



Swiss Finance & Property Funds AG

SF Property Securities Fund Geschäftsbericht 2025



Inhaltsverzeichnis

Nützliche Hinweise	4
Verwaltung und Organe	5
Tätigkeitsbericht	7
Kurze Übersicht.....	12
Verwendung des Erfolges	14
Vermögensrechnung	17
Erfolgsrechnung	22
Portfolio	37
Derivative Finanzinstrumente	40
Erläuterung.....	41

Nützliche Hinweise

SF Property Securities Fund

Lancierung	Anteilsklasse A	01.11.2006
	Anteilsklasse I	03.11.2008
	Anteilsklasse R	03.11.2008
	Anteilsklasse N	10.03.2014
	Anteilsklasse N50	27.06.2025
	Anteilsklasse N150	27.06.2025
	Anteilsklasse NH EUR	17.12.2025
	Anteilsklasse S	18.05.2015
	Anteilsklasse X	28.09.2018
	Anteilsklasse Y	10.02.2025
Valorenummern	Anteilsklasse A	2 667 418
	Anteilsklasse I	4 582 610
	Anteilsklasse R	4 582 608
	Anteilsklasse N	23 481 346
	Anteilsklasse N50	146 050 805
	Anteilsklasse N150	146 053 037
	Anteilsklasse NH EUR	149 623 203
	Anteilsklasse S	27 128 230
	Anteilsklasse X	23 481 348
	Anteilsklasse Y	140 323 680
ISIN–Nummer	Anteilsklasse A	CH0026674181
	Anteilsklasse I	CH0045826101
	Anteilsklasse R	CH0045826085
	Anteilsklasse N	CH0234813464
	Anteilsklasse N50	CH1460508059
	Anteilsklasse N150	CH1460530376
	Anteilsklasse NH EUR	CH1496232039
	Anteilsklasse S	CH0271282300
	Anteilsklasse X	CH0234813480
	Anteilsklasse Y	CH1403236800
Mindestanlage	Anteilsklasse A	1 Anteil
	Anteilsklasse I	CHF 5 Mio.
	Anteilsklasse R	CHF 1 Mio.
	Anteilsklasse N	Nach Absprache
	Anteilsklasse N50	Nach Absprache
	Anteilsklasse N150	Nach Absprache
	Anteilsklasse NH EUR	Nach Absprache
	Anteilsklasse S	Nach Absprache
	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	

Verwaltung und Organe

Mitglieder des Verwaltungsrats

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 Verwaltungsrats der Viga Partners ApS, Kopenhagen, Mitglied des Verwaltungsrats 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+ Holding AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der keeValue AG, Brugg, Verwaltungsratspräsident der S-TATES AG, Windisch, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der vi-boo AG, Dübendorf.

Geschäftsführung

Bruno Kurz, CEO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied der Konzernleitung der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, CEO der SF Urban Properties AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der REI CO-MAN SA, Lugano, Mitglied des Investment Committee (IC) der EROP GENERATION AG, Lugano, Mitglied des Leitenden Ausschusses der Universität Zürich, CUREM – Center for Urban Real Estate Management, Zürich, Mitglied der Anlagekommission der SFP AST Immobilien Suisse Copré, Zürich, sowie Mitglied des Fachausschusses Immobilienfonds, Asset Management Association Switzerland (AMAS), Zürich.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Retail AG, Zürich und Mitglied des Verwaltungsrats der PF 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, Verwaltungsratspräsident der PF Retail AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der SFP Commercial Properties AG, Zürich, sowie Verwaltungsratspräsident der SFER Redevelopment Properties AG, Zürich.

Thomas Lavater, Head Direct Funds & Foundation

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Dozent an der HWZ Hochschule für Wirtschaft, Zürich, sowie Dozent an der HSLU Hochschule Luzern, Rotkreuz.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Retail AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der PF Retail AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Commercial Properties AG, Zürich, sowie Verwaltungsratspräsident der SFER Redevelopment Holding 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 2025

Marktrückblick

Wirtschaftliche Lage

Die globale Konjunktur zeigt sich entgegen allen Turbulenzen im Jahr 2025 resilienter als erwartet. Der von der US-Regierung ausgelöste Zoll-Konflikt und die möglichen Handelsbarrieren liessen schlimmeres befürchten. Exporteure konnten ihre Güter zum Teil über Drittstaaten umleiten oder fanden neue Absatzmärkte. Zudem wirkten die hohen Investitionen im Bereich der künstlichen Intelligenz sowie die unterstützende Finanz- und Geldpolitik positiv. Allerdings hat sich das Wachstum des Welthandels jüngst abgeschwächt und der Ausblick für das Jahr 2026 bleibt fragil. Schwache Arbeitsmarktdaten und eine eingetrübte Konsumentenstimmung deuten auf eine Konjunkturverlangsamung in den USA hin. In China leidet die Binnennachfrage weiterhin unter den Folgen der Immobilienkrise und besonders der Export in die USA kämpft mit den höheren Zöllen. Die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum blieb unterdurchschnittlich. Auch hier sorgen die höheren US-Importzölle für Unsicherheit und die angekündigten fiskalischen Massnahmen in Deutschland wirken zunehmend mit einer Verzögerung. Zudem leiden einige Sektoren, wie der Automobilsektor, unter strukturellen Veränderungen. Italien stagniert und sorgt damit auch nicht für eine Aufhellung. Das globale Wachstum dürfte sich nach Schätzungen der OECD entsprechend von 3.2% im Jahr 2025 auf 2.9% im Jahr 2026 abschwächen. Die Prognoserisiken bleiben jedoch angesichts der geopolitischen Spannungen, der Verschärfung von Handelskonflikten und deren negativer Wirkung auf die Lieferketten hoch. Dies könnte zu einem weiteren Erstarken des Schweizer Frankens mit negativen Folgen auf die Exportwirtschaft führen.

Die Lage in der Schweiz

Die Schweizer Wirtschaft entwickelte sich volatil. War das erste Halbjahr von Vorzieheffekten geprägt und hat somit die Erwartungen zum Verlauf übertroffen, führten im zweiten Halbjahr die Folgen der globalen Verlangsamung und der US-Amerikanischen Zölle zu

einer schwachen Entwicklung. Die Schweizer Konjunktur schrumpfte im dritten Quartal gegenüber dem Vorjahresquartal um 0.5%. Über das ganze Jahr rechnet die Konjunkturforschungsstelle der ETH dennoch mit einem Zuwachs von 1.4%, was aber unter dem Potenzial liegt. Das Investitionsklima wird durch die globale Unsicherheit, die schwache Ertragslage vieler Unternehmen und die anhaltend tiefe Kapazitätsauslastung getrübt. Als positive Stütze zeigt sich einmal mehr der private Konsum, obwohl die Beschäftigung sinkt und die Arbeitslosenquote leicht steigt. Die überraschend tiefe Inflation erlaubte es der Schweizerischen Nationalbank, die Leitzinsen im Juni auf 0% zu senken und auf den von Unsicherheiten geprägten schwachen Konjunkturverlauf zu reagieren.

Schweizer Wirtschaftsaussichten

- Stabile Inflationsentwicklung: Auch 2026 dürfte die Inflation nahe bei null bleiben. Die Aufwertung des Schweizer Frankens und sinkende Energiepreise wirken einem Anstieg der Teuerung entgegen. Auch wird die Referenzzinssatzsenkung vom September sich per Februar 2026 dämpfend auf die Mietpreisentwicklung auswirken.
- Wirtschaftswachstum: Mit der erwirkten Senkung der US-Zölle von 39% analog zur EU auf 15%, haben sich die handelspolitischen Aussichten verbessert. Da der positive Zolleffekt teilweise durch eine Eintrübung des internationalen Umfelds kompensiert wird, fällt die Aufwärtsrevision der Wachstumsprognose moderat aus. Mit +1.1% für 2026 und +1.7% für 2027 dürfte das Wirtschaftswachstum vorerst unter Potenzial bleiben.
- Arbeitsmarkt und Konsum: Die Schwächephase am Arbeitsmarkt setzt sich fort: Das Beschäftigungswachstum bleibt vorläufig schwach. Die Maschinen-, Elektro- und Metallindustrie schätzt, dass durch die Zölle rund 10'000 Arbeitsstellen verloren gegangen sind. Die Arbeitslosenquote dürfte noch leicht steigen und bei 3.1% zu liegen kommen.

Konjunkturrisiken: Risiken gibt es einige und die meisten davon sind abwärtsgerichtet: Die Umsetzung der neuen bilateralen Zollregelung zwischen der Schweiz und den USA ist zeitlich offen und innenpolitische Widerstände könnten den Prozess verzögern. Die zugesagten Schweizer Investitionen in den USA könnten zu Verlagerungseffekten führen und die inländische Investitionstätigkeit dämpfen. Die Pharmabranche steht vor Preissenkungsrisiken. Das angekündigte Sparprogramm des Bundes könnte restriktiver wirken als derzeit angenommen. Handelskonflikte, geopolitische Spannungen sowie potenzielle Störungen globaler Lieferketten könnten die Konjunktur weiter belasten. Die Staatsverschuldung in mehreren entwickelten Volkswirtschaften ist bedrohlich hoch und eine weitere Aufwertung des Frankens würde die preisliche Wettbewerbsfähigkeit der Schweizer Exportwirtschaft zusätzlich schwächen. Demgegenüber könnten bei einer zügigen Entspannung der geopolitischen Lage, einem rascheren Inflationsrückgang im Ausland oder einer schnelleren und wirksameren Umsetzung fiskalpolitischer Impulse in Europa, die Erwartungen deutlich übertroffen werden.

Direkte Immobilienanlagen

Gemäss Wüest Partner verteuerten sich Renditeliegenschaften mit Mietwohnungen im 3. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahresquartal qualitätsbereinigt um 6.9%. Auch Geschäftsobjekte mit Büro- und Einzelhandelsflächen legten mit +4.1% deutlich zu. Die Preisentwicklung signalisiert eine hohe Zahlungsbereitschaft und ein breit abgestütztes Vertrauen in den Markt. Eine geringe Marktliquidität, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern sowie der Investitionsdruck infolge Kapitalerhöhungen bei indirekten Vehikeln werden die Preise weiterhin stützen. Für 2026 rechnen wir jedoch mit einer nachlassenden Preisdynamik.

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt ist weiterhin von einer starken Nachfrage und einem knappen Angebot geprägt. Die Nettomigration in die Schweiz hat im Oktober leicht angezogen, liegt aber mit rund 62'200 hinter den beiden Vorjahren 2024 (72'000) und 2023 (83'000) zurück. Mietwohnungen sind inzwischen ein knappes Gut: Die Leerstandsquote ist seit 2020 im Sinkflug (Juni 2025: 1.0%) und die Angebots- und Marktmieten klettern nach oben. Im Zeitraum vom 3. Quartal 2024 bis zum 3. Quartal 2025 legten die Marktmieten insgesamt um 3.6% zu. Dabei sind die regionalen Unterschiede gross: Während der Jura und der Alpenraum im leichten Minusbereich liegen, stie-

gen die Mieten in der Region Zürich um 6.2%. Fahrländer Partner (FPRE) erwartet für 2026 weiter steigende Marktmieten, insbesondere an zentralen Lagen und gut erschlossenen Agglomerationen. Mietwohnungen bleiben langfristig gefragt, doch das Angebot hinkt der Nachfrage weiterhin hinterher. Die anhaltende Wohnraumknappheit bietet zunehmend Nährboden für Wohnregulierungen und das nicht nur in den grossen Zentren. Das Thema wird noch längere Zeit politische Debatten prägen, Abstimmungsunterlagen füllen und Behörden beschäftigen. In den ersten drei Quartalen 2025 sind die direkten Renditen für Mehrfamilienhäuser auf den Transaktionsmärkten gesunken, was durch deutlich höhere Kaufpreise verursacht wird. Allfällig höhere Erträge vermögen diese Renditekompression nicht zu kompensieren. Die Diskontierungssätze sind wieder auf einem ausgesprochen tiefen Niveau angekommen. Die Stimmungslage ist gemäss aktueller Immobilienumfragen ausgesprochen optimistisch: Gemäss einer Umfrage von Fahrländer Partner erwarten 70% der Befragten in den kommenden zwölf Monaten steigende oder gar stark steigende Marktwerte von Mehrfamilienhäusern.

Bei den kommerziellen Flächen hat sich die Heterogenität im Markt weiter akzentuiert. Der Büroflächenmarkt ist nach wie vor von einem Spannungsfeld geprägt. Während die Nachfrage nach Büroflächen vor allem in den Agglomerationen, aber auch ausserhalb der CBD rückläufig ausfällt, weisen viele Kernstädte nach wie vor einen hohen Bedarf und sehr tiefe Leerstandsquoten auf. Die Angebotsmieten entwickeln sich schweizweit schon seit geraumer Zeit negativ. Bei der Entwicklung der Marktmieten kann über die letzten Jahre ein zumindest leicht positiver Trend ausgemacht werden (+11.8%), wobei es in den letzten beiden Jahren zu einer Seitwärtsbewegung gekommen ist (-0.6%). FPRE erwartet für 2026 insgesamt stabile Marktbedingungen, wobei der Druck auf periphere und ältere Büroflächen bestehen bleibt. Der Transaktionsmarkt für Büroimmobilien zeigt sich weiterhin verhalten. Zwar unterstützen die tieferen Zinsen die Marktwerte, jedoch kommen von der Ertragsseite höchstens geringe positive Impulse. Die Lage- aber auch die Objektqualitäten sind im Büroflächenbereich weiterhin der entscheidende Erfolgsfaktor. Bei reinen Büroimmobilien liegt die provisorische Gesamtrendite 2025 bei 5.2%, wobei die Cashflowrendite mit 3.5% den Ton angibt. Langfristig konzentriert sich die Nachfrage auf Toplagen, während B- und C-Standorte Umnutzungsdruck zu Wohnzwecken erleben. FPRE erwartet ins-

gesamt seitwärts gerichtete Entwicklungen bei Erträgen und leicht steigende Marktwerte von Büroimmobilien.

Der Schweizer Verkaufsflächenmarkt zeigt sich Ende 2025 in einem herausfordernden, aber stabilen Marktumfeld. Zyklisch betrachtet ist der Detailhandel von schwächerer Konsumentenstimmung und dem starken Franken betroffen, was teilweise zu Einkäufen im Ausland führt. Trotz schweizweit bescheidenem Wachstum bleiben die Angebotsseite des Marktes knapp und die Preise stabil. Dies ist weniger Ausdruck einer starken Nachfrage, sondern vielmehr die Folge eines geringen Neubauvolumens sowie punktueller Umnutzungen von Retail zu Büroflächen. Fahrländer Partner erwartet 2026 auch in diesem Segment der Geschäftsflächen stabile Marktbedingungen. Die wachsende Bevölkerung stützt strukturell den Food-Handel, während Non-Food und weitere Segmente herausfordernd bleiben.

Indirekte Immobilienanlagen

Obwohl die Zinsen im vierten Quartal wieder leicht angezogen haben und ein Rekordvolumen von CHF 1.25 Mrd. an Kapitalerhöhungen am Markt aufgenommen worden sind, haben die indirekten Immobilienanlagen eine hervorragende Performance erzielt. Die Immobilienfonds konnten mit 5.1% das beste Quartalsresultat im Jahr erzielen und sind von den Immobiliengesellschaften mit +7.8% noch übertrumpft worden. Getrieben wurde dies von einer sehr hohen Nachfrage nach indirekten Immobilienanlagen. Insgesamt wurden von Anlagegefässen CHF 9 Mrd. neues Eigenkapital aufgenommen. Das liegt 80% über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre und widerspiegelt den hohen Anlagebedarf insbesondere von Seiten des Personalvorsorgesystems. Mehr als die Hälfte von Kapitalaufnahmen wurden direkt von Anlagegefässen, die nur diesem Universum zugänglich sind, nämlich Anlagestiftungen und PK-Fonds, begangen. Zudem waren gerade diese Emissionen oft deutlich überzeichnet. Kürzungen von mehr als 50% waren keine Ausnahme. Offenbar hält der nach dem Zinsbuckel von 2022/23 wieder erstarkte Appetit nach Immobilienanlagen weiterhin an. Jedenfalls sind bereits vor Ende 2025 wieder über CHF 1 Mrd. Kapitalaufnahmen für 2026 angekündigt.

Das von indirekten Immobiliengefässen aufgenommene Kapital muss im direkten Markt angelegt werden. Und da für jeden Franken Eigenkapital im Durchschnitt etwa 15% Fremdkapital dazu kommen, flossen 2025 vermutlich etwas mehr als CHF 10 Mrd. mittels

Bauprojekten und Transaktionen in den direkten Markt. Die Präferenz fällt eindeutig zugunsten von Wohnimmobilien aus. Das Kapital im Pensionskassensegment floss in Gefässe die überdurchschnittlich (zu rund 65%) in Wohnflächen investiert sind. Dies hat unweigerlich zur Folge, dass auf dem Transaktionsmarkt die Preise weiter steigen, was sich mit Erhöhungen von +6.9% für Wohnflächen und +4.1% für kommerzielle Flächen bereits gezeigt hat.

Performance seit Jahresbeginn

Die Immobilienfonds hatten nach eher verhaltener Performance mit dem vierten ihr bestes Quartal (+5.1%), was ihre Jahresperformance auf +10.6% brachte. Die Immobiliengesellschaften erholten sich nach einem negativen dritten mit einem deutlich positiven vierten Quartal (+7.8%) und konnten damit das Jahr mit phänomenalen +23.3% abschliessen. Die nicht-kotierten Fonds entwickelten sich mit Ausnahme einzelner IPO-Kandidaten etwas verhaltener.

Performance auf den globalen Märkten

Trotz zwei weiteren Zinssenkungen des Fed, im Oktober und November, haben sich die US-Märkte im vierten Quartal nur verhalten positiv entwickelt, zumal am langen Ende die Zinsen insbesondere im Dezember leicht gestiegen sind. Übers ganze Jahr resultierte eine ansehnliche Performance von 17.3%, was für den Schweizer Franken Investor aufgrund der Währungsentwicklung lediglich knapp 2% waren.

Die globalen Bondmärkte (Bloomberg Global Aggregate Bond Index) schlossen das Jahr mit +7.2% in USD ab. Nicht abgesichert in Schweizer Franken resultiert ein Verlust, da der US-Dollar gegenüber dem Schweizer Franken 12.7% eingebüsst hat.

Performance der Schweizer Aktien und Anleihen

Dank der Einigung mit den USA, die die Schweizer Delegation im Weissen Haus erwirken konnte, hat sich der Schweizer Aktienmarkt gemessen am SMI-Index (+9.6%) im vierten Quartal deutlich erholt. Über das gesamte Jahr resultiert eine starke Performance von 18.0%. Der Swiss Bond Index AAA-BBB verlor im vierten Quartal 0.9%. Seit Jahresbeginn sind es -0.1%.

Dynamik des Schweizer Immobiliensektors

Die verschiedenen Immobiliensegmente haben sich positiv entwickelt:

- Die an der Schweizer Börse kotierten Immobilienfonds (SWIIT Index) verzeichneten seit Jahresbeginn eine Performance von 10.6%.
- Die an der Börse kotierten Immobiliengesellschaften (REAL Index) stiegen um 23.3%.
- Die Immobilienanlagestiftungen (KGAST Immo-Index), die zum inneren Wert notieren, erzielten eine Rendite von 5%.

Ausblick

Dank der anhaltend hohen Nachfrage bleiben die Aussichten für indirekte Immobilienanlagen gut. Wir würden nicht so weit gehen wie andere Marktteilnehmer und bereits wieder negative Zinsen prognostizieren. Auch wenn sich die Inflation in der Schweiz weiterhin im unteren Band des Preisstabilitätsbereichs der Schweizerischen Nationalbank bewegt, gehen wir davon aus, dass wir bei Zinsen von null bleiben werden. Aufgrund der hohen Agios ist weiterhin mit zahlreichen Kapitalerhöhungen zu rechnen, was weiteren Preisanstiegen einen Deckel setzen könnte.

Nachhaltigkeitspolitik

Seit Jahresbeginn sind die nachhaltigen Anlageansätze «Ausschlüsse», «ESG-Integration», «Stewardship» und «Klima-Ausrichtung» vollständig in unsere Anlagetätigkeit eingeflossen. Die für unsere Berechnungen verwendeten umweltrelevanten Kennzahlen werden mehrheitlich nach der REIDA-Methode berechnet, was ihre Vergleichbarkeit deutlich erhöht.

Für uns bleibt eine transparente und vergleichbare Offenlegung von Nachhaltigkeitsaspekten weiterhin von zentraler Bedeutung.

Umsetzung Anlagesätze

Folgende nachhaltige Anlageansätze werden umgesetzt.

Ansatz

Ausschlüsse: Systematischer Ausschluss bestimmter Emittenten deren Geschäftstätigkeit oder -praxis gegen vorgegebene Normen oder Werte verstösst oder bei denen wesentliche Risiken antizipiert werden.

ESG-Integration: Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen in den herkömmlichen Finanzanalyse- und Anlageentscheidungsverfahren, basierend auf systematischen Prozessen und angemessenen Research Quellen.

Klima-Ausrichtung: Verringerung des ökologischen Fussabdrucks durch die kontinuierliche Absenkung der Treibhausgasemissionen. Zudem sollte ein langfristiges Netto-Null-Ziel formuliert werden.

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

Mindestens 80% des gesamten Vermögens sind in Anlagen investiert, die den Vorgaben der Nachhaltigkeitspolitik entsprechen. Per 31.12.2025 sind es 96.7%.

Aktuelle und wichtige Themen für 2026

Im Jahr 2026 wird voraussichtlich eine sorgfältig vorbereitete Methode vorgestellt, welche die Berechnung der Absenkpfade vereinheitlicht. Dank einheitlicher Umrechnungsfaktoren sollten sich diese Absenkpfade künftig mit den REIDA-Kennzahlen verknüpfen lassen.

SF Property Securities Fund

2025 haben wir keine Titel aus unserem Anlageuniversum ausgeschlossen. Die Anbieter von Immobilienanlagen in der Schweiz berichten transparent über Nachhaltigkeit und richten ihre Investitionstätigkeit auf die vollständige Dekarbonisierung aus.

Nachhaltigkeit wird im Anlageprozess systematisch berücksichtigt und umweltrelevante Kennzahlen werden den Finanzinformationen gegenübergestellt. Innerhalb der Nutzungsarten nehmen wir zusehends Vergleiche vor, um den Investitionsbedarf der einzelnen Anlagen für nachhaltige Sanierungen einschätzen zu können.

Die SFP bekennt sich zum Netto-Null-Ziel 2050. Wir aktualisieren unsere Datenbank kontinuierlich und verfolgen die Entwicklung der einzelnen Anlagegefässe fortlaufend. Die Treibhausgasintensität des Fonds ging im Berichtsjahr auf 10.7 kgCO₂e/m²EBF zurück (Vorjahr 11.3 kgCO₂e/m²EBF).

Wir übten die Stimmrechte bei allen Gesellschaften aus (Ablehnung 10.2%, Enthaltung 7.1%). Wir führten 26 Engagements durch. Themen waren die Fortschritte der Kennzahlen, Absenkpfade, Graue Energie, oder die Relevanz von GRESB. Die Zusammensetzung der Verwaltungsräte professionalisiert sich weiterhin.

Die AMAS veröffentlichte 2025 im Rahmen der Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug erstmals nachhaltige Anlageansätze für Immobilienfonds, die bis 2028 umzusetzen sind.

Allgemeine Fokusthemen sind die Graue Energie, die Biodiversität und einheitliche Absenkpfade. Die SFP vertritt die Haltung, dass mess- und vergleichbare Informationen einen wesentlichen Mehrwert bieten. Nur mit ihnen lassen sich Fortschritte transparent aufzeigen.

Kurze Übersicht

Per 31. Dezember 2025

Kennzahlen		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Nettofondsvermögen in Mio. (Konsolidierung)	CHF	1'056.83	641.67	504.94
Anteilkategorie A				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	45.03	35.13	36.25
Inventarwert pro Anteil	CHF	262.13	228.10	200.17
Anteilkategorie I				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	187.31	153.99	127.94
Inventarwert pro Anteil	CHF	267.05	232.32	203.94
Anteilkategorie R				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	64.34	41.89	40.09
Inventarwert pro Anteil	CHF	267.75	233.03	204.51
Anteilkategorie N				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	67.59	159.90	87.69
Inventarwert pro Anteil	CHF	209.17	182.01	159.79
Anteilkategorie N50 ²				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	179.70	0.00	0.00
Inventarwert pro Anteil	CHF	211.19	0.00	0.00
Anteilkategorie N150 ³				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	167.74	0.00	0.00
Inventarwert pro Anteil	CHF	211.27	0.00	0.00
Anteilkategorie NH EUR ⁴				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	1.30	0.00	0.00
Inventarwert pro Anteil	CHF	189.46	0.00	0.00
Anteilkategorie S				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	203.17	189.37	159.11
Inventarwert pro Anteil	CHF	184.70	160.64	140.96

Anteilsklasse X				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	70.62	61.39	53.86
Inventarwert pro Anteil	CHF	163.46	142.11	124.69
Anteilsklasse Y ¹				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	70.04	0.00	0.00
Inventarwert pro Anteil	CHF	227.28	0.00	0.00

¹ Anteilsklasse Y: Zeitperiode ab 10.02.2025

² Anteilsklasse N50: Zeitperiode ab 27.06.2025

³ Anteilsklasse N150: Zeitperiode ab 27.06.2025

⁴ Anteilsklasse NH EUR: Zeitperiode ab 17.12.2025

Verwendung des Erfolges

Per 31. Dezember 2025

1. Für in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anteilhaber

Ausschüttung 2025		Anteilsklasse A	Anteilsklasse I	Anteilsklasse R	Anteilsklasse N
Bruttoausschüttung aus Ertrag	CHF	2.780	3.260	3.040	2.760
./. 35% Eidgenössische Verrechnungssteuer	CHF	0.973	1.141	1.064	0.966
Nettoausschüttung aus Ertrag	CHF	1.807	2.119	1.976	1.794
Coupon Nr. Ertrag		33	33	33	23

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

Ausschüttung 2025		Anteilsklasse A	Anteilsklasse I	Anteilsklasse R	Anteilsklasse N
Bruttoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.340	0.380	0.380	0.100
Nettoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.340	0.380	0.380	0.100
Coupon Nr. Ertrag		34	34	34	24

1. Für in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anteilhaber

Ausschüttung 2025		Anteilsklasse N50 ²	Anteilsklasse N150 ³	Anteilsklasse NH EUR ³	Anteilsklasse S
Bruttoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.460	0.560	0.000	2.540
./. 35% Eidgenössische Verrechnungssteuer	CHF	0.161	0.196	0.000	0.889
Nettoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.299	0.364	0.000	1.651
Coupon Nr. Ertrag		1	1	1	21

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

Ausschüttung 2025		Anteilsklasse N50	Anteilsklasse N150	Anteilsklasse NH EUR	Anteilsklasse S
Bruttoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.100	0.120	0.000	0.280
Nettoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.100	0.120	0.000	0.280
Coupon Nr. Ertrag		2	2	2	22

² Anteilsklasse N50: Zeitperiode ab 27.06.2025

³ Anteilsklasse N150: Zeitperiode ab 27.06.2025

⁴ Anteilsklasse NH EUR: Zeitperiode ab 17.12.2025

1. Für in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anteilhaber

Ausschüttung 2025		Anteilsklasse X	Anteilsklasse Y ¹
Bruttoausschüttung aus Ertrag	CHF	2.640	2.920
./. 35% Eidgenössische Verrechnungssteuer	CHF	0.924	1.022
Nettoausschüttung aus Ertrag	CHF	1.716	1.898
Coupon Nr. Ertrag		15	1

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

Ausschüttung 2025		Anteilsklasse X	Anteilsklasse Y
Bruttoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.320	0.280
Nettoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.320	0.280
Coupon Nr. Ertrag		16	2

¹ Anteilsklasse Y: Zeitperiode ab 10.02.2025

Zahlbar ab 20. März 2026 bei der UBS Switzerland AG und deren sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.

Vermögensrechnung

Per 31. Dezember 2025

	Konsolidierung	
	31.12.2025	31.12.2024
Vermögenswerte		
Bankguthaben, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken, aufgeteilt in:		
- Sichtguthaben	CHF 4'348'245	3'231'182
Effekten, einschliesslich ausgeliehene und pensionierte Effekten, aufgeteilt in:		
- Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und - rechte	CHF 564'689'886	388'016'502
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	CHF 486'646'635	249'598'516
Derivative Finanzinstrumente	CHF -1'266	0
Sonstige Vermögenswerte	CHF 2'132'373	1'512'794
Gesamtfondsvermögen abzüglich:	CHF 1'057'815'872	642'358'994
./. Andere Verbindlichkeiten	CHF -981'763	-692'434
./. Bankverbindlichkeiten	CHF -2	0
Nettofondsvermögen	CHF 1'056'834'106	641'666'560

Vermögensrechnung

Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

		Konsolidierung		Anteilsklasse A		Anteilsklasse I	
		01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Veränderung des Nettofondsvermögens							
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	641'666'560	504'939'216	35'127'794	36'249'039	153'986'585	127'937'878
Ordentliche Jahresausschüttung	CHF	-11'515'594	-10'892'593	-492'980	-614'648	-2'459'960	-2'697'375
Ausgaben von Anteilen	CHF	701'686'295	126'123'807	7'222'048	1'389'320	20'866'866	24'551'725
Rücknahmen von Anteilen	CHF	-406'970'406	-65'455'481	-2'714'160	-7'143'366	-11'221'278	-17'163'462
Sonstiges aus Anteilverkehr	CHF	13'636'996	-2'986'742	-496'659	457'322	-739'659	-65'164
Gesamterfolg	CHF	118'330'255	89'938'354	6'388'310	4'790'126	26'878'376	21'422'982
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	CHF	1'056'834'106	641'666'560	45'034'352	35'127'794	187'310'929	153'986'585
Entwicklung der Anteile im Umlauf							
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		3'485'928.308	3'113'998.893	154'001.388	181'093.600	662'809.159	627'316.143
Ausgegebene Anteile		3'536'567.343	727'335.884	28'761.945	6'565.297	83'777.064	117'569.206
Zurückgenommene Anteile		-2'094'010.629	-355'406.469	-10'962.683	-33'657.509	-45'180.740	-82'076.190
Bestand am Ende der Berichtsperiode		4'928'485.022	3'485'928.308	171'800.650	154'001.388	701'405.483	662'809.159
Inventarwert pro Anteil	CHF			262.13	228.10	267.05	232.32

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse R		Anteilsklasse N	
		01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Veränderung des Nettofondsvermögens							
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	641'666'560	504'939'216	41'886'759	40'087'760	159'899'765	87'686'824
Ordentliche Jahresausschüttung	CHF	-11'515'594	-10'892'593	-679'824	-746'997	-3'546'598	-2'028'840
Ausgaben von Anteilen	CHF	701'686'295	126'123'807	29'285'906	9'759'871	133'565'357	70'607'930
Rücknahmen von Anteilen	CHF	-406'970'406	-65'455'481	-14'425'274	-13'300'339	-246'888'388	-15'373'770
Sonstiges aus Anteilverkehr	CHF	13'636'996	-2'986'742	-949'624	324'929	15'305'642	-3'510'291
Gesamterfolg	CHF	118'330'255	89'938'354	9'220'427	5'761'535	9'254'625	22'517'911
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	CHF	1'056'834'106	641'666'560	64'338'371	41'886'759	67'590'403	159'899'765
Entwicklung der Anteile im Umlauf							
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		3'485'928.308	3'113'998.893	179'748.675	196'015.917	878'516.947	548'779.260
Ausgegebene Anteile		3'536'567.343	727'335.884	117'543.633	46'387.513	692'599.956	419'522.532
Zurückgenommene Anteile		-2'094'010.629	-355'406.469	-57'001.000	-62'654.755	-1'247'982.504	-89'784.845
Bestand am Ende der Berichtsperiode		4'928'485.022	3'485'928.308	240'291.308	179'748.675	323'134.399	878'516.947
Inventarwert pro Anteil	CHF			267.75	233.03	209.17	182.01

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilskl. N50 ²		Anteilskl. N150 ³	
		01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Veränderung des Nettofondsvermögens							
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	641'666'560	504'939'216	0	0	0	0
Ordentliche Jahresausschüttung	CHF	-11'515'594	-10'892'593	0	0	0	0
Ausgaben von Anteilen	CHF	701'686'295	126'123'807	176'128'692	0	166'872'635	0
Rücknahmen von Anteilen	CHF	-406'970'406	-65'455'481	-4'928'833	0	-8'131'178	0
Sonstiges aus Anteilverkehr	CHF	13'636'996	-2'986'742	-974'335	0	83'836	0
Gesamterfolg	CHF	118'330'255	89'938'354	9'478'603	0	8'910'801	0
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	CHF	1'056'834'106	641'666'560	179'704'126	0	167'736'093	0
Entwicklung der Anteile im Umlauf							
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		3'485'928.308	3'113'998.893	0.000	0.000	0.000	0.000
Ausgegebene Anteile		3'536'567.343	727'335.884	875'436.870	0.000	834'257.922	0.000
Zurückgenommene Anteile		-2'094'010.629	-355'406.469	-24'513.110	0.000	-40'325.537	0.000
Bestand am Ende der Berichtsperiode		4'928'485.022	3'485'928.308	850'923.760	0.000	793'932.385	0.000
Inventarwert pro Anteil	CHF			211.19	-	211.27	-

² Anteilsklasse N50: Zeitperiode ab 27.06.2025³ Anteilsklasse N150: Zeitperiode ab 27.06.2025

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse NH EUR ⁴		Anteilsklasse S	
		01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Veränderung des Nettofondsvermögens							
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	641'666'560	504'939'216	0	0	189'373'927	159'113'578
Ordentliche Jahresausschüttung	CHF	-11'515'594	-10'892'593	0	0	-3'092'072	-3'517'373
Ausgaben von Anteilen	CHF	701'686'295	126'123'807	1'292'558	0	85'379'808	19'814'960
Rücknahmen von Anteilen	CHF	-406'970'406	-65'455'481	0	0	-98'024'364	-12'474'545
Sonstiges aus Anteilverkehr	CHF	13'636'996	-2'986'742	-5'335	0	139'853	-215'929
Gesamterfolg	CHF	118'330'255	89'938'354	15'305	0	29'388'893	26'653'237
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	CHF	1'056'834'106	641'666'560	1'302'527	0	203'166'045	189'373'927
Entwicklung der Anteile im Umlauf							
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		3'485'928.308	3'113'998.893	0.000	0.000	1'178'852.139	1'128'793.973
Ausgegebene Anteile		3'536'567.343	727'335.884	6'875.000	0.000	491'410.575	137'291.336
Zurückgenommene Anteile		-2'094'010.629	-355'406.469	0.000	0.000	-570'292.865	-87'233.170
Bestand am Ende der Berichtsperiode		4'928'485.022	3'485'928.308	6'875.000	0.000	1'099'969.849	1'178'852.139
Inventarwert pro Anteil	CHF			189.46	-	184.70	160.64

⁴ Anteilsklasse NH EUR: Zeitperiode ab 17.12.2025

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse X		Anteilsklasse Y ¹	
		01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Veränderung des Nettofondsvermögens							
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	641'666'560	504'939'216	61'391'729	53'864'136	0	0
Ordentliche Jahresausschüttung	CHF	-11'515'594	-10'892'593	-1'244'160	-1'287'360	0	0
Ausgaben von Anteilen	CHF	701'686'295	126'123'807	0	0	81'072'426	0
Rücknahmen von Anteilen	CHF	-406'970'406	-65'455'481	0	0	-20'636'931	0
Sonstiges aus Anteilverkehr	CHF	13'636'996	-2'986'742	40'047	22'390	1'233'231	0
Gesamterfolg	CHF	118'330'255	89'938'354	10'427'393	8'792'563	8'367'523	0
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	CHF	1'056'834'106	641'666'560	70'615'009	61'391'729	70'036'249	0
Entwicklung der Anteile im Umlauf							
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		3'485'928.308	3'113'998.893	432'000.000	432'000.000	0.000	0.000
Ausgegebene Anteile		3'536'567.343	727'335.884	0.000	0.000	405'904.378	0.000
Zurückgenommene Anteile		-2'094'010.629	-355'406.469	0.000	0.000	-97'752.190	0.000
Bestand am Ende der Berichtsperiode		4'928'485.022	3'485'928.308	432'000.000	432'000.000	308'152.188	0.000
Inventarwert pro Anteil	CHF			163.46	142.11	227.28	-

¹ Anteilsklasse Y: Zeitperiode ab 10.02.2025

Erfolgsrechnung

Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

		Konsolidierung		Anteilsklasse A		Anteilsklasse I	
		01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Erträge							
Erträge der Bankguthaben	CHF	0	56'090	0	3'682	0	13'935
Negativzinsen	CHF	-12'717	0	-560	0	-2'412	0
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:	CHF						
- Aktien und Beteiligungswertpapiere und -rechte, Gratisaktien	CHF	8'257'226	7'116'461	379'179	484'288	1'673'995	1'797'494
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	CHF	5'999'757	3'508'938	262'315	221'110	1'163'576	861'224
Erträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	2'108'961	1'897'504	98'284	119'431	436'257	469'412
Sonstige Erträge	CHF	162'717	48'210	7'543	3'216	33'467	12'120
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	3'745'731	1'849'978	99'244	12'132	265'032	292'823
Total Erträge	CHF	20'261'676	14'477'182	846'005	843'860	3'569'914	3'447'008

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse A		Anteilsklasse I	
		01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Aufwendungen							
Passivzinsen	CHF	152	0	6	0	27	0
Prüfaufwand	CHF	9'189	10'653	429	680	1'892	2'636
Reglementarische Vergütung an:							
- die Fondsleitung	CHF	3'114'163	2'256'773	264'324	247'869	832'405	685'146
- die Depotbank	CHF	153'930	125'287	7'168	8'097	31'722	31'164
Teilübertrag von Aufwendungen auf kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	0	-393'384	0	-38'934	0	-115'323
Aufwände aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	0	393'384	0	38'934	0	115'323
Sonstige Aufwendungen	CHF	233'290	224'813	11'055	14'495	48'846	55'960
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei Rücknahme von Anteilen	CHF	5'988'294	972'320	30'736	111'382	122'665	222'351
Total Aufwendungen	CHF	9'499'017	3'589'846	313'719	382'522	1'037'557	997'257

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse A		Anteilsklasse I	
		01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Nettoertrag vor steuerlichen Anpassungen	CHF	10'762'659	10'887'335	532'286	461'337	2'532'357	2'449'751
Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	410'475	0	0	0	0	0
Nettoertrag nach steuerlichen Anpassungen	CHF	11'173'134	10'887'335	532'286	461'337	2'532'357	2'449'751
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	29'825'934	8'944'666	1'720'661	490'331	7'151'351	2'147'542
Teilübertrag von steuerlichem Ausgleich wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	-410'475	0	0	0	0	0
Realisierter Erfolg	CHF	40'588'593	19'832'002	2'252'947	951'669	9'683'709	4'597'293
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	77'741'662	70'106'352	4'135'362	3'838'458	17'194'667	16'825'689
Gesamterfolg	CHF	118'330'255	89'938'354	6'388'310	4'790'126	26'878'376	21'422'982
Verwendung des Erfolgs							
Nettoertrag des Rechnungsjahres	CHF	11'173'134	10'887'335	532'286	461'337	2'532'357	2'449'751
Vorjahresvortrag aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	20'974	22'649	865	841	6'002	5'970
Vortrag des Vorjahres	CHF	2'906'220	2'766'158	136'176	169'207	663'616	659'662
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	14'100'327	13'676'142	669'327	631'385	3'201'975	3'115'383
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Ertrag	CHF	10'056'759	9'105'302	477'606	428'124	2'286'582	2'081'221
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg aus Kapitalanlagen mit direktem Immobilienbesitz	CHF	1'161'449	1'643'646	58'412	66'221	266'534	364'545
Vortrag Nettoerträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	299'979	20'974	12'457	865	73'505	6'002
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	2'582'140	2'906'220	120'852	136'176	575'354	663'616

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse R		Anteilsklasse N	
		01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Erträge							
Erträge der Bankguthaben	CHF	0	56'090	0	4'164	0	11'607
Negativzinsen	CHF	-12'717	0	-780	0	-669	0
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:	CHF						
- Aktien und Beteiligungswertpapiere und -rechte, Gratisaktien	CHF	8'257'226	7'116'461	500'259	545'761	2'367'801	1'397'165
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	CHF	5'999'757	3'508'938	368'860	253'109	921'553	765'003
Erträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	2'108'961	1'897'504	131'180	139'545	292'981	404'429
Sonstige Erträge	CHF	162'717	48'210	10'189	3'660	17'543	9'646
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	3'745'731	1'849'978	394'134	151'075	1'345'377	1'129'138
Total Erträge	CHF	20'261'676	14'477'182	1'403'843	1'097'313	4'944'587	3'716'988

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse R		Anteilsklasse N	
		01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Aufwendungen							
Passivzinsen	CHF	152	0	9	0	10	0
Prüfaufwand	CHF	9'189	10'653	576	779	1'412	2'269
Reglementarische Vergütung an:							
- die Fondsleitung	CHF	3'114'163	2'256'773	304'790	243'125	587'190	559'863
- die Depotbank	CHF	153'930	125'287	9'642	9'237	24'166	26'110
Teilübertrag von Aufwendungen auf kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	0	-393'384	0	-39'764	0	-99'262
Aufwände aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	0	393'384	0	39'764	0	99'262
Sonstige Aufwendungen	CHF	233'290	224'813	14'674	16'493	38'280	46'914
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei Rücknahme von Anteilen	CHF	5'988'294	972'320	218'835	227'417	3'824'543	265'292
Total Aufwendungen	CHF	9'499'017	3'589'846	548'527	497'052	4'475'600	900'448

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse R		Anteilsklasse N	
		01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Nettoertrag vor steuerlichen Anpassungen	CHF	10'762'659	10'887'335	855'316	600'261	468'987	2'816'540
Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	410'475	0	0	0	0	0
Nettoertrag nach steuerlichen Anpassungen	CHF	11'173'134	10'887'335	855'316	600'261	468'987	2'816'540
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	29'825'934	8'944'666	2'457'517	584'414	2'580'626	2'229'767
Teilübertrag von steuerlichem Ausgleich wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	-410'475	0	0	0	0	0
Realisierter Erfolg	CHF	40'588'593	19'832'002	3'312'833	1'184'675	3'049'613	5'046'307
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	77'741'662	70'106'352	5'907'594	4'576'859	6'205'012	17'471'604
Gesamterfolg	CHF	118'330'255	89'938'354	9'220'427	5'761'535	9'254'625	22'517'911
Verwendung des Erfolgs							
Nettoertrag des Rechnungsjahres	CHF	11'173'134	10'887'335	855'316	600'261	468'987	2'816'540
Vorjahresvortrag aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	20'974	22'649	1'326	9'868	2'107	1'197
Vortrag des Vorjahres	CHF	2'906'220	2'766'158	171'734	202'837	685'777	470'557
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	14'100'327	13'676'142	1'028'376	812'966	1'156'871	3'288'294
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Ertrag	CHF	10'056'759	9'105'302	730'486	542'841	891'851	2'161'152
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg aus Kapitalanlagen mit direktem Immobilienbesitz	CHF	1'161'449	1'643'646	91'311	97'064	32'313	439'258
Vortrag Nettoerträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	299'979	20'974	21'051	1'326	7'963	2'107
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	2'582'140	2'906'220	185'529	171'734	224'744	685'777

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilskl. N50 ²		Anteilskl. N150 ³	
		01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Erträge							
Erträge der Bankguthaben	CHF	0	56'090	0	0	0	0
Negativzinsen	CHF	-12'717	0	-1'726	0	-2'151	0
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:	CHF						
- Aktien und Beteiligungswertpapiere und -rechte, Gratisaktien	CHF	8'257'226	7'116'461	0	0	0	0
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	CHF	5'999'757	3'508'938	506'358	0	562'804	0
Erträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	2'108'961	1'897'504	161'838	0	217'508	0
Sonstige Erträge	CHF	162'717	48'210	12'499	0	21'062	0
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	3'745'731	1'849'978	22'606	0	5'848	0
Total Erträge	CHF	20'261'676	14'477'182	701'575	0	805'072	0

² Anteilsklasse N50: Zeitperiode ab 27.06.2025³ Anteilsklasse N150: Zeitperiode ab 27.06.2025

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilskl. N50 ²		Anteilskl. N150 ³	
		01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Aufwendungen							
Passivzinsen	CHF	152	0	26	0	24	0
Prüfaufwand	CHF	9'189	10'653	615	0	871	0
Reglementarische Vergütung an:							
- die Fondsleitung	CHF	3'114'163	2'256'773	250'172	0	303'596	0
- die Depotbank	CHF	153'930	125'287	9'762	0	14'318	0
Teilübertrag von Aufwendungen auf kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	0	-393'384	0	0	0	0
Aufwände aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	0	393'384	0	0	0	0
Sonstige Aufwendungen	CHF	233'290	224'813	13'728	0	20'008	0
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei Rücknahme von Anteilen	CHF	5'988'294	972'320	2'908	0	6'335	0
Total Aufwendungen	CHF	9'499'017	3'589'846	277'211	0	345'152	0

² Anteilsklasse N50: Zeitperiode ab 27.06.2025³ Anteilsklasse N150: Zeitperiode ab 27.06.2025

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilskl. N50 ²		Anteilskl. N150 ³	
		01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Nettoertrag vor steuerlichen Anpassungen	CHF	10'762'659	10'887'335	424'364	0	459'920	0
Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	410'475	0	182'888	0	227'360	0
Nettoertrag nach steuerlichen Anpassungen	CHF	11'173'134	10'887'335	607'252	0	687'280	0
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	29'825'934	8'944'666	1'643'346	0	1'533'602	0
Teilübertrag von steuerlichem Ausgleich wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	-410'475	0	-182'888	0	-227'360	0
Realisierter Erfolg	CHF	40'588'593	19'832'002	2'067'710	0	1'993'522	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	77'741'662	70'106'352	7'410'893	0	6'917'279	0
Gesamterfolg	CHF	118'330'255	89'938'354	9'478'603	0	8'910'801	0
Verwendung des Erfolgs							
Nettoertrag des Rechnungsjahres	CHF	11'173'134	10'887'335	607'252	0	687'280	0
Vorjahresvortrag aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	20'974	22'649	0	0	0	0
Vortrag des Vorjahres	CHF	2'906'220	2'766'158	0	0	0	0
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	14'100'327	13'676'142	607'252	0	687'280	0
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Ertrag	CHF	10'056'759	9'105'302	391'425	0	444'602	0
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg aus Kapitalanlagen mit direktem Immobilienbesitz	CHF	1'161'449	1'643'646	85'092	0	95'272	0
Vortrag Nettoerträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	299'979	20'974	15'802	0	29'559	0
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	2'582'140	2'906'220	114'933	0	117'847	0

² Anteilsklasse N50: Zeitperiode ab 27.06.2025³ Anteilsklasse N150: Zeitperiode ab 27.06.2025

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse NH EUR ⁴		Anteilsklasse S	
		01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Erträge							
Erträge der Bankguthaben	CHF	0	56'090	0	0	0	17'055
Negativzinsen	CHF	-12'717	0	-8	0	-2'605	0
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:	CHF						
- Aktien und Beteiligungswertpapiere und -rechte, Gratisaktien	CHF	8'257'226	7'116'461	0	0	1'885'635	2'169'334
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	CHF	5'999'757	3'508'938	22	0	1'290'315	1'058'917
Erträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	2'108'961	1'897'504	1	0	482'334	576'516
Sonstige Erträge	CHF	162'717	48'210	6	0	37'228	14'699
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	3'745'731	1'849'978	-40	0	1'463'236	264'810
Total Erträge	CHF	20'261'676	14'477'182	-19	0	5'156'143	4'101'331

⁴ Anteilsklasse NH EUR: Zeitperiode ab 17.12.2025

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse NH EUR ⁴		Anteilsklasse S	
		01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Aufwendungen							
Passivzinsen	CHF	152	0	0	0	29	0
Prüfaufwand	CHF	9'189	10'653	1	0	2'089	3'225
Reglementarische Vergütung an:							
- die Fondsleitung	CHF	3'114'163	2'256'773	166	0	569'270	519'269
- die Depotbank	CHF	153'930	125'287	7	0	34'993	38'094
Teilübertrag von Aufwendungen auf kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	0	-393'384	0	0	0	-94'515
Aufwände aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	0	393'384	0	0	0	94'515
Sonstige Aufwendungen	CHF	233'290	224'813	16	0	54'211	68'380
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei Rücknahme von Anteilen	CHF	5'988'294	972'320	0	0	1'502'271	145'878
Total Aufwendungen	CHF	9'499'017	3'589'846	191	0	2'162'863	774'846

⁴ Anteilsklasse NH EUR: Zeitperiode ab 17.12.2025

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse NH EUR ⁴		Anteilsklasse S	
		01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Nettoertrag vor steuerlichen Anpassungen	CHF	10'762'659	10'887'335	-209	0	2'993'280	3'326'485
Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	410'475	0	226	0	0	0
Nettoertrag nach steuerlichen Anpassungen	CHF	11'173'134	10'887'335	17	0	2'993'280	3'326'485
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	29'825'934	8'944'666	-4'755	0	7'751'169	2'638'497
Teilübertrag von steuerlichem Ausgleich wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	-410'475	0	-226	0	0	0
Realisierter Erfolg	CHF	40'588'593	19'832'002	-4'964	0	10'744'449	5'964'983
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	77'741'662	70'106'352	20'269	0	18'644'444	20'688'254
Gesamterfolg	CHF	118'330'255	89'938'354	15'305	0	29'388'893	26'653'237
Verwendung des Erfolgs							
Nettoertrag des Rechnungsjahres	CHF	11'173'134	10'887'335	17	0	2'993'280	3'326'485
Vorjahresvortrag aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	20'974	22'649	0	0	7'841	3'085
Vortrag des Vorjahres	CHF	2'906'220	2'766'158	0	0	907'768	910'401
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	14'100'327	13'676'142	17	0	3'908'889	4'239'972
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Ertrag	CHF	10'056'759	9'105'302	0	0	2'793'923	2'829'245
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg aus Kapitalanlagen mit direktem Immobilienbesitz	CHF	1'161'449	1'643'646	0	0	307'992	495'118
Vortrag Nettoerträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	299'979	20'974	0	0	90'529	7'841
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	2'582'140	2'906'220	17	0	716'445	907'768

⁴ Anteilsklasse NH EUR: Zeitperiode ab 17.12.2025

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse X		Anteilsklasse Y ¹	
		01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Erträge							
Erträge der Bankguthaben	CHF	0	56'090	0	5'649	0	0
Negativzinsen	CHF	-12'717	0	-915	0	-892	0
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:	CHF						
- Aktien und Beteiligungswertpapiere und -rechte, Gratisaktien	CHF	8'257'226	7'116'461	661'727	722'419	788'629	0
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	CHF	5'999'757	3'508'938	449'246	349'573	474'708	0
Erträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	2'108'961	1'897'504	169'494	188'171	119'084	0
Sonstige Erträge	CHF	162'717	48'210	12'898	4'869	10'283	0
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	3'745'731	1'849'978	0	0	150'294	0
Total Erträge	CHF	20'261'676	14'477'182	1'292'450	1'270'682	1'542'106	0

¹ Anteilsklasse Y: Ab 10.02.2025

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse X		Anteilsklasse Y ¹	
		01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Aufwendungen							
Passivzinsen	CHF	152	0	10	0	10	0
Prüfaufwand	CHF	9'189	10'653	734	1'064	570	0
Reglementarische Vergütung an:							
- die Fondsleitung	CHF	3'114'163	2'256'773	1'125	1'500	1'125	0
- die Depotbank	CHF	153'930	125'287	12'308	12'585	9'845	0
Teilübertrag von Aufwendungen auf kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	0	-393'384	0	-5'586	0	0
Aufwände aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	0	393'384	0	5'586	0	0
Sonstige Aufwendungen	CHF	233'290	224'813	18'997	22'572	13'475	0
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei Rücknahme von Anteilen	CHF	5'988'294	972'320	0	0	280'000	0
Total Aufwendungen	CHF	9'499'017	3'589'846	33'173	37'721	305'025	0

¹ Anteilsklasse Y: Ab 10.02.2025

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse X		Anteilsklasse Y ¹	
		01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Nettoertrag vor steuerlichen Anpassungen	CHF	10'762'659	10'887'335	1'259'277	1'232'961	1'237'081	0
Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	410'475	0	0	0	0	0
Nettoertrag nach steuerlichen Anpassungen	CHF	11'173'134	10'887'335	1'259'277	1'232'961	1'237'081	0
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	29'825'934	8'944'666	2'691'001	854'115	2'301'416	0
Teilübertrag von steuerlichem Ausgleich wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	-410'475	0	0	0	0	0
Realisierter Erfolg	CHF	40'588'593	19'832'002	3'950'278	2'087'076	3'538'497	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	77'741'662	70'106'352	6'477'115	6'705'487	4'829'026	0
Gesamterfolg	CHF	118'330'255	89'938'354	10'427'393	8'792'563	8'367'523	0
Verwendung des Erfolgs							
Nettoertrag des Rechnungsjahres	CHF	11'173'134	10'887'335	1'259'277	1'232'961	1'237'081	0
Vorjahresvortrag aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	20'974	22'649	2'833	1'688	0	0
Vortrag des Vorjahres	CHF	2'906'220	2'766'158	341'149	353'494	0	0
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	14'100'327	13'676'142	1'603'259	1'588'142	1'237'081	0
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Ertrag	CHF	10'056'759	9'105'302	1'140'480	1'062'720	899'804	0
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg aus Kapitalanlagen mit direktem Immobilienbesitz	CHF	1'161'449	1'643'646	138'240	181'440	86'283	0
Vortrag Nettoerträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	299'979	20'974	29'619	2'833	19'495	0
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	2'582'140	2'906'220	294'919	341'149	231'499	0

¹ Anteilsklasse Y: Ab 10.02.2025

Portfolio

Per 31. Dezember 2025

ISIN-Nr.	Titelbezeichnung	Anzahl 31.12.2024	Käufe ¹	Ver- käufe ¹	Anzahl 31.12.2025	Kurswert CHF	% GFV
Effekten die an einer Börse gehandelt werden							
Kotierte Gesellschaften							
CH0018294154	PSP Swiss Property AG	882'465	599'490	371'447	1'110'508	159'357'898	15.07
CH0008038389	Swiss Prime Site AG	1'034'740	450'024	255'900	1'228'864	151'396'045	14.33
CH0008837566	Allreal Hldg AG	372'580	105'599	159'071	319'108	65'098'032	6.15
CH0011108872	Mobimo Hldg AG	126'128	50'444	5'380	171'192	62'656'272	5.92
CH0516131684	EPIC Suisse AG	186'538	132'317	22'000	296'855	25'826'385	2.44
CH0325094297	Investis Hldg	53'000	87'102	0	140'102	20'244'739	1.91
CH0148052126	B Zug Estates Hldg	4'382	3'122	0	7'504	16'733'920	1.58
CH0045825517	Fundamenta Real Estate	453'029	312'914	0	765'943	13'442'300	1.27
CH0284142913	Plazza AG	25'501	8'966	3'450	31'017	12'872'055	1.22
CH0002619481	Wartec Invest AG	3'957	1'949	0	5'906	11'516'700	1.09
CH0032816131	SF Urban Properties AG	79'277	18'620	0	97'897	9'838'649	0.93
CH0212186248	Novavest Real Estate AG	92'158	128'932	0	221'090	8'821'491	0.83
CH1338987303	Intershop Hldg AG	66'570	0	24'688	41'882	6'885'401	0.65
CH0239518779	HIAG Immobilien Hldg	0	8'796	8'796	0	0	0.00
Total Kotierte Gesellschaften						564'689'886	53.39
Effekten die an einer Börse gehandelt werden							
Kotierte Fonds							
CH0014420878	UBS Swiss Mixed Sima	234'215	329'897	103'187	460'925	73'194'890	6.92
CH0012913700	UBS Fund Siat	78'079	89'436	3'500	164'015	40'347'690	3.81
CH0014420829	UBS Swiss Res. Anfos	132'589	123'909	10'000	246'498	24'748'399	2.35
CH0395718866	Schroder ImmoPLUS	63'740	58'296	3'413	118'623	20'759'025	1.97
CH0039415010	Realstone Swiss Property	62'178	63'377	2'752	122'803	20'557'222	1.94
CH0124238004	EdR SICAV Swiss A	48'437	88'027	21'579	114'885	20'219'760	1.91
CH0014586710	FIR Fonds Immobilier Romand	36'397	42'754	0	79'151	20'025'203	1.89
CH0033624211	Procimmo Commercial Fund	69'502	50'392	3'000	116'894	19'848'601	1.88
CH0031069328	UBS Fund LivingPlus	52'798	83'551	10'300	126'049	18'781'301	1.78
CH0002770102	Immo Helvetic	41'304	32'853	4'400	69'757	18'032'185	1.70
CH0002769351	UBS Fund Interswiss	48'689	42'013	0	90'702	17'958'996	1.70
CH0014420852	UBS Leman Foncipars	73'869	32'245	3'102	103'012	16'976'378	1.60
CH0009778769	IMMOFONDS CH-Imm.-A.	17'134	8'155	500	24'789	16'757'364	1.58
CH0293784861	Swiss Life REF (CH)	53'843	89'362	27'500	115'705	16'638'379	1.57
CH0002782263	La Foncière	52'501	41'961	2'000	92'462	15'163'768	1.43
CH0014420886	UBS Swiss Comm. Swissreal	164'859	61'984	13'056	213'787	14'922'333	1.41
CH0100778445	UBS Fund Green Property	39'214	60'611	25'032	74'793	11'278'784	1.07
CH0285087455	SF Retail Properties Fund	54'708	41'114	3'500	92'322	11'078'640	1.05
CH0026168846	Swissinvest Inv. Fund	24'718	22'734	0	47'452	10'107'276	0.96
CH0120791253	SF Sustainable Property Fund	28'064	39'232	4'983	62'313	9'309'562	0.88
CH0118768057	UBS Fund Hospitality	45'058	30'343	0	75'401	7'540'100	0.71
CH0026725611	Bonhôte Immobilier	29'196	11'736	0	40'932	7'531'488	0.71
CH0142902003	Good Buildings Fund	26'307	14'843	0	41'150	6'863'820	0.65
CH0414551033	Baloise Swiss Property Fund	28'701	19'560	3'000	45'261	6'752'941	0.64
CH0335507932	Helvetica Swiss Commercial	31'538	29'091	1'000	59'629	6'320'674	0.60

CH0344799694	SF Commercial Prop. Fund	34'344	10'582	500	44'426	3'887'275	0.37
CH0037430946	Swisscanto Fund IFCA	19'306	7'160	8'800	17'666	3'727'526	0.35
CH0324608568	CRONOS Immo Fund	14'950	10'032	2'500	22'482	3'102'516	0.29
CH0111959190	Swisscanto Swiss Commercial	17'075	8'878	0	25'953	2'647'206	0.25
CH0002785456	Solvalor 61	0	11'822	5'422	6'400	2'371'200	0.22
CH0495275668	Helvetica Swiss Living Fund	0	24'601	6'000	18'601	1'990'307	0.19
CH0100612339	UBS Residentia	5'759	7'516	0	13'275	1'855'845	0.18
CH0215751527	Dominicé Swiss Fund	4'519	9'109	2'800	10'828	1'810'442	0.17
CH0444142555	Swiss Cenral City Fund	0	16'727	0	16'727	1'622'519	0.15
CH0037237630	Streetbox Fund	1'754	844	0	2'598	1'558'800	0.15
CH0200600911	Comunus Swiss	8'800	2'655	11'455	0	0	0.00
CH0513838323	Helvetia Swiss Property Fund	0	22'396	22'396	0	0	0.00
CH0434725054	Helvetica Swiss Opportunity	0	748	748	0	0	0.00
CH0034995214	Patrimonium Fund	0	3'348	3'348	0	0	0.00
CH0107006550	Procimmo Residential Fund	0	1'908	1'908	0	0	0.00
CH0267501291	Sustainable Investments	0	2'029	2'029	0	0	0.00
CH0258245064	Swiss Romande Prop. Fund	0	1'469	1'469	0	0	0.00
CH0245633950	UBS Direct LogisticsPlus	0	6'390	6'390	0	0	0.00
CH0026465366	UBS Direct Residential	0	32'696	32'696	0	0	0.00
CH0192940390	UBS Direct Urban	0	19'154	19'154	0	0	0.00
CH0433089270	ZIF Immobilien	0	10'346	10'346	0	0	0.00
Total Kotierte Fonds						476'288'415	45.03
Effekten die ausserbörslich gehandelt werden							
Nicht kotierte Fonds (nicht NAV basiert)							
CH1332870810	EdR Commercial Income	24'200	48'400	0	72'600	7'768'200	0.73
CH0204643222	MobiFonds Swiss Prop.	2'333	12'056	0	14'389	2'590'020	0.24
Total Nicht kotierte Fonds (nicht NAV basiert)						10'358'220	0.97
Bezugsrechte							
CH1209696645	SF Sustainable 14.03.2025	0	26'298	26'298	0	0	0.00
CH1411934230	Schroder 07.02.2025	0	60'327	60'327	0	0	0.00
CH1413251914	EdR Commercial 28.02.2025	0	24'200	24'200	0	0	0.00
CH1414011739	CRONOS 21.02.2025	0	13'950	13'950	0	0	0.00
CH1418162652	Dominicé 21.03.2025	0	6'519	6'519	0	0	0.00
CH1418490863	UBS Sima 05.05.2025	0	325'908	325'908	0	0	0.00
CH1430300074	Comunus 28.05.2025	0	8'800	8'800	0	0	0.00
CH1442921610	Immo Helvetic 22.05.2025	0	54'484	54'484	0	0	0.00
CH1448297486	Realstone 11.07.2025	0	79'424	79'424	0	0	0.00
CH1448297536	Baloise 26.06.2025	0	39'653	39'653	0	0	0.00
CH1450886945	Good Buildings 19.06.2025	0	36'992	36'992	0	0	0.00
CH1462165510	EdR SICAV 31.07.2025	0	73'199	73'199	0	0	0.00
CH1466811952	Bonhôte 25.07.2025	0	79'766	79'766	0	0	0.00
CH1476901785	Swisscanto 09.09.2025	0	20'867	20'867	0	0	0.00
CH1477437706	Comunus 26.09.2025	0	9'900	9'900	0	0	0.00
CH1482394173	Dominicé 10.10.2025	0	8'558	8'558	0	0	0.00
CH1485900042	Procimmo 24.10.2025	0	87'177	87'177	0	0	0.00
CH1486590156	EdR Commercial 14.11.2025	0	48'400	48'400	0	0	0.00
CH1495390135	Fundamenta 03.11.2025	0	565'943	565'943	0	0	0.00
CH1495825130	Swissinvest 21.11.2025	0	32'262	32'262	0	0	0.00
CH1498423818	FIR 28.11.2025	0	58'636	58'636	0	0	0.00
CH1499420326	SF Retail 18.11.2025	0	62'376	62'376	0	0	0.00
CH1503112844	UBS Siat 12.12.2025	0	136'485	136'485	0	0	0.00

Total Bezugsrechte		0	0.00
Total Anlagen		1'051'336'520	99.39
Bankguthaben auf Sicht		4'348'245	0.41
Sonstige Vermögenswerte		2'132'373	0.20
Gesamtfondsvermögen (GFV)		1'057'817'138	100.00
./. Andere Verbindlichkeiten		-981'763	-0.09
Nettofondsvermögen		1'056'835'375	99.91

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 offenen stehenden Markt handelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden (Art. 88 Abs. 1 KAG).	1'040'978'300	98.42
b) Anlage, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern.	10'358'220	0.97
c) Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.	0	0.00

Derivative Finanzinstrumente

Per 31. Dezember 2025

Offene Devisentermingeschäfte

	Fälligkeit	Long/Short	Basiswert	Nominal EUR	Nominal CHF	Wert CHF
Anteilsklasse NH EUR ⁴	20.01.2026	Long (gekauft)	EUR	20	19	0
Anteilsklasse NH EUR	20.01.2026	Long (gekauft)	EUR	13'000	12'105	-23
Anteilsklasse NH EUR	20.01.2026	Long (gekauft)	EUR	1'373'850	1'278'076	-1'241
Anteilsklasse NH EUR	20.01.2026	Long (gekauft)	EUR	2'230	2'076	-3
						-1'266

⁴ Anteilsklasse NH EUR: Zeitperiode ab 17.12.2025

Erläuterung

Per 31. Dezember 2025

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 Sec. ¹ Anteilsklasse A	CHF	0.02%	0.69%	0.33%	0.39%	0.74%	1.07% ⁴	1.13% ⁴
SF Sec. Anteilsklasse I	CHF	0.02%	0.49%	0.33%	0.39%	0.54%	0.87% ⁴	0.93% ⁴
SF Sec. Anteilsklasse R	CHF	0.02%	0.59%	0.33%	0.39%	0.64%	0.97% ⁴	1.03% ⁴
SF Sec. Anteilsklasse N	CHF	0.02%	0.48%	0.33%	0.39%	0.53%	0.86% ⁴	0.92% ⁴
SF Sec. Anteilskl. N50 ⁶	CHF	0.02%	0.45%	0.33%	0.39%	0.48%	0.81% ⁴	0.87% ⁴
SF Sec. Anteilskl. N150 ⁵	CHF	0.02%	0.37%	0.33%	0.39%	0.40%	0.73% ⁴	0.80% ⁴
SF Sec. Anteilskl. NH EUR ⁸	CHF	0.02%	0.39%	0.33%	0.39%	0.41%	0.74% ⁴	0.80% ⁴
SF Sec. Anteilsklasse S	CHF	0.02%	0.30%	0.33%	0.39%	0.35%	0.68% ⁴	0.75% ⁴
SF Sec. Anteilsklasse X	CHF	0.02%	0.00%	0.33%	0.39%	0.05%	0.38% ⁴	0.44% ⁴
SF Sec. Anteilsklasse Y ⁵	CHF	0.02%	0.00%	0.33%	0.39%	0.04%	0.37% ⁴	0.44% ⁴

¹ SF Property Securities 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 Y: Zeitperiode ab 10.02.2025

⁶ Anteilsklasse N50: Zeitperiode ab 27.06.2025

⁷ Anteilsklasse N150: Zeitperiode ab 27.06.2025

⁸ Anteilsklasse NH EUR: Zeitperiode ab 17.12.2025

Erläuterung 3: Fondsp performance

Fondsname			Lancierungs- datum	31.12. 2025 ²	kum. seit Lancierung ³	31.12. 2024 ²	31.12. 2023 ²	31.12. 2022 ²
SF Sec. ¹	Anteilsklasse A	CHF	01.11.2006	16.49%	218.61%	15.88%	8.27%	-10.62%
SF Sec.	Anteilsklasse I	CHF	03.11.2008	16.72%	268.32%	16.11%	8.53%	-10.35%
SF Sec.	Anteilsklasse R	CHF	03.11.2008	16.60%	263.80%	15.99%	8.43%	-10.45%
SF Sec.	Anteilsklasse N	CHF	10.03.2014	16.73%	144.91%	16.13%	8.54%	-10.45%
SF Sec.	Anteilskl. N50 ⁴	CHF	27.06.2025	5.59%	5.59%	–	–	–
SF Sec.	Anteilskl. N150 ⁵	CHF	27.06.2025	5.64%	5.64%	–	–	–
SF Sec.	Anteilskl. NH EUR ⁶	CHF	17.12.2025	1.80%	1.80%	–	–	–
SF Sec.	Anteilsklasse S	CHF	18.05.2015	16.93%	113.81%	16.32%	8.72%	-10.22
SF Sec.	Anteilsklasse X	CHF	28.09.2018	17.29%	85.02%	16.67%	9.07%	-9.92
SF Sec.	Anteilsklasse Y ³	CHF	10.02.2025	13.64%	13.64%	–	–	–
50% SXI Real Estate Funds Broad und 50% SXI Real Estate Shares Broad				17.06%	–	16.01%	8.03%	

¹ SF Property Securities 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 Anteilsklasse Y: Ab 10.02.2025

⁴ Anteilsklasse N50: Ab 27.06.2025

⁵ Anteilsklasse N150: Ab 27.06.2025

⁶ Anteilsklasse NH EUR: Zeitperiode ab 17.12.2025

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 des Nettoinventarwertes».

Erläuterung 5: Änderungen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Im Januar 2025 wurden Änderungen des Fondsvertrages beschlossen und der FINMA eingereicht. Die Änderungen wurden genehmigt und traten per 20. Januar 2025 in Kraft. Die Modifikationen gemäss Publikation vom 29. November 2024 umfasste die Anpassung der AMAS Selbstregulierung zur Transparenz und Offenlegung bei nachhaltigkeitsbezogenen kollektiven Vermögensanlagen im §1.9 sowie §1.14.

Im Rahmen der Prospektanpassungen im März und August 2025 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Aktionariat, Verwaltungsrat, Geschäftsleitung) sowie weitere Änderungen, welche formeller bzw. redaktioneller Natur sind, vorgenommen.

Im Mai 2025 wurden Änderungen des Fondsvertrages beschlossen und der FINMA eingereicht. Die Änderungen wurden genehmigt und traten per 26. Mai 2025 in Kraft. Die Modifikationen gemäss Publikation vom 8. Mai 2025 umfassten die Schaffung neuer N-Anteilsklassen (N25, N50, N75, N100, N150 und N200) im § 6 Ziff.



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 Anlagefonds SF Property Securities Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2025, 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 5 bis 6 und Seiten 14 bis 42) 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

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



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.

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,

2 Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich



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, 3. März 2026

Impressum

Herausgeberin: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich
Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

März 2026

Kontakt

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Telefon + 41 43 344 61 31
www.sfp.ch

SF Property Securities Fund



Swiss Finance & Property Funds AG