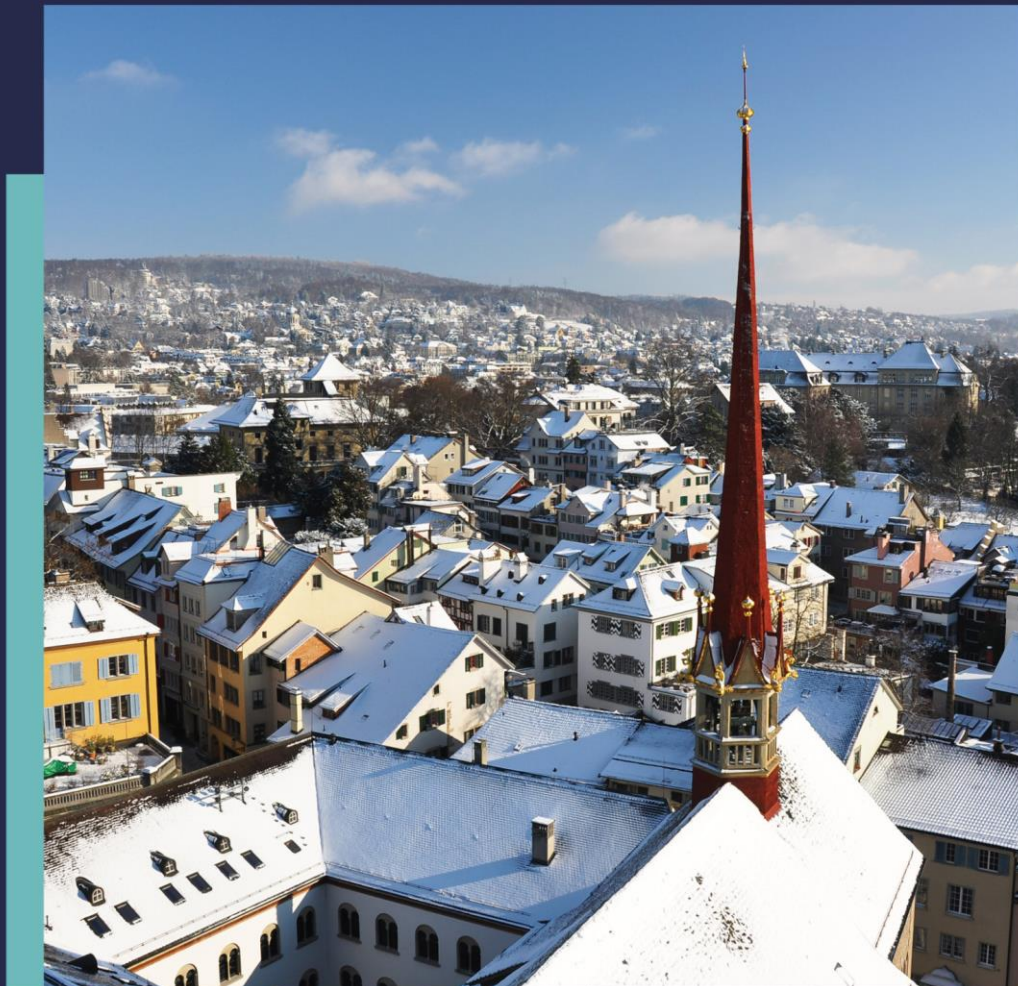




Swiss Finance & Property Funds AG

SF Property – SF Property Selection Fund Geschäftsbericht 2023

Geprüfter Geschäftsbericht per 31. Dezember 2023



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
Valorenummern	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
ISIN-Nummer	Anteilsklasse A	CH0198527555
	Anteilsklasse I	CH0198536689
	Anteilsklasse N	CH0234813647
	Anteilsklasse R	CH0198539329
	Anteilsklasse X	CH1271888245
Mindestanlage	Anteilsklasse A	1 Anteil
	Anteilsklasse I	CHF 5 Mio.
	Anteilsklasse N	Nach Absprache
	Anteilsklasse R	CHF 1 Mio
	Anteilsklasse X	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 2023

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 Ultimate Living AG in Liquidation, Altdorf, Verwaltungsratspräsident der SFP Infrastructure Partners AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Viga RE Management ApS, Kopenhagen, Mitglied des Verwaltungsrates der EROP GENERATION AG, Lugano, sowie Mitglied des Investment Committees (IC) der SF Urban Properties AG.

Gertrud Stoller-Laternser, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Stiftungsrätin BVK Pensionskasse Kanton Zürich, Zürich, sowie Kommissionsmitglied der eidgenössischen Kommission für die berufliche Vorsorge, Bern.

Dr. Peter Staub, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der pom + Consulting AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der keeValue AG, Brugg, Mitglied des Verwaltungsrates der Flatfox AG, Bern (bis 4. Januar 2024), sowie Verwaltungsratspräsident der S-TATES AG, Windisch.

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: CFO der SF Urban Properties AG, Zürich (bis 31. Dezember 2023), Verwaltungsratspräsident der SF Development AG, Baar (bis 27. Februar 2024), Mitglied des Verwaltungsrats der Boller Winkler AG, Turbenthal, sowie Stiftungsratspräsident des Wohlfahrtsfonds der Boller Winkler Gruppe, 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

Credit Suisse Funds AG
Uetlibergstrasse 231
CH-8070 Zürich

Zahlstelle / Depotbank

Credit Suisse (Schweiz) AG
Paradeplatz 8
CH-8001 Zürich
www.credit-suisse.com

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
CH-8050 Zürich

Tätigkeitsbericht

Per 31. Dezember 2023

Marktrückblick

Inflation und Rezession: Das Jahr 2023 begann mit erheblichen Bedenken bezüglich der Inflation und der notwendigen Massnahmen zu deren Bekämpfung. Im Laufe des Jahres verschob sich jedoch die Aufmerksamkeit zunehmend hin zu Befürchtungen, dass eine Rezession eintreten könnte. Die schnelle Veränderung der Stimmung gegenüber der wirtschaftlichen Entwicklung veranschaulicht gut die Volatilität und Unsicherheit des Marktes. Obwohl die Inflation zuletzt in den Hintergrund getreten ist, insbesondere aufgrund des Rückgangs der Preise für importierte Güter, könnte sie aufgrund verschiedener Faktoren wieder ansteigen. So könnten beispielsweise Preiserhöhungen bei administrierten Preisen (zum Beispiel Krankenversicherung, Strom, öffentliche Verkehrsmittel), der Anstieg der Mehrwertsteuer von 7.7% auf 8.1% im Januar oder der Effekt der zweiten Erhöhung des Referenzzinssatzes für die Mieten mit Wirkung ab dem 1. April 2024 die Inflation begünstigen.

Globales und schweizerisches Wirtschaftswachstum: Für das Jahr 2023 wurde ein schwächeres globales Wirtschaftswachstum als im Vorjahr erwartet. Auch die Prognosen der OECD für 2024 wurden nach unten korrigiert. In der Schweiz wurde die Konjunktur nicht nur durch die globale Schwäche, sondern auch durch die rückläufige Entwicklung der beiden wichtigsten Handelspartnern der Schweiz beeinflusst, namentlich durch die Rezession in Deutschland und die konjunkturelle Verlangsamung in den USA. Das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) prognostizierte für 2023 nur ein reales BIP-Wachstum von 1.3%, was positiv ist, aber deutlich unter dem potenziellen Wachstum von 1.7% liegt. Für 2024 wird ein noch moderateres Wachstum erwartet, was die Schwierigkeiten der Exportwirtschaft und die Belastung durch den starken Schweizer Franken widerspiegelt.

Risiken für die wirtschaftliche Stabilität: Die Risiken für eine geschwächte Wirtschaft sind zahlreich und vielfältig. Sie beinhalten das bereits erwähnte schwache

globale Wirtschaftswachstum, aber auch die jüngsten geopolitischen Konflikte, die jederzeit die globalen Lieferketten stören können. Diese Instabilität spiegelt sich auch in den Frühindikatoren für die Schweizer Wirtschaft wider, wie z. B. dem Einkaufsmanagerindex (PMI) und dem KOF-Konjunkturbarometer, die eine moderate Entwicklung signalisieren.

Reaktion der Finanzmärkte: Als Reaktion auf die schwache wirtschaftliche Aussicht, die Verlangsamung der Inflation und die Hoffnung auf eine baldige Senkung der Leitzinsen erlebten die Finanzmärkte in den letzten Wochen des Jahres 2023 einen signifikanten Aufschwung. Dies ging einher mit einem bemerkenswerten Rückgang der langfristigen Zinssätze.

Marktausblick

Agio-Niveau der Fonds: Das Jahr endet mit einem Agio-Niveau von 16.3% für die Immobilienfonds, was als nahe am langfristigen historischen Durchschnitt angesehen wird. Dies zeigt die Widerstandsfähigkeit des Marktes für Immobilienfonds trotz der jüngsten Turbulenzen.

Zinsentwicklung und Kapitalmarkt: Zum Ende des Jahres 2023 sind die langfristigen Zinssätze, insbesondere die der zehnjährigen Bundesanleihen, auf 0.7% gefallen. Obwohl sie derzeit auf diesem niedrigen Niveau sind, könnten sie von dort aus wieder ansteigen. Zudem sollte man nach zwei Jahren mit relativ geringen Kapitalerhöhungen in den kommenden Quartalen mit einer stärkeren Belebung rechnen, was das Aufwärtspotenzial des Marktes ebenfalls begrenzen wird.

Direkte Renditen und sektorale Unterschiede: Die direkte Rendite bleibt attraktiv mit einem Durchschnitt von 2.7% für den SWIT-Index, was einer Marge von 2% gegenüber den zehnjährigen Bundesanleihen entspricht. Die sektoralen Unterschiede bleiben

erheblich mit einer Ausschüttungsquote von 4.1% im Handelssektor und 2.4% im Wohnsektor. Die Unterschiede spiegeln auch die Unterschiede in der Agioquote wider, die bei 17.3% im Wohnsektor gegenüber einem Abschlag von 2.9% im Handelssektor liegt. Immobiliengesellschaften mit einer durchschnittlichen Prämie von 0.9% bieten eine direkte Rendite von 3.7%, die weitgehend durch Einnahmen gedeckt ist, wie die operative Ausschüttungsquote von 85.9% zeigt.

Konsolidierung und bevorstehende Veränderungen:

Die Übernahme von Credit Suisse durch UBS wird wahrscheinlich zu einer Konsolidierung der Anzahl der Produkte im Index führen. Zudem haben andere Akteure auch ihre Absicht angekündigt, Produkte zu fusionieren. Es sind auch mehrere Börsengänge für 2024 geplant, die den kurzfristigen Trend beeinflussen werden. Die Abnahme der Portfolio-Bewertungen, gepaart mit steigenden Finanzierungskosten, wird eine Neubewertung der Ausschüttungsniveaus für einige Fonds erforderlich machen. Auch der Verkauf von Immobilien wird notwendig sein, um die Rücknahme von Anteilen zu bedienen.

Fazit

Das Jahr 2024 zeichnet sich als ein Jahr ab, in dem zahlreiche Faktoren, die nicht direkt mit dem Immobilienmarkt zusammenhängen, dennoch erheblichen Einfluss darauf haben werden. Die festgestellte unterdurchschnittliche Leistung passiver Produkte im Jahr 2023 unterstreicht die zunehmende Notwendigkeit einer aktiveren Managementstrategie. Dies wird es nicht nur ermöglichen, die sich abzeichnenden Chancen zu nutzen, sondern auch ein strenges und angepasstes Risikomanagement des indirekten Immobilienmarktes sicherzustellen.

Nachhaltigkeitspolitik

2023 war die Erhebung von messbaren Verbrauchsdaten weiterhin das dominierende Thema. Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) ergänzte das Zirkular 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» mit dem Zirkular 06/2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds», welches unter anderem die Sicherstellung der Vergleichbarkeit der Immobilienfonds horizontal (Quervergleich mit anderen Fonds in derselben Berichtsperiode) wie auch vertikal (mit Vergleichsperioden desselben Fonds) zum Zweck hat. Wir bestärken alle Anbieter zur Veröffentlichung von qualitativ hochwertigen Kennzahlen.

Im Oktober 2023 wurde zudem der von AMAS und Swiss Sustainable Finance (SSF) verfasste «Swiss Stewardship Code» publiziert, welcher die aktive Ausübung von Aktionärsrechten fördert. Wir haben unsere bestehende «Richtlinie Ausübung von Stimm- und Wahlrechten» überarbeitet und lehnen uns per sofort an diese neue Leitlinie an.

Im Berichtsjahr führten wir basierend auf der besagten Richtlinie mit verschiedenen Geschäftsleitungen Gespräche über die Zusammensetzung der Verwaltungsräte. Verwaltungsrätinnen und Verwaltungsräte, die unseren Kriterien nicht mehr entsprechen, haben wir namentlich erwähnt und nach stichgründigen Informationen gefragt, weshalb ein Verbleib im Verwaltungsrat angebracht ist. Im Bewusstsein, dass der Erneuerungsprozess von Verwaltungsräten ein zeitaufwändiger Prozess ist und wir die Unternehmen in der kontinuierlichen Geschäftsführung unterstützen wollen, haben wir 2023 nochmals zu Gunsten der zur Wiederwahl stehenden Verwaltungsrätinnen und -räte gestimmt.

Im Hinblick auf die Generalversammlungen 2024 haben wir unsere Erwartungen formuliert und zum Ausdruck gebracht, dass wir bis dahin Lösungsvorschläge erwarten. Sofern wir keine Verbesserungen sehen, werden wir im Sinne unserer Richtlinie die Stimme enthalten oder gegen die Wiederwahl ausgewählter Kandidatinnen und Kandidaten stimmen. Diverse Geschäftsleitungen haben unsere Anliegen in die Verwaltungsräte getragen, wo diese besprochen wurden. Mehrere Geschäftsleitungen brachten zum Ausdruck, dass der Zusammensetzung und der Verjüngung von Verwaltungsräten grosse Aufmerksamkeit geschenkt wird und Massnahmen

eingeleitet wurden, was zu ersten Ankündigungen von Ersatzwahlen führte.

Unsere Richtlinie orientiert sich am «Swiss Stewardship Code», am «Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance» der economiesuisse und der «Richtlinie zur Ausübung der Stimmrechte» in der aktuellen Version der Ethos Stiftung. Wir üben die Stimm- und Wahlrechte bewusst selbst aus und können relevante Themen in den ESG Engagement Gesprächen einbringen.

Wie einleitend erwähnt, wird an der Qualität der umweltrelevanten Kennzahlen gearbeitet und der Abdeckungsgrad gemessener Verbrauchsdaten steigt kontinuierlich. Unsere Analysen basieren auf Angaben der einzelnen Anbieter und wir übernehmen rückwirkende Korrekturen, um Verbesserungen der Basisdaten korrekt abzubilden.

Zwischen den gemessenen Kennzahlen und den modellbasierten Absenkpfeilen besteht eine Diskrepanz, die es noch zu klären gilt. Während die gemessenen Verbrauchsdaten für vergangene Perioden mit Verzögerung publiziert werden, fliessen modellbasierte (aber noch nicht umgesetzte) Massnahmen in die Absenkpfeile ein. Anbieter, die diese Methodik anwenden, weisen tendenziell effektive CO₂e-Intensitäten aus, die über dem Absenkpfeil liegen und nicht vorteilhaft aussehen. Da wir in Absenkpfeilen ein wichtiges Kontrollinstrument sehen, gilt es, den korrekten Umgang mit diesen Informationen zu klären.

Mit Blick auf 2024 werden die umweltrelevanten Kennzahlen den Überblick und die Vergleichbarkeit der einzelnen Anbieter weiter verbessern, auch wenn sich noch nicht alle Anbieter an den methodischen Grundlagen von REIDA orientieren. Die Interpretation der Kennzahlen und die Kontextualisierung mit den publizierten Absenkpfeilen wird bestimmt Fragen aufwerfen. Gemessene Daten bedeutet auch, dass man im Portfolio die «Problemfälle» erkennt und Massnahmen aufzeigt. Welche Kosten bringt eine energetische Ertüchtigung und welchen Einfluss hat dies auf die Cashflow-Rendite resp. die Bewertung der Portfolios?

Neben all diesen Themen wird uns auch die weitere Entwicklung im europäischen Umfeld und deren Einfluss auf die Schweiz beschäftigen.

Kurze Übersicht

Per 31. Dezember 2023

Kennzahlen		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nettofondsvermögen in Mio. (Konsolidierung)	CHF	152.34	147.06	166.44
Anteilstklasse A				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	6.42	1.29	1.62
Inventarwert pro Anteil	CHF	125.77	120.61	141.22
Anteilstklasse I				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	10.71	15.51	12.02
Inventarwert pro Anteil	CHF	127.56	122.11	143.15
Anteilstklasse N				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	128.01	124.11	144.11
Inventarwert pro Anteil	CHF	135.07	129.48	151.75
Anteilstklasse R				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	7.19	6.15	8.69
Inventarwert pro Anteil	CHF	131.72	126.40	148.27
Anteilstklasse X¹				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	0.00	0.00	0.00
Inventarwert pro Anteil	CHF	0.00	0.00	0.00

¹ Zeitperiode vom 24.05. bis 13.06.2023.

Verwendung des Erfolges

Per 31. Dezember 2023

1. Für in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anteilinhaber

Ausschüttung 2023		Anteilsklasse A	Anteilsklasse I	Anteilsklasse N
Bruttoausschüttung aus Ertrag	CHF	1.520	1.900	2.040
./.. 35 % Eidgenössische Verrechnungssteuer	CHF	0.532	0.665	0.714
Nettoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.988	1.235	1.326
Coupon Nr. Ertrag		21	9	19

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

Ausschüttung 2023		Anteilsklasse A	Anteilsklasse I	Anteilsklasse N
Bruttoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.920	0.750	0.830
Nettoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.920	0.750	0.830
Coupon Nr. Ertrag		22	10	20

1. Für in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anteilinhaber

Ausschüttung 2023		Anteilsklasse R	Anteilsklasse X¹
Bruttoausschüttung aus Ertrag	CHF	1.880	0.000
./.. 35 % Eidgenössische Verrechnungssteuer	CHF	0.658	0.000
Nettoausschüttung aus Ertrag	CHF	1.222	0.000
Coupon Nr. Ertrag		21	0

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

Ausschüttung 2023		Anteilsklasse R	Anteilsklasse X¹
Bruttoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.800	0.000
Nettoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.800	0.000
Coupon Nr. Ertrag		22	0

¹ Zeitperiode vom 24.05. bis 13.06.2023.

Zahlbar ab 20. März 2024 bei der Credit Suisse (Schweiz) AG und deren sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.

Vermögensrechnung

Per 31. Dezember 2023

	Konsolidierung	
	31.12.2023	31.12.2022
Vermögenswerte		
Bankguthaben, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken, aufgeteilt in:		
- Sichtguthaben	CHF 1'668'657.37	877'908.98
Effekten, einschliesslich ausgeliehene und pensionierte Effekten, aufgeteilt in:		
- Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte	CHF 8'010'711.15	13'310'566.00
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	CHF 141'899'593.80	132'157'440.30
- Sonstige Vermögenswerte	CHF 935'883.93	916'191.76
Gesamtfondsvermögen abzüglich:	CHF 152'514'846.25	147'262'107.04
./.Andere Verbindlichkeiten	CHF -179'159.17	-201'055.80
Nettofondsvermögen	CHF 152'335'687.08	147'061'051.24

Vermögensrechnung

Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

		Konsolidierung		Anteilsklasse A		Anteilsklasse I	
		01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Veränderung des Nettofondsvermögens							
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	147'061'051.24	166'437'914.65	1'294'912.87	1'615'065.45	15'508'469.46	12'024'252.58
Ordentliche Jahresausschüttung	CHF	-3'002'622.51	-3'376'684.05	-24'800.76	-28'287.03	-293'370.00	-358'140.00
Ausgaben von Anteilen	CHF	51'564'156.75	21'983'102.22	4'993'014.15	49'556.50	0.00	6'019'740.00
Rücknahmen von Anteilen	CHF	-52'336'715.16	-15'890'456.21	-120'194.43	-128'677.50	-5'241'700.00	0.00
Sonstiges aus Anteilverkehr	CHF	-65'471.91	-121'200.83	-122'986.01	-16'372.28	124'150.73	114'093.48
Gesamterfolg	CHF	9'115'288.67	-21'971'624.54	397'945.34	-196'372.27	617'221.17	-2'291'476.60
Nettofondsvermögen am Ende 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
Entwicklung der Anteile im Umlauf							
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		1'144'871.672	1'103'709.679	10'736.261	11'436.261	127'000.000	84'000.000
Ausgegebene Anteile		409'509.258	157'304.217	41'295.000	350.000	0.000	43'000.000
Zurückgenommene Anteile		-417'030.292	-116'142.224	-1'001.261	-1'050.000	-43'000.000	0.000
Bestand am Ende der Berichtsperiode		1'137'350.638	1'144'871.672	51'030.000	10'736.261	84'000.000	127'000.000
Inventarwert pro Anteil	CHF			125.77	120.61	127.56	122.11

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse N		Anteilsklasse R	
		01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Veränderung des Nettofondsvermögens							
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	147'061'051.24	166'437'914.65	124'109'351.44	144'107'207.71	6'148'317.64	8'691'389.08
Ordentliche Jahresausschüttung	CHF	-3'002'622.51	-3'376'684.05	-2'549'705.28	-2'817'176.28	-134'746.47	-173'080.74
Ausgaben von Anteilen	CHF	51'564'156.75	21'983'102.22	10'017'162.28	14'966'466.56	1'384'819.29	947'339.16
Rücknahmen von Anteilen	CHF	-52'336'715.16	-15'890'456.21	-11'328'919.20	-13'466'774.66	-630'501.35	-2'295'004.05
Sonstiges aus Anteilverkehr	CHF	-65'471.91	-121'200.83	92'382.07	-127'089.48	-5'257.94	-91'832.55
Gesamterfolg	CHF	9'115'288.67	-21'971'624.54	7'670'132.59	-18'553'282.41	429'989.57	-930'493.26
Nettofondsvermögen am Ende 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
Entwicklung der Anteile im Umlauf							
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		1'144'871.672	1'103'709.679	958'493.411	949'656.418	48'642.000	58'617.000
Ausgegebene Anteile		409'509.258	157'304.217	77'322.258	106'825.217	10'892.000	7'129.000
Zurückgenommene Anteile		-417'030.292	-116'142.224	-88'100.031	-97'988.224	-4'929.000	-17'104.000
Bestand am Ende der Berichtsperiode		1'137'350.638	1'144'871.672	947'715.638	958'493.411	54'605.000	48'642.000
Inventarwert pro Anteil	CHF			135.07	129.48	131.72	126.40

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse X ¹	
		01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Veränderung des Nettofondsvermögens					
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	147'061'051.24	166'437'914.65	0.00	0.00
Ordentliche Jahresausschüttung	CHF	-3'002'622.51	-3'376'684.05	0.00	0.00
Ausgaben von Anteilen	CHF	51'564'156.75	21'983'102.22	35'169'161.03	0.00
Rücknahmen von Anteilen	CHF	-52'336'715.16	-15'890'456.21	-35'015'400.18	0.00
Sonstiges aus Anteilverkehr	CHF	-65'471.91	-121'200.83	-153'760.85	0.00
Gesamterfolg	CHF	9'115'288.67	-21'971'624.54	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	CHF	152'335'687.08	147'061'051.24	0.00	0.00
Entwicklung der Anteile im Umlauf					
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		1'144'871.672	1'103'709.679	0.000	0.000
Ausgegebene Anteile		409'509.258	157'304.217	280'000.000	0.000
Zurückgenommene Anteile		-417'030.292	-116'142.224	-280'000.000	0.000
Bestand am Ende der Berichtsperiode		1'137'350.638	1'144'871.672	0.000	0.000
Inventarwert pro Anteil	CHF			0.00	0.00

¹ Zeitperiode vom 24.05. bis 13.06.2023.

Erfolgsrechnung

Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

		Konsolidierung		Anteilsklasse A		Anteilsklasse I	
		01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Erträge							
Erträge der Bankguthaben	CHF	21'825.61	156.76	628.32	1.38	1'619.36	16.59
Negativzinsen	CHF	-474.95	-20'687.71	-4.15	-197.07	-49.68	-2'172.76
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:							
- Aktien und Beteiligungswertpapiere und -rechte, Gratisaktien	CHF	361'731.00	360'479.00	3'242.63	3'463.35	30'366.83	37'755.69
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	CHF	2'290'555.24	2'256'763.47	49'321.33	20'971.02	170'419.17	234'008.97
Erträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	1'184'493.66	959'009.43	26'145.85	8'989.88	97'420.78	95'498.13
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	237'858.02	185'940.47	88'549.12	189.42	0.00	29'904.48
Total Erträge	CHF	4'095'988.58	3'741'661.42	167'883.10	33'417.98	299'776.46	395'011.10

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse A		Anteilsklasse I	
		01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Aufwendungen							
Prüfaufwand	CHF	9'513.49	6'444.85	227.83	60.58	743.81	637.88
Reglementarische Vergütung an:							
- die Fondsleitung	CHF	691'146.60	749'352.24	20'255.56	9'460.49	56'128.38	72'530.07
- die Depotbank	CHF	23'903.20	46'308.71	229.42	436.10	2'074.98	4'542.78
Teilübertrag von Aufwendungen auf kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	-242'269.28	-241'181.72	-7'340.30	-2'924.57	-20'819.53	-22'744.95
Aufwände aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	242'269.28	241'181.72	7'340.30	2'924.57	20'819.53	22'744.95
Sonstige Aufwendungen	CHF	64'486.65	76'386.79	1'556.76	719.73	5'078.17	7'592.07
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei Rücknahme von Anteilen	CHF	229'574.68	169'528.50	2'054.76	1'834.97	43'240.60	0.00
Total Aufwendungen	CHF	1'018'624.62	1'048'021.09	24'324.33	12'511.87	107'265.94	85'302.80

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse A		Anteilsklasse I	
		01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Nettoertrag vor steuerlichen Anpassungen	CHF	3'077'363.96	2'693'640.33	143'558.77	20'906.11	192'510.52	309'708.30
Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	144'922.10	263'405.25	0.00	4'484.67	11'269.30	0.00
Nettoertrag nach steuerlichen Anpassungen	CHF	3'222'286.06	2'957'045.58	143'558.77	25'390.78	203'779.82	309'708.30
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	475'553.31	2'868'152.76	20'062.93	25'265.56	33'436.01	302'478.48
Teilübertrag von steuerlichem Ausgleich wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	-144'922.10	-263'405.25	0.00	-4'484.67	-11'269.30	0.00
Realisierter Erfolg	CHF	3'552'917.27	5'561'793.09	163'621.70	46'171.67	225'946.53	612'186.78
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	5'562'371.40	-27'533'417.63	234'323.64	-242'543.94	391'274.64	-2'903'663.38
Gesamterfolg	CHF	9'115'288.67	-21'971'624.54	397'945.34	-196'372.27	617'221.17	-2'291'476.60

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse A		Anteilsklasse I	
		01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Verwendung des Erfolgs							
Nettoertrag des Rechnungsjahres	CHF	3'222'286.06	2'957'045.58	143'558.77	25'390.78	203'779.82	309'708.30
Vorjahresvortrag aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	5'019.46	10'033.84	44.60	112.09	813.09	294.30
Vortrag des Vorjahres	CHF	725'305.05	738'794.06	6'174.61	5'517.10	68'988.42	53'168.91
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	3'952'610.57	3'705'873.48	149'777.98	31'019.97	273'581.33	363'171.51
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	CHF	2'273'162.90	2'248'687.05	77'565.60	19'110.54	159'600.00	213'360.00
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg aus Kapitalanlagen mit direktem Immobilienbesitz	CHF	940'235.58	726'861.94	46'947.60	5'690.22	63'000.00	80'010.00
Vortrag Nettoerträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	10'520.55	5'019.46	406.73	44.60	364.42	813.09
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	728'691.54	725'305.05	24'858.05	6'174.61	50'616.91	68'988.42

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse N		Anteilsklasse R	
		01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Erträge							
Erträge der Bankguthaben	CHF	21'825.61	156.76	18'462.21	132.10	973.12	6.69
Negativzinsen	CHF	-474.95	-20'687.71	-400.25	-17'298.05	-20.87	-1'019.83
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:							
- Aktien und Beteiligungswertpapiere und -rechte, Gratisaktien	CHF	361'731.00	360'479.00	311'902.83	301'212.69	16'218.71	18'047.27
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	CHF	2'290'555.24	2'256'763.47	1'965'978.42	1'897'109.74	104'836.32	104'673.74
Erträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	1'184'493.66	959'009.43	1'007'896.00	808'018.03	53'031.03	46'503.39
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	237'858.02	185'940.47	131'110.69	144'950.61	18'257.51	10'895.96
Total Erträge	CHF	4'095'988.58	3'741'661.42	3'434'949.90	3'134'125.12	193'295.82	179'107.22

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse N		Anteilsklasse R	
		01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Aufwendungen							
Prüfaufwand	CHF	9'513.49	6'444.85	8'062.59	5'440.56	428.62	305.83
Reglementarische Vergütung an:							
- die Fondsleitung	CHF	691'146.60	749'352.24	579'355.54	627'921.67	35'407.12	39'440.01
- die Depotbank	CHF	23'903.20	46'308.71	20'140.91	39'118.86	1'038.37	2'210.97
Teilübertrag von Aufwendungen auf kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	-242'269.28	-241'181.72	-202'058.05	-202'697.79	-12'051.40	-12'814.41
Aufwände aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	242'269.28	241'181.72	202'058.05	202'697.79	12'051.40	12'814.41
Sonstige Aufwendungen	CHF	64'486.65	76'386.79	54'458.43	64'418.55	2'887.59	3'656.44
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei Rücknahme von Anteilen	CHF	229'574.68	169'528.50	176'785.96	135'378.85	8'385.92	32'314.68
Total Aufwendungen	CHF	1'018'624.62	1'048'021.09	838'803.43	872'278.49	48'147.62	77'927.93

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse N		Anteilsklasse R	
		01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Nettoertrag vor steuerlichen Anpassungen	CHF	3'077'363.96	2'693'640.33	2'596'146.47	2'261'846.63	145'148.20	101'179.29
Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	144'922.10	263'405.25	129'994.64	243'155.86	3'658.16	15'764.72
Nettoertrag nach steuerlichen Anpassungen	CHF	3'222'286.06	2'957'045.58	2'726'141.11	2'505'002.49	148'806.36	116'944.01
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	475'553.31	2'868'152.76	399'558.71	2'420'437.50	22'495.66	119'971.22
Teilübertrag von steuerlichem Ausgleich wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	-144'922.10	-263'405.25	-129'994.64	-243'155.86	-3'658.16	-15'764.72
Realisierter Erfolg	CHF	3'552'917.27	5'561'793.09	2'995'705.18	4'682'284.13	167'643.86	221'150.51
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	5'562'371.40	-27'533'417.63	4'674'427.41	-23'235'566.54	262'345.71	-1'151'643.77
Gesamterfolg	CHF	9'115'288.67	-21'971'624.54	7'670'132.59	-18'553'282.41	429'989.57	-930'493.26

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse N		Anteilsklasse R	
		01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Verwendung des Erfolgs							
Nettoertrag des Rechnungsjahres	CHF	3'222'286.06	2'957'045.58	2'726'141.11	2'505'002.49	148'806.36	116'944.01
Vorjahresvortrag aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	5'019.46	10'033.84	3'903.97	9'447.00	257.80	180.45
Vortrag des Vorjahres	CHF	725'305.05	738'794.06	618'745.50	638'622.58	31'396.52	41'485.48
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	3'952'610.57	3'705'873.48	3'348'790.58	3'153'072.07	180'460.68	158'609.94
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	CHF	2'273'162.90	2'248'687.05	1'933'339.90	1'916'986.82	102'657.40	99'229.68
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg aus Kapitalanlagen mit direktem Immobilienbesitz	CHF	940'235.58	726'861.94	786'603.98	613'435.78	43'684.00	27'725.94
Vortrag Nettoerträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	10'520.55	5'019.46	9'205.56	3'903.97	543.84	257.80
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	728'691.54	725'305.05	619'641.14	618'745.50	33'575.44	31'396.52

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse X ¹	
		01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Erträge					
Erträge der Bankguthaben	CHF	21'825.61	156.76	142.60	0.00
Negativzinsen	CHF	-474.95	-20'687.71	0.00	0.00
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:					
- Aktien und Beteiligungswertpapiere und -rechte, Gratisaktien	CHF	361'731.00	360'479.00	0.00	0.00
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	CHF	2'290'555.24	2'256'763.47	0.00	0.00
Erträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	1'184'493.66	959'009.43	0.00	0.00
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	237'858.02	185'940.47	-59.30	0.00
Total Erträge	CHF	4'095'988.58	3'741'661.42	83.30	0.00

¹ Zeitperiode vom 24.05. bis 13.06.2023.

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse X ¹	
		01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Aufwendungen					
Prüfaufwand	CHF	9'513.49	6'444.85	50.64	0.00
Reglementarische Vergütung an:					
- die Fondsleitung	CHF	691'146.60	749'352.24	0.00	0.00
- die Depotbank	CHF	23'903.20	46'308.71	419.52	0.00
Teilübertrag von Aufwendungen auf kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	-242'269.28	-241'181.72	0.00	0.00
Aufwände aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	242'269.28	241'181.72	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	CHF	64'486.65	76'386.79	505.70	0.00
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei Rücknahme von Anteilen	CHF	229'574.68	169'528.50	-892.56	0.00
Total Aufwendungen	CHF	1'018'624.62	1'048'021.09	83.30	0.00

¹ Zeitperiode vom 24.05. bis 13.06.2023.

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse X ¹	
		01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Nettoertrag vor steuerlichen Anpassungen	CHF	3'077'363.96	2'693'640.33	0.00	0.00
Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	144'922.10	263'405.25	0.00	0.00
Nettoertrag nach steuerlichen Anpassungen	CHF	3'222'286.06	2'957'045.58	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	475'553.31	2'868'152.76	0.00	0.00
Teilübertrag von steuerlichem Ausgleich wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	-144'922.10	-263'405.25	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	CHF	3'552'917.27	5'561'793.09	0.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	5'562'371.40	-27'533'417.63	0.00	0.00
Gesamterfolg	CHF	9'115'288.67	-21'971'624.54	0.00	0.00

¹ Zeitperiode vom 24.05. bis 13.06.2023.

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse X ¹	
		01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Verwendung des Erfolgs					
Nettoertrag des Rechnungsjahres	CHF	3'222'286.06	2'957'045.58	0.00	0.00
Vorjahresvortrag aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	5'019.46	10'033.84	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	CHF	725'305.05	738'794.06	0.00	0.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	3'952'610.57	3'705'873.48	0.00	0.00
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	CHF	2'273'162.90	2'248'687.05	0.00	0.00
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg aus Kapitalanlagen mit direktem Immobilienbesitz	CHF	940'235.58	726'861.94	0.00	0.00
Vortrag Nettoerträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	10'520.55	5'019.46	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	728'691.54	725'305.05	0.00	0.00

¹ Zeitperiode vom 24.05. bis 13.06.2023.

Portfolio

Per 31. Dezember 2023

ISIN-Nr.	Titelbezeichnung	Anzahl		Käufe ¹	Verkäufe ¹	Anzahl		Kurswert CHF	% GFV
		31.12.2022				31.12.2023			
Effekten die an einer Börse gehandelt werden									
Kotierte Gesellschaften									
CH0018294154	PSP Swiss Property AG	35'100		23'200	37'300	21'000		2'469'600.00	1.62
CH0008837566	Allreal Hldg AG	20'400		5'600	15'000	11'000		1'654'400.00	1.08
CH0008038389	Swiss Prime Site AG	46'200		20'000	49'221	16'979		1'525'563.15	1.00
CH0516131684	EPIC Suisse	6'880		4'800	2'000	9'680		635'008.00	0.42
CH0284142913	Plazza AG	1'823		0	306	1'517		455'100.00	0.30
CH0045825517	Fundamenta Real Estate	22'500		0	2'000	20'500		344'400.00	0.23
CH0273774791	Intershop Hldg AG	1'122		0	540	582		357'930.00	0.23
CH0011108872	Mobimo Hldg AG	2'925		1'685	3'500	1'110		289'710.00	0.19
CH0032816131	SF Urban Properties AG	0		3'000	0	3'000		279'000.00	0.18
Total Kotierte Gesellschaften								8'010'711.15	5.25
Effekten die an einer Börse gehandelt werden									
Kotierte Fonds									
CH0014420878	UBS Swiss Mixed Sima	162'162		53'500	66'200	149'462		20'102'639.00	13.18
CH0012913700	CS Fund Siat	53'581		20'000	18'550	55'031		11'666'572.00	7.65
CH0395718866	Schroder ImmoPLUS	46'669		13'925	12'000	48'594		7'337'694.00	4.81
CH0014420829	UBS Swiss Res. Anfos	86'818		31'295	29'400	88'713		7'238'980.80	4.75
CH0014420886	UBS Swiss Comm. Swissreal	95'623		49'852	28'500	116'975		7'229'055.00	4.74
CH0014420852	UBS Leman Foncipars	43'986		24'249	14'500	53'735		6'716'875.00	4.40
CH0031069328	CS Fund LivingPlus	30'777		26'833	13'000	44'610		6'401'535.00	4.20
CH0033624211	Procimmo Fund	25'492		24'937	9'000	41'429		6'007'205.00	3.94
CH0002770102	Immo Helvetic	30'212		4'725	7'200	27'737		5'630'611.00	3.69
CH0039415010	Realstone Swiss Property	45'355		16'800	17'000	45'155		5'599'220.00	3.67
CH0009778769	IMMOFONDS CH-Imm.-A.	10'674		3'040	3'300	10'414		5'415'280.00	3.55
CH0124238004	Rothschild SICAV Swiss A	38'425		15'157	14'200	39'382		5'375'643.00	3.52
CH0002769351	CS Fund Interswiss	26'998		11'546	6'500	32'044		5'223'172.00	3.42
CH0014586710	FIR Fonds Immobilier Romand	23'128		7'800	6'700	24'228		5'136'336.00	3.37
CH0002782263	La Foncière	26'409		11'800	6'900	31'309		4'148'442.50	2.72
CH0285087455	SF Retail Properties Fund	37'682		2'561	2'700	37'543		4'017'101.00	2.63
CH0037430946	Swisscanto Fund IFCA	12'439		12'298	3'300	21'437		3'387'046.00	2.22
CH0120791253	SF Sustainable Property Fund	25'766		2'100	5'000	22'866		2'823'951.00	1.85
CH0026725611	Bonhôte Immobilier	17'457		4'254	4'000	17'711		2'444'118.00	1.60
CH0026168846	Swissinvest Inv. Fund	11'996		2'488	3'100	11'384		2'094'656.00	1.37
CH0100778445	CS Fund Green Property	13'471		7'600	4'620	16'451		1'990'571.00	1.31
CH0414551033	Baloise Swiss Property Fund	14'989		6'496	5'400	16'085		1'889'987.50	1.24
CH0142902003	Good Buildings Fund	12'567		3'925	3'200	13'292		1'754'544.00	1.15

ISIN-Nr.	Titelbezeichnung	Anzahl			Anzahl		Kurswert CHF	% GFV
		31.12.2022	Käufe ¹	Verkäufe ¹	31.12.2023			
CH0344799694	SF Commercial Prop. Fund	28'527	700	8'000	21'227	1'664'196.80	1.09	
CH0026465366	UBS Direct Residential	80'344	34'000	24'000	90'344	1'590'054.40	1.04	
CH0335507932	Helvetica Swiss Commercial	20'323	3'087	3'000	20'410	1'547'078.00	1.01	
CH0111959190	Swisscanto Swiss Commercial	14'789	4'200	5'800	13'189	1'308'348.80	0.86	
CH0118768057	CS Fund Hospitality	21'225	4'200	7'500	17'925	1'276'260.00	0.84	
CH0324608568	CRONOS Immo Fund	0	14'110	4'800	9'310	1'093'925.00	0.72	
CH0192940390	UBS Direct Urban	87'645	12'000	31'500	68'145	872'256.00	0.57	
CH0037237630	Streetbox Fund	1'207	142	0	1'349	603'003.00	0.40	
CH0002785456	Solvalor 61	3'911	650	4'561	0	0.00	0.00	
CH0235398572	Procimmo Fund II	19'109	6'300	25'409	0	0.00	0.00	
CH0293784861	Swiss Life REF (CH)	0	5'000	5'000	0	0.00	0.00	
Total Kотиerte Fonds						139'586'356.80	91.51	
Effekten die ausserbörslich gehandelt werden								
Nicht kотиerte Fonds (nicht NAV basiert)								
CH0513838323	Helvetia (CH) Swiss Prop. Fund	8'189	7'047	0	15'236	1'554'072.00	1.02	
CH0495275668	Helvetica Swiss Living Fund	7'095	0	0	7'095	759'165.00	0.50	
Total Nicht kотиerte Fonds (nicht NAV basiert)						2'313'237.00	1.52	
Bezugsrechte								
CH1247837250	Helvetia Rts 20.03.2023	0	8'189	8'189	0	0.00	0.00	
CH1249690814	CRONOS Rts 22.03.2023	0	98'200	98'200	0	0.00	0.00	
CH1278642884	Bonhôte Rts 25.07.2023	0	17'257	17'257	0	0.00	0.00	
CH1281523931	Baloise Rts 29.08.2023	0	13'289	13'289	0	0.00	0.00	
Total Bezugsrechte						0.00	0.00	
Total Anlagen						149'910'304.95	98.28	
Bankguthaben auf Sicht						1'668'657.37	1.10	
Sonstige Vermögenswerte						935'883.93	0.62	
Gesamtfondsvermögen (GFV)						152'514'846.25	100.00	
./. Andere Verbindlichkeiten						-179'159.17	-0.12	
Nettofondsvermögen						152'335'687.08	99.88	

¹ Umfassen Käufe und Verkäufe sowie Corporate Actions.

Sämtliche Anlagen werden gemäss KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 lit. a (Effekten die an einer Börse gehandelt werden) und lit. b (Effekten die ausserbörslich gehandelt werden) bewertet und dargestellt.

Erläuterung

Per 31. Dezember 2023

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 0.01%	0.61%	0.68%	0.86%	0.67%	1.36% ⁴	1.53% ⁴
SF Selection ¹	Anteilsklasse I	CHF 0.02%	0.48%	0.68%	0.86%	0.55%	1.23% ⁴	1.41% ⁴
SF Selection ¹	Anteilsklasse N	CHF 0.02%	0.47%	0.68%	0.86%	0.53%	1.21% ⁴	1.39% ⁴
SF Selection ¹	Anteilsklasse R	CHF 0.02%	0.54%	0.68%	0.86%	0.61%	1.29% ⁴	1.47% ⁴
SF Selection ¹	Anteilsklasse X	CHF 0.03%	0.00%	0.68%	0.86%	0.03%	0.71% ⁴	0.89% 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.

Erläuterung 3: Fondsp performance

Fondsname			Lancierungs- datum	31.12. 2023 ²	kum. seit Lancierung	31.12. 2022 ²	31.12. 2021 ²	31.12. 2020 ²
SF Selection ¹	Anteilsklasse A	CHF	03.12.2012	6.36%	60.01%	-13.07%	7.91%	8.14%
SF Selection ¹	Anteilsklasse B ³	CHF	27.12.2012	6.52%	13.74%	-12.92%	8.01%	8.44%
SF Selection ¹	Anteilsklasse N	CHF	10.03.2014	6.53%	63.76%	-12.92%	8.00%	8.32%
SF Selection ¹	Anteilsklasse R	CHF	27.05.2013	6.45%	62.24%	-12.97%	7.96%	8.34%
SF Selection ¹	Anteilsklasse X ⁴	CHF	24.05.2023	0.00%	0.00%	-	-	-
100% SXI Real Estate Funds Broad				5.03%	–	-15.17%	7.32%	10.81%

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 Zeitperiode vom 24.05. bis 13.06.2023.

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 April und August 2023 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Aktionariat, Verwaltungsrat und Geschäftsleitung) sowie weitere Änderungen, welche formeller bzw. redaktioneller Natur sind, vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Fondsvertragsänderungen vorgenommen.

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 2023, 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 10-31) 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

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.

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.

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, 14. März 2024





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

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

© Swiss Finance & Property Funds AG, März 2024, erscheint in Deutsch