahr von der SNB eingeläutet wurde und sich in raschen Schritten weiterzog, hat den Fokus der Vermögensallokation deutlich in Richtung Schweizer Immobilien verschoben. Die Dynamik hat im vierten Quartal 2024 nochmals deutlich an Fahrt zugelegt. Die Senkung des Leitzinses durch die SNB um 0.5% unterstrich die Entschlossenheit gegen ein Überschiessen des Schweizer Frankens und ein Unterschiessen der Inflation vorzugehen. Die Wirkung auf den indirekten Schweizer Immobilienmarkt ist dabei nicht ausgeblieben. Die an der Schweizer Börse kotierten Immobilienfonds (SWIT Index) verzeichneten 2024 eine Performance von +17.6%, +7.1% im vierten Quartal. Die an der Börse kotierten Immobiliengesellschaften (REAL Index) stiegen im Jahresverlauf um +14.2%, +4.9% im vierten Quartal. Die Immobilienstiftungen, die zum Inneren Wert notieren, verzeichneten gemessen am KGAST Index ein Plus von 3.8% für das Jahr 2024.

Ausblick:

Nach dem starken Anstieg in den letzten beiden Jahren, haben die kotierten Immobiliengefässe die schwache Performance vom 2022 wieder wettgemacht. Sie sind zwar nicht mehr so günstig wie zur Jahresmitte, allerdings hat sich auch das Zinsumfeld gedreht. Bereits wird darüber spekuliert, wann wir in der Schweiz wieder negative Zinsen haben werden. Die Frage ist nicht mehr ob, sondern wann. In diesem Umfeld hat sich die Risikoprämie - die Differenz zwischen der Ausschüttungsrendite von Immobilienanlagen und dem Zins der 10-jährigen Bundesanleihe - wieder auf gute

2% und damit deutlich über dem langjährigen Durchschnitt etabliert.

Die Attraktivität von indirekten Immobilienanlagen bleibt somit intakt. Natürlich werden dadurch Kapitalaufnahmen für die Fondsmanager wieder attraktiver und auch genutzt werden. Da die Aktivität auf dem Bauplatz der Nachfrage hinterherhinkt, kann davon ausgegangen werden, dass der Druck auf dem Transaktionsmarkt die Preise von direkten Immobilien weiter ansteigen lässt. Über die Anlagerenditen, die zunehmend durch Wertänderungen aufgehübscht werden dürften, ergibt sich eine positive Rückkoppelung auf die indirekten Anlagegefässe.

Nachhaltigkeitspolitik

Die im Sommer publizierte «Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug» (Version 2.0) der Asset Management Association Switzerland (AMAS) präzisiert die nachhaltigen Anlageansätze. Dank dieser kann unsere Anlagetätigkeit konkreter umschrieben werden, was sich in der vorliegenden Berichterstattung niederschlägt. Seitens Anbieter war die Erhebung von messbaren Verbrauchsdaten und die Berechnung der Kennzahlen mit der REIDA-Methode wie im Vorjahr ein dominierendes Thema.

Wir berücksichtigen folgende nachhaltigen Anlageansätze:

Ausschlüsse: Systematischer Ausschluss bestimmter Emittenten mit der Begründung, dass ihre Geschäftstätigkeit oder -praxis gegen vorgegebene Normen oder Werte verstösst oder dass Risiken antizipiert werden. 2024 haben wir keine Titel aus unserem Anlageuniversum ausgeschlossen.

ESG-Integration: Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen in den herkömmlichen Finanzanalyse- und

Anlageentscheidungsverfahren auf der Basis von systematischen Prozessen und angemessenen Research Quellen. Für aussagekräftige Vergleiche zwischen den Anlagegefässen berücksichtigen wir diverse Kriterien.

Stewardship: Wird häufig im Sinne einer Kombination von Stimmrechtsausübung (Voting) und Engagement verwendet.

Stimmrechtsausübung (Voting): Ausdruck von Präferenzen bezüglich Nachhaltigkeitsthemen, indem Stimmrechte aktiv ausgeübt werden. Wir unterstützen die Unternehmen mit einem differenzierten Abstimmungsverhalten beim Erneuerungsprozess und sehen Fortschritte in Bezug auf die Verjüngung, die Diversität wie auch die Zuteilung der Nachhaltigkeitskompetenz.

Unsere Richtlinie orientiert sich am «Swiss Stewardship Code», und am «Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance» der economiesuisse. Die öffentlich zugänglichen «Stimmempfehlungen» der Ethos Stiftung werden konsultiert. Wir üben die Stimm- und Wahlrechte selbstständig aus.

Engagement: Aktiver Dialog, um Stakeholder davon zu überzeugen, ESG-Kriterien innerhalb ihres Einflussbereichs zu berücksichtigen und sich zum Netto-Null Ziel 2050 zu bekennen. Unsere konstruktiven Engagements verstehen wir als treuhänderische Pflicht und wir schaffen Vertrauen sowie ein vertieftes Verständnis für die Anlegerbedürfnisse bezüglich Nachhaltigkeit. Adressierte Themen waren u.a. die Datenqualität und das Bekenntnis zum Netto-Null Ziel 2050. Weitere Themen waren die Aussagekraft der Treibhausgas-Absenkpfade, die Angehensweise an Graue Energie und Kreislaufwirtschaft sowie die Biodiversität.

Klima-Ausrichtung: Verringerung des ökologischen Fussabdrucks, indem der Treibhausgasausstoss über die Zeit reduziert wird. Ein langfristiges Netto-Null Ziel sollte formuliert werden. SFP bekennt sich zum Netto-

Null-Ziel 2050 und fordert deshalb von allen Anbietern ein Bekenntnis zu ebendiesem Ziel. Wir datieren unsere Datenbank kontinuierlich auf und können so die Entwicklung der einzelnen Anlagegefässe laufend verfolgen und Vergleiche zwischen den Anlagegefässen anstellen.

2025 werden voraussichtlich alle Anbieter die umweltrelevanten Kennzahlen nach REIDA-Methode berechnen, denn nur noch wenige Anbieter sind mit der Umstellung beschäftigt. Die nächste Herausforderung wird sein, die Quote der gemessenen Daten zu erhöhen und damit die Datenqualität zu steigern. 2025 erwarten wir die Vorstellung einer einheitlichen Methode, wie die THG-Absenkpfade dargestellt werden können. Diverse Anbieter arbeiten diesbezüglich an einer Lösung und sind mit dem Bundesamt für Umwelt im Austausch. Bezüglich grauer Energie wird ein Konsens gesucht, wie diese einheitlich abgegrenzt und vergleichbar gemacht werden kann. Erfreulich ist, dass im Anlageuniversum Immobilien Schweiz ein intensiver und lösungsorientierter Austausch besteht, um die Herausforderungen gemeinsam anzugehen.

Kurze Übersicht

Per 31. Dezember 2024

Kennzahlen		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Nettofondsvermögen in Mio. (Konsolidierung)	CHF	302.73	152.34	147.06
Anteilsklasse A				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	10.51	6.42	1.29
Inventarwert pro Anteil	CHF	145.91	125.77	120.61
Anteilsklasse I				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	12.45	10.71	15.51
Inventarwert pro Anteil	CHF	147.97	127.56	122.11
Anteilsklasse N				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	136.58	128.01	124.11
Inventarwert pro Anteil	CHF	156.63	135.07	129.48
Anteilsklasse R				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	17.88	7.19	6.15
Inventarwert pro Anteil	CHF	152.75	131.72	126.40
Anteilsklasse X¹				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	0.00	0.00	0.00
Inventarwert pro Anteil	CHF	0.00	0.00	0.00
Anteilsklasse Y²				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	125.31	0.00	0.00
Inventarwert pro Anteil	CHF	146.17	0.00	0.00

¹ Anteilsklasse X: Zeitperiode vom 24.05. bis 13.06.2023

² Anteilsklasse Y: Ab 28.06.2024

Verwendung des Erfolges

Per 31. Dezember 2024

1. Für in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anteilinhaber

Ausschüttung 2024		Anteilsklasse A	Anteilsklasse I	Anteilsklasse N
Bruttoausschüttung aus Ertrag	CHF	1.540	2.120	2.040
./ 35 % Eidgenössische Verrechnungssteuer	CHF	0.539	0.742	0.714
Nettoausschüttung aus Ertrag	CHF	1.001	1.378	1.326
Coupon Nr. Ertrag		23	11	21

2. Für in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anteilinhaber (verrechnungssteuerbefreite Erträge aus direktem Immobilienbesitz)

Ausschüttung 2024		Anteilsklasse A	Anteilsklasse I	Anteilsklasse N
Bruttoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.710	0.510	0.750
Nettoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.710	0.510	0.750
Coupon Nr. Ertrag		24	12	22

1. Für in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anteilinhaber

Ausschüttung 2024		Anteilsklasse R	Anteilsklasse X ¹	Anteilsklasse Y ²
Bruttoausschüttung aus Ertrag	CHF	1.600	0.000	0.600
./ 35 % Eidgenössische Verrechnungssteuer	CHF	0.560	0.000	0.210
Nettoausschüttung aus Ertrag	CHF	1.040	0.000	0.390
Coupon Nr. Ertrag		23	0	1

2. Für in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anteilinhaber (verrechnungssteuerbefreite Erträge aus direktem Immobilienbesitz)

Ausschüttung 2024		Anteilsklasse R	Anteilsklasse X ¹	Anteilsklasse Y ²
Bruttoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.800	0.000	0.500
Nettoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.800	0.000	0.500
Coupon Nr. Ertrag		24	0	2

¹ Anteilsklasse X: Zeitperiode vom 24.05. bis 13.06.2023

² Anteilsklasse Y: Ab 28.06.2024

Zahlbar ab 20. März 2025 bei der UBS Switzerland AG und deren sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.

Vermögensrechnung

Per 31. Dezember 2024

		Konsolidierung	
		31.12.2024	31.12.2023
Vermögenswerte			
Bankguthaben, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken, aufgeteilt in:			
- Sichtguthaben	CHF	4'064'935.35	1'668'657.37
Effekten, einschliesslich ausgeliehene und pensionierte Effekten, aufgeteilt in:			
- Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte	CHF	30'589'569.20	8'010'711.15
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	CHF	266'963'932.70	141'899'593.80
Sonstige Vermögenswerte	CHF	1'358'815.50	935'883.93
Gesamtfondsvermögen abzüglich:	CHF	302'977'252.75	152'514'846.25
/./. Andere Verbindlichkeiten	CHF	-247'295.52	-179'159.17
Nettofondsvermögen	CHF	302'729'957.23	152'335'687.08

Vermögensrechnung

Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

		Konsolidierung		Anteilsklasse A		Anteilsklasse I	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Veränderung des Nettofondsvermögens							
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	152'335'687.08	147'061'051.24	6'417'891.16	1'294'912.87	10'714'771.36	15'508'469.46
Ordentliche Jahresausschüttung	CHF	-4'164'790.06	-3'002'622.51	-149'005.92	-24'800.76	-1'287'457.19	-293'370.00
Ausgaben von Anteilen	CHF	210'153'116.26	51'564'156.75	3'277'116.37	4'993'014.15	72'832'127.10	0.00
Rücknahmen von Anteilen	CHF	-97'352'259.49	-52'336'715.16	-526'943.95	-120'194.43	-73'156'079.65	-5'241'700.00
Sonstiges aus Anteilverkehr	CHF	435'227.06	-65'471.91	-134'533.01	-122'986.01	1'418'225.71	124'150.73
Gesamterfolg	CHF	41'322'976.38	9'115'288.67	1'629'306.62	397'945.34	1'928'474.75	617'221.17
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	CHF	302'729'957.23	152'335'687.08	10'513'831.27	6'417'891.16	12'450'062.08	10'714'771.36
Entwicklung der Anteile im Umlauf							
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		1'137'350.638	1'144'871.672	51'030.000	10'736.261	84'000.000	127'000.000
Ausgegebene Anteile		1'587'867.153	409'509.258	24'964.000	41'295.000	554'771.901	0.000
Zurückgenommene Anteile		-722'722.794	-417'030.292	-3'935.000	-1'001.261	-554'632.901	-43'000.000
Bestand am Ende der Berichtsperiode		2'002'494.997	1'137'350.638	72'059.000	51'030.000	84'139.000	84'000.000
Inventarwert pro Anteil				145.91	125.77	147.97	127.56

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse N		Anteilsklasse R	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Veränderung des Nettofondsvermögens							
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	152'335'687.08	147'061'051.24	128'010'403.90	124'109'351.44	7'192'620.74	6'148'317.64
Ordentliche Jahresausschüttung	CHF	-4'164'790.06	-3'002'622.51	-2'590'609.79	-2'549'705.28	-137'717.16	-134'746.47
Ausgaben von Anteilen	CHF	210'153'116.26	51'564'156.75	10'742'606.72	10'017'162.28	10'586'526.47	1'384'819.29
Rücknahmen von Anteilen	CHF	-97'352'259.49	-52'336'715.16	-21'832'807.14	-11'328'919.20	-1'836'428.75	-630'501.35
Sonstiges aus Anteilverkehr	CHF	435'227.06	-65'471.91	1'109'660.52	92'382.07	-727'640.18	-5'257.94
Gesamterfolg	CHF	41'322'976.38	9'115'288.67	21'142'984.72	7'670'132.59	2'800'090.94	429'989.57
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	CHF	302'729'957.23	152'335'687.08	136'582'238.93	128'010'403.90	17'877'452.06	7'192'620.74
Entwicklung der Anteile im Umlauf							
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		1'137'350.638	1'144'871.672	947'715.638	958'493.411	54'605.000	48'642.000
Ausgegebene Anteile		1'587'867.153	409'509.258	75'266.594	77'322.258	75'625.584	10'892.000
Zurückgenommene Anteile		-722'722.794	-417'030.292	-150'961.893	-88'100.031	-13'193.000	-4'929.000
Bestand am Ende der Berichtsperiode		2'002'494.997	1'137'350.638	872'020.339	947'715.638	117'037.584	54'605.000
Inventarwert pro Anteil				156.63	135.07	152.75	131.72

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse X ¹		Anteilsklasse Y ²	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Veränderung des Nettofondsvermögens							
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	152'335'687.08	147'061'051.24	0.00	0.00	0.00	0.00
Ordentliche Jahresausschüttung	CHF	-4'164'790.06	-3'002'622.51	0.00	0.00	0.00	0.00
Ausgaben von Anteilen	CHF	210'153'116.26	51'564'156.75	0.00	35'169'161.03	112'714'739.60	0.00
Rücknahmen von Anteilen	CHF	-97'352'259.49	-52'336'715.16	0.00	-35'015'400.18	0.00	0.00
Sonstiges aus Anteilverkehr	CHF	435'227.06	-65'471.91	0.00	-153'760.85	-1'230'486.13	0.00
Gesamterfolg	CHF	41'322'976.38	9'115'288.67	0.00	0.00	13'822'119.35	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	CHF	302'729'957.23	152'335'687.08	0.00	0.00	125'306'372.82	0.00
Entwicklung der Anteile im Umlauf							
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		1'137'350.638	1'144'871.672	0.000	0.000	0.000	0.000
Ausgegebene Anteile		1'587'867.153	409'509.258	0.000	280'000.000	857'239.074	0.000
Zurückgenommene Anteile		-722'722.794	-417'030.292	0.000	-280'000.000	0.000	0.000
Bestand am Ende der Berichtsperiode		2'002'494.997	1'137'350.638	0.000	0.000	857'239.074	0.000
Inventarwert pro Anteil				0.00	0.00	146.17	0.00

¹ Anteilsklasse X: Zeitperiode vom 24.05. bis 13.06.2023² Anteilsklasse Y: Ab 28.06.2024

Erfolgsrechnung

Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

		Konsolidierung		Anteilsklasse A		Anteilsklasse I	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Erträge							
Erträge der Bankguthaben	CHF	48'116.10	21'825.61	1'765.24	628.32	11'609.99	1'619.36
Negativzinsen	CHF	0.00	-474.95	0.00	-4.15	0.00	-49.68
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:							
- Aktien und Beteiligungswertpapiere und -rechte, Gratisaktien	CHF	318'380.30	361'731.00	11'691.07	3'242.63	113'369.02	30'366.83
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	CHF	3'506'184.12	2'290'555.24	122'953.68	49'321.33	723'757.19	170'419.17
Erträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	1'727'332.44	1'184'493.66	61'444.70	26'145.85	245'850.26	97'420.78
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	700'100.56	237'858.02	27'706.11	88'549.12	375'379.58	0.00
Total Erträge	CHF	6'300'113.52	4'095'988.58	225'560.80	167'883.10	1'469'966.04	299'776.46

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse A		Anteilsklasse I	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Aufwendungen							
Prüfaufwand	CHF	9'031.18	9'513.49	327.02	227.83	1'390.35	743.81
Reglementarische Vergütung an:							
- die Fondsleitung	CHF	889'358.80	691'146.60	51'493.95	20'255.56	180'368.24	56'128.38
- die Depotbank	CHF	49'999.65	23'903.20	1'803.08	229.42	8'199.89	2'074.98
Teilübertrag von Aufwendungen auf kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	-315'173.31	-242'269.28	-17'989.41	-7'340.30	-46'756.96	-20'819.53
Aufwände aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	315'173.31	242'269.28	17'989.41	7'340.30	46'756.96	20'819.53
Sonstige Aufwendungen	CHF	118'868.65	64'486.65	4'302.68	1'556.76	18'215.14	5'078.17
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei Rücknahme von Anteilen	CHF	1'350'341.47	229'574.68	4'198.55	2'054.76	1'069'081.14	43'240.60
Total Aufwendungen	CHF	2'417'599.75	1'018'624.62	62'125.28	24'324.33	1'277'254.76	107'265.94

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse A		Anteilsklasse I	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Nettoertrag vor steuerlichen Anpassungen	CHF	3'882'513.77	3'077'363.96	163'435.52	143'558.77	192'711.28	192'510.52
Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	317'729.02	144'922.10	10'273.80	0.00	36'437.65	11'269.30
Nettoertrag nach steuerlichen Anpassungen	CHF	4'200'242.79	3'222'286.06	173'709.32	143'558.77	229'148.93	203'779.82
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	3'575'327.49	475'553.31	169'245.94	20'062.93	200'408.09	33'436.01
Teillübertrag von steuerlichem Ausgleich wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	-317'729.02	-144'922.10	-10'273.80	0.00	-36'437.65	-11'269.30
Realisierter Erfolg	CHF	7'457'841.26	3'552'917.27	332'681.46	163'621.70	393'119.37	225'946.53
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	33'865'135.12	5'562'371.40	1'296'625.16	234'323.64	1'535'355.38	391'274.64
Gesamterfolg	CHF	41'322'976.38	9'115'288.67	1'629'306.62	397'945.34	1'928'474.75	617'221.17

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse A		Anteilsklasse I	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Verwendung des Erfolgs							
Nettoertrag des Rechnungsjahres	CHF	4'200'242.79	3'222'286.06	173'709.32	143'558.77	229'148.93	203'779.82
Vorjahresvortrag aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	10'520.58	5'019.46	406.73	44.60	364.42	813.09
Vortrag des Vorjahres	CHF	728'691.51	725'305.05	24'858.05	6'174.61	50'616.91	68'988.42
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	4'939'454.88	3'952'610.57	198'974.10	149'777.98	280'130.26	273'581.33
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	CHF	2'769'870.61	2'273'162.90	110'970.86	77'565.60	178'374.68	159'600.00
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg aus Kapitalanlagen mit direktem Immobilienbesitz	CHF	1'270'337.64	940'235.58	51'161.89	46'947.60	42'910.89	63'000.00
Vortrag Nettoerträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	11'479.00	10'520.55	0.51	406.73	737.56	364.42
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	887'767.63	728'691.54	36'840.84	24'858.05	58'107.13	50'616.91

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse N		Anteilsklasse R	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Erträge							
Erträge der Bankguthaben	CHF	48'116.10	21'825.61	26'588.63	18'462.21	1'866.37	973.12
Negativzinsen	CHF	0.00	-474.95	0.00	-400.25	0.00	-20.87
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:							
- Aktien und Beteiligungswertpapiere und -rechte, Gratisaktien	CHF	318'380.30	361'731.00	182'569.53	311'902.83	10'750.68	16'218.71
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	CHF	3'506'184.12	2'290'555.24	1'816'289.65	1'965'978.42	158'610.69	104'836.32
Erträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	1'727'332.44	1'184'493.66	906'865.74	1'007'896.00	74'413.02	53'031.03
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	700'100.56	237'858.02	118'237.71	131'110.69	149'838.65	18'257.51
Total Erträge	CHF	6'300'113.52	4'095'988.58	3'050'551.26	3'434'949.90	395'479.41	193'295.82

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse N		Anteilsklasse R	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Aufwendungen							
Prüfaufwand	CHF	9'031.18	9'513.49	4'819.03	8'062.59	410.26	428.62
Reglementarische Vergütung an:							
- die Fondsleitung	CHF	889'358.80	691'146.60	597'709.19	579'355.54	59'037.42	35'407.12
- die Depotbank	CHF	49'999.65	23'903.20	26'813.47	20'140.91	2'230.58	1'038.37
Teilübertrag von Aufwendungen auf kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	-315'173.31	-242'269.28	-214'991.92	-202'058.05	-20'317.59	-12'051.40
Aufwände aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	315'173.31	242'269.28	214'991.92	202'058.05	20'317.59	12'051.40
Sonstige Aufwendungen	CHF	118'868.65	64'486.65	65'825.96	54'458.43	5'391.03	2'887.59
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei Rücknahme von Anteilen	CHF	1'350'341.47	229'574.68	255'989.64	176'785.96	21'072.14	8'385.92
Total Aufwendungen	CHF	2'417'599.75	1'018'624.62	951'157.29	838'803.43	88'141.43	48'147.62

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse N		Anteilsklasse R	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Nettoertrag vor steuerlichen Anpassungen	CHF	3'882'513.77	3'077'363.96	2'099'393.97	2'596'146.47	307'337.98	145'148.20
Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	317'729.02	144'922.10	271'017.57	129'994.64	0.00	3'658.16
Nettoertrag nach steuerlichen Anpassungen	CHF	4'200'242.79	3'222'286.06	2'370'411.54	2'726'141.11	307'337.98	148'806.36
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	3'575'327.49	475'553.31	2'198'988.08	399'558.71	287'835.97	22'495.66
Teilübertrag von steuerlichem Ausgleich wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	-317'729.02	-144'922.10	-271'017.57	-129'994.64	0.00	-3'658.16
Realisierter Erfolg	CHF	7'457'841.26	3'552'917.27	4'298'382.05	2'995'705.18	595'173.95	167'643.86
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	33'865'135.12	5'562'371.40	16'844'602.67	4'674'427.41	2'204'916.99	262'345.71
Gesamterfolg	CHF	41'322'976.38	9'115'288.67	21'142'984.72	7'670'132.59	2'800'090.94	429'989.57

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse N		Anteilsklasse R	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Verwendung des Erfolgs							
Nettoertrag des Rechnungsjahres	CHF	4'200'242.79	3'222'286.06	2'370'411.54	2'726'141.11	307'337.98	148'806.36
Vorjahresvortrag aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	10'520.58	5'019.46	9'205.56	3'903.97	543.84	257.80
Vortrag des Vorjahres	CHF	728'691.51	725'305.05	619'641.14	618'745.50	33'575.44	31'396.52
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	4'939'454.88	3'952'610.57	2'999'258.24	3'348'790.58	341'457.26	180'460.68
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	CHF	2'769'870.61	2'273'162.90	1'778'921.49	1'933'339.90	187'260.13	102'657.40
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg aus Kapitalanlagen mit direktem Immobilienbesitz	CHF	1'270'337.64	940'235.58	654'015.25	786'603.98	93'630.07	43'684.00
Vortrag Nettoerträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	11'479.00	10'520.55	4'462.10	9'205.56	16.99	543.84
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	887'767.63	728'691.54	561'859.40	619'641.14	60'550.07	33'575.44

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse X ¹		Anteilsklasse Y ²	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Erträge							
Erträge der Bankguthaben	CHF	48'116.10	21'825.61	0.00	142.60	6'285.87	0.00
Negativzinsen	CHF	0.00	-474.95	0.00	0.00	0.00	0.00
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:							
- Aktien und Beteiligungswertpapiere und -rechte, Gratisaktien	CHF	318'380.30	361'731.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	CHF	3'506'184.12	2'290'555.24	0.00	0.00	684'572.91	0.00
Erträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	1'727'332.44	1'184'493.66	0.00	0.00	438'758.72	0.00
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	700'100.56	237'858.02	0.00	-59.30	28'938.51	0.00
Total Erträge	CHF	6'300'113.52	4'095'988.58	0.00	83.30	1'158'556.01	0.00

¹ Anteilsklasse X: Zeitperiode vom 24.05. bis 13.06.2023² Anteilsklasse Y: Ab 28.06.2024

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse X ¹		Anteilsklasse Y ²	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Aufwendungen							
Prüfaufwand	CHF	9'031.18	9'513.49	0.00	50.64	2'084.52	0.00
Reglementarische Vergütung an:							
- die Fondsleitung	CHF	889'358.80	691'146.60	0.00	0.00	750.00	0.00
- die Depotbank	CHF	49'999.65	23'903.20	0.00	419.52	10'952.63	0.00
Teilübertrag von Aufwendungen auf kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	-315'173.31	-242'269.28	0.00	0.00	-15'117.44	0.00
Aufwände aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	315'173.31	242'269.28	0.00	0.00	15'117.44	0.00
Sonstige Aufwendungen	CHF	118'868.65	64'486.65	0.00	505.70	25'133.84	0.00
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei Rücknahme von Anteilen	CHF	1'350'341.47	229'574.68	0.00	-892.56	0.00	0.00
Total Aufwendungen	CHF	2'417'599.75	1'018'624.62	0.00	83.30	38'920.99	0.00

¹ Anteilsklasse X: Zeitperiode vom 24.05. bis 13.06.2023² Anteilsklasse Y: Ab 28.06.2024

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse X ¹		Anteilsklasse Y ²	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Nettoertrag vor steuerlichen Anpassungen	CHF	3'882'513.77	3'077'363.96	0.00	0.00	1'119'635.02	0.00
Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	317'729.02	144'922.10	0.00	0.00	0.00	0.00
Nettoertrag nach steuerlichen Anpassungen	CHF	4'200'242.79	3'222'286.06	0.00	0.00	1'119'635.02	0.00
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	3'575'327.49	475'553.31	0.00	0.00	718'849.41	0.00
Teillübertrag von steuerlichem Ausgleich wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	-317'729.02	-144'922.10	0.00	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	CHF	7'457'841.26	3'552'917.27	0.00	0.00	1'838'484.43	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	33'865'135.12	5'562'371.40	0.00	0.00	11'983'634.92	0.00
Gesamterfolg	CHF	41'322'976.38	9'115'288.67	0.00	0.00	13'822'119.35	0.00

¹ Anteilsklasse X: Zeitperiode vom 24.05. bis 13.06.2023² Anteilsklasse Y: Ab 28.06.2024

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse X ¹		Anteilsklasse Y ²	
		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Verwendung des Erfolgs							
Nettoertrag des Rechnungsjahres	CHF	4'200'242.79	3'222'286.06	0.00	0.00	1'119'635.02	0.00
Vorjahresvortrag aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	10'520.58	5'019.46	0.00	0.00	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	CHF	728'691.51	725'305.05	0.00	0.00	0.00	0.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	4'939'454.88	3'952'610.57	0.00	0.00	1'119'635.02	0.00
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	CHF	2'769'870.61	2'273'162.90	0.00	0.00	514'343.44	0.00
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg aus Kapitalanlagen mit direktem Immobilienbesitz	CHF	1'270'337.64	940'235.58	0.00	0.00	428'619.54	0.00
Vortrag Nettoerträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	11'479.00	10'520.55	0.00	0.00	6'261.85	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	887'767.63	728'691.54	0.00	0.00	170'410.19	0.00

¹ Anteilsklasse X: Zeitperiode vom 24.05. bis 13.06.2023² Anteilsklasse Y: Ab 28.06.2024

Portfolio

Per 31. Dezember 2024

ISIN-Nr.	Titelbezeichnung	Anzahl 31.12.2023	Käufe ¹	Verkäufe ¹	Anzahl 31.12.2024	Kurswert CHF	% GFV
Effekten die an einer Börse gehandelt werden							
Kotierte Gesellschaften							
CH0018294154	PSP Swiss Property AG	21'000	60'750	4'000	77'750	10'021'975.00	3.31
CH0008038389	Swiss Prime Site AG	16'979	48'200	0	65'179	6'439'685.20	2.13
CH0008837566	Allreal Hldg AG	11'000	14'825	0	25'825	4'276'620.00	1.41
CH0011108872	Mobimo Hldg AG	1'110	9'001	0	10'111	2'962'523.00	0.98
CH0516131684	EPIC Suisse	9'680	17'009	0	26'689	2'161'809.00	0.71
CH0002619481	Warteck Invest	0	970	0	970	1'857'550.00	0.61
CH0032816131	SF Urban Properties AG	3'000	4'700	0	7'700	757'680.00	0.25
CH0325094297	Investis Hldg AG	0	6'607	0	6'607	739'984.00	0.24
CH0284142913	Piazza AG	1'517	0	0	1'517	514'263.00	0.17
CH1338987303	Intershop Hldg AG	0	4'040	0	4'040	513'080.00	0.17
CH0045825517	Fundamenta Real Estate	20'500	0	0	20'500	344'400.00	0.11
CH0273774791	Intershop Hldg AG	582	0	582	0	0.00	0.00
Total Kotierte Gesellschaften						30'589'569.20	10.09

Effekten die an einer Börse gehandelt werden							
Kotierte Fonds							
CH0014420878	UBS Swiss Mixed Sima	149'462	122'712	16'393	255'781	39'006'602.50	12.88
CH0012913700	CS Fund Siat	55'031	44'439	12'021	87'449	21'512'454.00	7.10
CH0014420829	UBS Swiss Res. Anfos	88'713	59'100	4'000	143'813	13'719'760.20	4.53
CH0014420886	UBS Swiss Comm. Swissreal	116'975	75'717	21'284	171'408	12'238'531.20	4.04
CH0033624211	Procimmo Fund	41'429	35'382	3'000	73'811	12'105'004.00	4.01
CH0014420852	UBS Leman Foncipars	53'735	40'200	14'800	79'135	11'988'952.50	3.96
CH0395718866	Schroder ImmoPLUS	48'594	28'300	11'699	65'195	11'604'710.00	3.83
CH0002769351	CS Fund Interswiss	32'044	25'806	2'300	55'550	11'276'650.00	3.72
CH0009778769	IMMOFONDS CH-Imm.-A.	10'414	19'496	10'747	19'163	11'152'866.00	3.68
CH0014586710	FIR Fonds Immobilier Romand	24'228	18'300	1'800	40'728	9'978'360.00	3.29
CH0002770102	Immo Helvetic	27'737	18'366	6'235	39'868	9'608'188.00	3.17
CH0039415010	Realstone Swiss Property	45'155	21'900	2'000	65'055	9'563'085.00	3.16
CH0002782263	La Foncière	31'309	43'293	15'000	59'602	9'119'106.00	3.01
CH0031069328	CS Fund LivingPlus	44'610	74'800	60'138	59'272	9'098'252.00	3.00
CH0124238004	Rothschild SICAV Swiss A	39'382	26'223	17'400	48'205	7'857'415.00	2.59
CH0293784861	Swiss Life REF (CH)	0	60'113	0	60'113	7'454'012.00	2.46
CH0285087455	SF Retail Properties Fund	37'543	18'265	2'000	53'808	6'241'728.00	2.06
CH0100778445	CS Fund Green Property	16'451	30'092	3'255	43'288	5'952'100.00	1.96
CH0026168846	Swissinvest Inv. Fund	11'384	16'285	0	27'669	5'699'814.00	1.88
CH0118768057	CS Fund Hospitality	17'925	34'643	0	52'568	5'493'356.00	1.81

ISIN-Nr.	Titelbezeichnung	Anzahl 31.12.2023	Käufe ¹	Verkäufe ¹	Anzahl 31.12.2024	Kurswert CHF	% GFV
CH0026725611	Bonhôte Immobilier	17'711	14'998	0	32'709	5'200'731.00	1.72
CH0142902003	Good Buildings Fund	13'292	16'016	0	29'308	4'601'356.00	1.52
CH0037430946	Swisscanto Fund IFCA	21'437	20'900	21'814	20'523	3'878'847.00	1.28
CH0120791253	SF Sustainable Property Fund	22'866	8'500	4'000	27'366	3'530'214.00	1.17
CH0414551033	Baloise Swiss Property Fund	16'085	12'312	1'072	27'325	3'456'612.50	1.14
CH0335507932	Helvetica Swiss Commercial	20'410	8'000	0	28'410	2'818'272.00	0.93
CH0344799694	SF Commercial Prop. Fund	21'227	10'000	0	31'227	2'635'558.80	0.87
CH0111959190	Swisscanto Swiss Commercial	13'189	9'708	0	22'897	2'346'942.50	0.77
CH0324608568	CRONOS Immo Fund	9'310	1'320	0	10'630	1'312'805.00	0.43
CH0037237630	Streetbox Fund	1'349	680	0	2'029	1'111'892.00	0.37
CH0100612339	Residentia	0	6'714	0	6'714	976'887.00	0.32
CH0215751527	Dominicé swiss Fund	0	5'033	0	5'033	727'268.50	0.24
CH0026465366	UBS Direct Residential	90'344	0	90'344	0	0.00	0.00
CH0192940390	UBS Direct Urban	68'145	0	68'145	0	0.00	0.00
Total Kотиerte Fonds						263'268'332.70	86.90

Effekten die ausserbörslich gehandelt werden

Nicht kотиerte Fonds (nicht NAV basiert)

CH1332870810	Rothschild Com. Income	0	15'000	0	15'000	1'575'000.00	0.52
CH0495275668	Helvetica Swiss Living Fund	7'095	9'000	7'095	9'000	936'000.00	0.31
CH0200600911	Comunus SICAV Swiss	0	4'300	0	4'300	782'600.00	0.26
CH0204643222	MobiFonds Swiss Property	0	3'000	0	3'000	402'000.00	0.13
CH0513838323	Helvetia (CH) Swiss Fund	15'236	0	15'236	0	0.00	0.00
Total Nicht kотиerte Fonds (nicht NAV basiert)						3'695'600.00	1.22

Bezugsrechte

CH1325905409	UBS Sima Rts 2024	0	216'975	216'975	0	0.00	0.00
CH1326289522	CRONOS Rts 2024	0	9'310	9'310	0	0.00	0.00
CH1328441832	Procimmo Rts 2024	0	49'729	49'729	0	0.00	0.00
CH1329708742	SF Retail Funds Rts 2024	0	38'543	38'543	0	0.00	0.00
CH1344403584	Immo Helvetic Rts 2024	0	38'317	38'317	0	0.00	0.00
CH1346746170	Warteck Rts 2024	0	384	384	0	0.00	0.00
CH1350036948	La Foncière Rts 2024	0	48'009	48'009	0	0.00	0.00
CH1355290185	SL REF (CH) Rts 2024	0	16'099	16'099	0	0.00	0.00
CH1357814123	Baloise Rts 2024	0	22'513	22'513	0	0.00	0.00
CH1374274095	IMMOFONDS Rts 2024	0	16'767	16'767	0	0.00	0.00
CH1374814338	Bonhôte Rts 2024	0	25'645	25'645	0	0.00	0.00

ISIN-Nr.	Titelbezeichnung	Anzahl 31.12.2023	Käufe ¹	Verkäufe ¹	Anzahl 31.12.2024	Kurswert CHF	% GFV
CH1374830250	SF Retail Funds Rts 2024	0	49'669	49'669	0	0.00	0.00
CH1386132448	Swissinvest Rts 2024	0	19'378	19'378	0	0.00	0.00
CH1388815941	Good Buildings Rts 2024	0	25'792	25'792	0	0.00	0.00
CH1389135117	Procimmo Rts 2024	0	71'691	71'691	0	0.00	0.00
Total Bezugsrechte						0.00	0.00
Total Anlagen						297'553'501.90	98.21
Bankguthaben auf Sicht						4'064'935.35	1.34
Sonstige Vermögenswerte						1'358'815.50	0.45
Gesamtfondsvermögen (GFV)						302'977'252.75	100.00
./. Andere Verbindlichkeiten						-247'295.52	-0.08
Nettofondsvermögen						302'729'957.23	99.92

¹ Umfassen Käufe und Verkäufe sowie Corporate Actions.

Sämtliche Anlagen werden gemäss KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 bewertet und in folgender Übersicht dargestellt.

Bewertungskategorien gemäss KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2		Kurswert CHF	% GFV
a)	Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt handelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden (Art. 88 Abs. 1 KAG).	293'857'901.90	97.80
b)	Anlage, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern.	3'695'600.00	1.22
c)	Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.	0.00	0.00

Erläuterung

Per 31. Dezember 2024

Erläuterung 1: Verkaufsrestriktionen USA

Gemäss amerikanischer Gesetzgebung dürfen Anteile des Fonds in den Vereinigten Staaten von Amerika weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden. Anlegern mit amerikanischer Staatsangehörigkeit bzw. Anlegern, die der amerikanischen Einkommenssteuer unterliegen, wird deshalb empfohlen, vor dem Kauf von Anteilen des Fonds einen Steuerberater zu konsultieren. Ein solcher Kauf könnte unter amerikanischem Steuerrecht für den Anleger nachteilige Folgen haben.

Erläuterung 2: Kennzahlen und technische Daten

Fondsname			Depotbank-kommission	Verwaltungs-kommission ²	TER ZF GAV ³	TER ZF MV ³	TER DF ³	TER GAV ³	TER MV ³
SF Selection ¹	Anteilsklasse A	CHF	0.02%	0.59%	0.64%	0.83%	0.66%	1.30% ⁴	1.49% ⁴
SF Selection ¹	Anteilsklasse I	CHF	0.02%	0.48%	0.64%	0.83%	0.55%	1.19% ⁴	1.38% ⁴
SF Selection ¹	Anteilsklasse N	CHF	0.02%	0.46%	0.64%	0.83%	0.53%	1.17% ⁴	1.36% ⁴
SF Selection ¹	Anteilsklasse R	CHF	0.02%	0.54%	0.64%	0.83%	0.61%	1.25% ⁴	1.44% ⁴
SF Selection ¹	Anteilskl. X ⁵	CHF	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00% ⁴	0.00% ⁴
SF Selection ¹	Anteilskl. Y ⁶	CHF	0.02%	0.00%	0.64%	0.83%	0.05%	0.68% ⁴	0.87% ⁴

¹ SF Property Selection Fund

² Anlagen in SFP-Produkte werden nicht in die Berechnung der Management Fee einbezogen.

³ Die TER (Total Expense Ratio) bezeichnet die Summe aller periodisch erhobenen Kosten und Kommissionen, die dem Fondsvermögen belastet werden, und zwar rückwirkend als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens. Allfällige Rückvergütungen/Bestandespflegekommissionen von Zielfonds wurden dem Fonds gutgeschrieben und reduzieren somit die TER. Bezeichnung der Abkürzungen: TER ZF GAV (TER Zielfonds GAV), TER ZF MV (TER Zielfonds MV), TER DF (TER Dachfonds).

⁴ Zusammengesetzte TER, da mehr als 10% des Nettovermögens in andere kollektive Kapitalanlagen (Zielfonds) per Stichtag investiert war.

⁵ Anteilsklasse X: Zeitperiode vom 24.05. bis 13.06.2023

⁶ Anteilsklasse Y: Ab 28.06.2024

Erläuterung 3: Fondsp performance

Fondsname				Lancierungs- datum	31.12. 2024 ²	kum. seit Lancierung	31.12. 2023 ²	31.12. 2022 ²	31.12. 2021 ²
SF Selection ¹	Anteilsklasse A	CHF		03.12.2012	18.19%	89.12%	6.36%	-13.07%	7.91%
SF Selection ¹	Anteilsklasse I ³	CHF		27.12.2012	18.33%	34.60%	6.52%	-12.92%	8.01%
SF Selection ¹	Anteilsklasse N	CHF		10.03.2014	18.35%	93.81%	6.53%	-12.92%	8.00%
SF Selection ¹	Anteilsklasse R	CHF		27.05.2013	18.25%	91.85%	6.45%	-12.97%	7.96%
SF Selection ¹	Anteilsklasse X ⁴	CHF		24.05.2023	0.00%	0.00%	0.00%	-	-
SF Selection ¹	Anteilsklasse Y ⁵	CHF		28.06.2024	12.44%	12.44%	0.00%	-	-
100% SXI Real Estate Funds Broad					17.59%		5.03%	-15.17%	7.32%

¹ SF Property Selection Fund

² Die Fondsp performance basiert auf offiziellen publizierten Nettoinventarwerten, die auf den Börsenschlusskursen des jeweiligen Monatsendes basieren. Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

³ Die kumulierte Fondsp performance wird seit Neueröffnung der Shareklasse am 24.07.2019 dargestellt.

⁴ Anteilsklasse X: Zeitperiode vom 24.05. bis 13.06.2023

⁵ Anteilsklasse Y: Ab 28.06.2024

Erläuterung 4: Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwertes

Angaben zu den jeweiligen Bewertungstagen, zur Ermittlung der Bewertungskurse sowie der Bewertungsmethode für verschiedene Instrumente, zur Bestimmung des Inventarwertes finden sich unter § 16 des Fondsvertrages unter dem Titel «Berechnung der Nettoinventarwerte».

Erläuterung 5: Änderungen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Im Rahmen der Prospektanpassungen im März und August 2024 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Aktionariat, Verwaltungsrat, Geschäftsleitung) sowie weitere Änderungen, welche formeller bzw. redaktioneller Natur sind, vorgenommen.

Im Mai 2024 wurden Änderungen des Fondsvertrages beschlossen und der FINMA eingereicht. Die Änderungen wurden genehmigt und traten per 4. Juni 2024 in Kraft. Die Modifikationen gemäss Publikation vom 24. Mai 2024 umfassten die unwesentlichen Korrekturen der bestehenden X-Anteilsklassen und die Schaffung neuer Y-Anteilsklassen im § 6 Ziff. 4.

Im Juni 2024 wurde erneut die nachfolgende Änderung des Fondsvertrages beschlossen und der FINMA eingereicht. Die Änderung wurde genehmigt und trat per 1. Juli 2024 in Kraft. Die Modifikation gemäss Publikation vom 26. Juni 2024 umfasste die Anpassung von § 1 Ziff. 3 (Übergang der Depotbankfunktion von Credit Suisse (Schweiz) AG zu UBS Switzerland AG, Zürich).

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Umbrella-Fonds SF Property mit den Teilvermögen SF Property Selection Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4-6 und Seiten 10-33) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Simon Bandi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Thorsten Giesen
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 19. März 2025



Swiss Finance & Property Funds AG

Kontakt

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich
Telefon +41 43 344 61 31
www.sfp.ch

Investor Relations

Dr. Patrick Sege
Telefon +41 43 344 74 78
E-Mail sege@sfp.ch

© Swiss Finance & Property Funds AG, März 2025, erscheint in Deutsch



Swiss Finance & Property Funds AG