



Swiss Finance & Property Funds AG

SF Property – SF Property Selection Fund Geschäftsbericht 2025



Inhaltsverzeichnis

Nützliche Hinweise	4
Verwaltung und Organe	5
Tätigkeitsbericht	7
Kurze Übersicht.....	12
Verwendung des Erfolges	13
Vermögensrechnung	14
Erfolgsrechnung	19
Portfolio	31
Erläuterung.....	34

Nützliche Hinweise

SF Property Selection Fund

Lancierung	Anteilsklasse A	03.12.2012
	Anteilsklasse I	27.12.2012
	Anteilsklasse R	27.05.2013
	Anteilsklasse N	10.03.2014
	Anteilsklasse N50	28.08.2025
	Anteilsklasse N100	27.06.2025
	Anteilsklasse X	24.05.2023
	Anteilsklasse Y	28.06.2024
Valorenummern	Anteilsklasse A	19 852 755
	Anteilsklasse I	19 853 668
	Anteilsklasse R	19 853 932
	Anteilsklasse N	23 481 364
	Anteilsklasse N50	147 819 226
	Anteilsklasse N100	146 050 790
	Anteilsklasse X	127 188 824
	Anteilsklasse Y	136 105 296
ISIN-Nummer	Anteilsklasse A	CH0198527555
	Anteilsklasse I	CH0198536689
	Anteilsklasse R	CH0198539329
	Anteilsklasse N	CH0234813647
	Anteilsklasse N50	CH1478192268
	Anteilsklasse N100	CH1460507903
	Anteilsklasse X	CH1271888245
	Anteilsklasse Y	CH1361052967
Mindestanlage	Anteilsklasse A	1 Anteil
	Anteilsklasse I	CHF 5 Mio.
	Anteilsklasse R	CHF 1 Mio.
	Anteilsklasse N	Nach Absprache
	Anteilsklasse N50	Nach Absprache
	Anteilsklasse N100	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. Für 2026 werden auch in diesem Segment der Geschäftsflächen stabile Marktbedingungen erwartet. Die wachsende Bevölkerung stützt strukturell den Food-Handel, während Non-Food und weitere Segmente herausfordernd bleiben.

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. Für 2026 werden auch in diesem Segment der Geschäftsflächen stabile Marktbedingungen erwartet. 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 Anlagegefassern 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 Anlagegefassern, 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 Immobiliengefassern 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	SF Property Selection Fund
Ausschlüsse: Systematischer Ausschluss bestimmter Emittenten deren Geschäftstätigkeit oder -praxis gegen vorgegebene Normen oder Werte verstösst oder bei denen wesentliche Risiken antizipiert werden.	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.
ESG-Integration: Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen in den herkömmlichen Finanzanalyse- und Anlageentscheidungsverfahren, basierend auf systematischen Prozessen und angemessenen Research Quellen.	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.
Klima-Ausrichtung: Verringerung des ökologischen Fussabdrucks durch die kontinuierliche Absenkung der Treibhausgasemissionen. Zudem sollte ein langfristiges Netto-Null-Ziel formuliert werden.	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 13.4 kgCO ₂ e/m ² EBF zurück (Vorjahr 14.0 kgCO ₂ e/m ² EBF).
Stewardship (Active Ownership): Wird häufig im Sinne einer Kombination von Stimmrechtsausübung (Voting) und Engagement verwendet.	Wir übten die Stimmrechte bei allen Gesellschaften aus (Ablehnung 3.1%, Enthaltung 8.3%). 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.

Mindestens 80% des gesamten Vermögens sind in Anlagen investiert, die den Vorgaben der Nachhaltigkeitspolitik entsprechen. Per 31.12.2025 sind es 94.2%.

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.

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.

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	656.63	302.73	152.34
Anteilsklasse A				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	9.86	10.51	6.42
Inventarwert pro Anteil	CHF	157.64	145.91	125.77
Anteilsklasse I				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	60.28	12.45	10.71
Inventarwert pro Anteil	CHF	159.66	147.97	127.56
Anteilsklasse R				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	27.49	17.88	7.19
Inventarwert pro Anteil	CHF	165.08	152.75	131.72
Anteilsklasse N				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	7.71	136.58	128.01
Inventarwert pro Anteil	CHF	169.05	156.63	135.07
Anteilsklasse N50³				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	65.93	0.00	0.00
Inventarwert pro Anteil	CHF	165.84	0.00	0.00
Anteilsklasse N100¹				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	146.98	0.00	0.00
Inventarwert pro Anteil	CHF	170.22	0.00	0.00
Anteilsklasse X²				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	40.44	0.00	0.00
Inventarwert pro Anteil	CHF	130.15	0.00	0.00
Anteilsklasse Y				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	297.94	125.31	0.00
Inventarwert pro Anteil	CHF	160.12	146.17	0.00

¹ Anteilsklasse N100: Zeitperiode ab 27.06.2025

² Anteilsklasse X: Zeitperiode ab 18.08.2025

³ Anteilsklasse N50: Zeitperiode ab 28.08.2025

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	2.000	1.720	1.800	9.840
./. 35% Eidgenössische Verrechnungssteuer	CHF	0.700	0.602	0.630	3.444
Nettoausschüttung aus Ertrag	CHF	1.300	1.118	1.170	6.396
Coupon Nr. Ertrag		25	13	25	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	0.540	0.720	0.660	0.080
Nettoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.540	0.720	0.660	0.080
Coupon Nr. Ertrag		26	14	26	24

1. Für in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anteilhaber

Ausschüttung 2025		Anteilsklasse N50 ³	Anteilsklasse N100 ¹	Anteilsklasse X ²	Anteilsklasse Y
Bruttoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.720	0.760	0.560	1.880
./. 35% Eidgenössische Verrechnungssteuer	CHF	0.252	0.266	0.196	0.658
Nettoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.468	0.494	0.364	1.222
Coupon Nr. Ertrag		1	1	1	3

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

Ausschüttung 2025		Anteilsklasse N50	Anteilsklasse N100	Anteilsklasse X	Anteilsklasse Y
Bruttoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.260	0.420	0.240	0.740
Nettoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.260	0.420	0.240	0.740
Coupon Nr. Ertrag		2	2	2	4

¹ Anteilsklasse N100: Zeitperiode ab 27.06.2025

² Anteilsklasse X: Zeitperiode ab 18.08.2025

³ Anteilsklasse N50: Zeitperiode ab 28.08.2025

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 3'433'069	4'064'935
Effekten, einschliesslich ausgeliehene und pensionierte Effekten, aufgeteilt in:		
- Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte	CHF 24'565'608	30'589'569
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	CHF 627'313'795	266'963'933
Sonstige Vermögenswerte	CHF 1'708'780	1'358'816
Gesamtfondsvermögen abzüglich:	CHF 657'021'252	302'977'253
./. Andere Verbindlichkeiten	CHF -395'649	-247'296
Nettofondsvermögen	CHF 656'625'604	302'729'957

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	302'729'957	152'335'687	10'513'831	6'417'891	12'450'062	10'714'771
Ordentliche Jahresausschüttung	CHF	-5'646'429	-4'164'790	-147'555	-149'006	-527'331	-1'287'457
Ausgaben von Anteilen	CHF	500'875'497	210'153'116	1'910'106	3'277'116	44'786'740	72'832'127
Rücknahmen von Anteilen	CHF	-194'568'977	-97'352'259	-3'353'464	-526'944	-20'782	-73'156'080
Sonstiges aus Anteilverkehr	CHF	3'590'795	435'227	73'087	-134'533	-1'972'251	1'418'226
Gesamterfolg	CHF	49'644'761	41'322'976	861'636	1'629'307	5'565'151	1'928'475
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	CHF	656'625'604	302'729'957	9'857'642	10'513'831	60'281'588	12'450'062
Entwicklung der Anteile im Umlauf							
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		2'002'494.997	1'137'350.638	72'059.000	51'030.000	84'139.000	84'000.000
Ausgegebene Anteile		3'312'551.885	1'587'867.153	12'862.209	24'964.000	293'556.673	554'771.901
Zurückgenommene Anteile		-1'230'365.480	-722'722.794	-22'388.000	-3'935.000	-139.000	-554'632.901
Bestand am Ende der Berichtsperiode		4'084'681.402	2'002'494.997	62'533.209	72'059.000	377'556.673	84'139.000
Inventarwert pro Anteil	CHF			157.64	145.91	159.66	147.97

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	302'729'957	152'335'687	17'877'452	7'192'621	136'582'239	128'010'404
Ordentliche Jahresausschüttung	CHF	-5'646'429	-4'164'790	-349'456	-137'717	-2'463'236	-2'590'610
Ausgaben von Anteilen	CHF	500'875'497	210'153'116	8'938'800	10'586'526	22'786'728	10'742'607
Rücknahmen von Anteilen	CHF	-194'568'977	-97'352'259	-1'182'091	-1'836'429	-154'186'396	-21'832'807
Sonstiges aus Anteilverkehr	CHF	3'590'795	435'227	-249'482	-727'640	4'844'220	1'109'661
Gesamterfolg	CHF	49'644'761	41'322'976	2'456'558	2'800'091	149'214	21'142'985
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	CHF	656'625'604	302'729'957	27'491'781	17'877'452	7'712'769	136'582'239
Entwicklung der Anteile im Umlauf							
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		2'002'494.997	1'137'350.638	117'037.584	54'605.000	872'020.339	947'715.638
Ausgegebene Anteile		3'312'551.885	1'587'867.153	57'082.869	75'625.584	140'783.451	75'266.594
Zurückgenommene Anteile		-1'230'365.480	-722'722.794	-7'583.000	-13'193.000	-967'180.043	150'961.893
Bestand am Ende der Berichtsperiode		4'084'681.402	2'002'494.997	166'537.453	117'037.584	45'623.747	872'020.339
Inventarwert pro Anteil	CHF			165.08	152.75	169.05	156.63

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse N50 ³		Anteilsklasse N100 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	302'729'957	152'335'687	0	0	0	0
Ordentliche Jahresausschüttung	CHF	-5'646'429	-4'164'790	0	0	0	0
Ausgaben von Anteilen	CHF	500'875'497	210'153'116	65'231'976	0	146'522'788	0
Rücknahmen von Anteilen	CHF	-194'568'977	-97'352'259	-2'153'089	0	-8'280'029	0
Sonstiges aus Anteilverkehr	CHF	3'590'795	435'227	550'988	0	-29'898	0
Gesamterfolg	CHF	49'644'761	41'322'976	2'296'688	0	8'767'808	0
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	CHF	656'625'604	302'729'957	65'926'563	0	146'980'669	0
Entwicklung der Anteile im Umlauf							
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		2'002'494.997	1'137'350.638	0.000	0.000	0.000	0.000
Ausgegebene Anteile		3'312'551.885	1'587'867.153	410'805.180	0.000	913'876.371	0.000
Zurückgenommene Anteile		-1'230'365.480	-722'722.794	-13'265.150	0.000	-50'418.407	0.000
Bestand am Ende der Berichtsperiode		4'084'681.402	2'002'494.997	397'540.030	0.000	863'457.964	0.000
Inventarwert pro Anteil	CHF			165.84	0.00	170.22	0.00

¹ Anteilsklasse N100: Zeitperiode ab 27.06.2025³ Anteilsklasse N50: Zeitperiode ab 28.08.2025

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse X ²		Anteilsklasse Y	
		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	302'729'957	152'335'687	0	0	125'306'373	0
Ordentliche Jahresausschüttung	CHF	-5'646'429	-4'164'790	0	0	-2'158'851	0
Ausgaben von Anteilen	CHF	500'875'497	210'153'116	38'840'254	0	171'858'105	112'714'740
Rücknahmen von Anteilen	CHF	-194'568'977	-97'352'259	0	0	-25'393'126	0
Sonstiges aus Anteilverkehr	CHF	3'590'795	435'227	10'370	0	363'762	-1'230'486
Gesamterfolg	CHF	49'644'761	41'322'976	1'585'800	0	27'961'907	13'822'119
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	CHF	656'625'604	302'729'957	40'436'424	0	297'938'169	125'306'373
Entwicklung der Anteile im Umlauf							
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode		2'002'494.997	1'137'350.638	0.000	0.000	857'239.074	0.000
Ausgegebene Anteile		3'312'551.885	1'587'867.153	310'684.874	0.000	1'172'900.258	857'239.074
Zurückgenommene Anteile		-1'230'365.480	-722'722.794	0.000	0.000	-169'391.880	0.000
Bestand am Ende der Berichtsperiode		4'084'681.402	2'002'494.997	310'684.874	0.000	1'860'747.452	857'239.074
Inventarwert pro Anteil	CHF			130.15	0.00	160.12	146.17

² Anteilsklasse X: Zeitperiode ab 18.08.2025

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	48'116	0	1'765	0	11'610
Negativzinsen	CHF	-10'610	0	-169	0	-862	0
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:							
- Aktien und Beteiligungswertpapiere und -rechte, Gratisaktien	CHF	553'520	318'380	11'152	11'691	33'662	113'369
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	CHF	7'155'138	3'506'184	130'358	122'954	545'267	723'757
Erträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	3'343'393	1'727'332	68'292	61'445	256'219	245'850
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	1'558'454	700'101	18'957	27'706	451'865	375'380
Total Erträge	CHF	12'599'894	6'300'114	228'591	225'561	1'286'151	1'469'966

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	195	0	3	0	18	0
Prüfaufwand	CHF	7'567	9'031	154	327	559	1'390
Reglementarische Vergütung an:							
- die Fondsleitung	CHF	1'058'362	889'359	59'216	51'494	173'214	180'368
- die Depotbank	CHF	92'493	50'000	1'886	1'803	6'645	8'200
Teilübertrag von Aufwendungen auf kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	0	-315'173	0	-17'989	0	-46'757
Aufwände aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	0	315'173	0	17'989	0	46'757
Sonstige Aufwendungen	CHF	173'340	118'869	3'704	4'303	12'177	18'215
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei Rücknahme von Anteilen	CHF	2'297'965	1'350'341	33'308	4'199	284	1'069'081
Total Aufwendungen	CHF	3'629'922	2'417'600	98'272	62'125	192'898	1'277'255

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	8'969'972	3'882'514	130'320	163'436	1'093'253	192'711
Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	450'136	317'729	32'779	10'274	0	36'438
Nettoertrag nach steuerlichen Anpassungen	CHF	9'420'107	4'200'243	163'099	173'709	1'093'253	229'149
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	11'502'543	3'575'327	248'158	169'246	1'517'796	200'408
Teilübertrag von steuerlichem Ausgleich wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	-450'136	-317'729	-32'779	-10'274	0	-36'438
Realisierter Erfolg	CHF	20'472'515	7'457'841	378'478	332'681	2'611'049	393'119
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	29'172'246	33'865'135	483'158	1'296'625	2'954'101	1'535'355
Gesamterfolg	CHF	49'644'761	41'322'976	861'636	1'629'307	5'565'151	1'928'475
Verwendung des Erfolgs							
Nettoertrag des Rechnungsjahres	CHF	9'420'107	4'200'243	163'099	173'709	1'093'253	229'149
Verlustverrechnung mit angesammelten Kapitalgewinnen/ -verlusten	CHF	296'047	0	0	0	0	0
Vorjahresvortrag aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	11'479	10'521	1	407	738	364
Vortrag des Vorjahres	CHF	887'768	728'692	36'841	24'858	58'107	50'617
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	10'615'401	4'939'455	199'940	198'974	1'152'098	280'130
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Ertrag	CHF	6'137'815	2'769'871	125'066	110'971	649'397	178'375
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg aus Kapitalanlagen mit direktem Immobilienbesitz	CHF	2'336'704	1'270'338	33'768	51'162	271'841	42'911
Vortrag Nettoerträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	562'348	11'479	8'653	1	64'301	738
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	1'578'536	887'768	32'453	36'841	166'559	58'107

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	48'116	0	1'866	0	26'589
Negativzinsen	CHF	-10'610	0	-448	0	-124	0
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:							
- Aktien und Beteiligungswertpapiere und -rechte, Gratisaktien	CHF	553'520	318'380	25'386	10'751	156'921	182'570
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	CHF	7'155'138	3'506'184	315'336	158'611	1'055'246	1'816'290
Erträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	3'343'393	1'727'332	163'804	74'413	399'795	906'866
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	1'558'454	700'101	66'632	149'839	249'480	118'238
Total Erträge	CHF	12'599'894	6'300'114	570'709	395'479	1'861'317	3'050'551

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	195	0	8	0	2	0
Prüfaufwand	CHF	7'567	9'031	367	410	1'163	4'819
Reglementarische Vergütung an:							
- die Fondsleitung	CHF	1'058'362	889'359	127'055	59'037	331'255	597'709
- die Depotbank	CHF	92'493	50'000	4'458	2'231	14'246	26'813
Teilübertrag von Aufwendungen auf kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	0	-315'173	0	-20'318	0	-214'992
Aufwände aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	0	315'173	0	20'318	0	214'992
Sonstige Aufwendungen	CHF	173'340	118'869	8'515	5'391	30'612	65'826
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei Rücknahme von Anteilen	CHF	2'297'965	1'350'341	12'937	21'072	1'906'966	255'990
Total Aufwendungen	CHF	3'629'922	2'417'600	153'340	88'141	2'284'244	951'157

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	8'969'972	3'882'514	417'369	307'338	-422'927	2'099'394
Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	450'136	317'729	33'474	0	126'879	271'018
Nettoertrag nach steuerlichen Anpassungen	CHF	9'420'107	4'200'243	450'843	307'338	-296'047	2'370'412
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	11'502'543	3'575'327	691'906	287'836	194'161	2'198'988
Teilübertrag von steuerlichem Ausgleich wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	-450'136	-317'729	-33'474	0	-126'879	-271'018
Realisierter Erfolg	CHF	20'472'515	7'457'841	1'109'275	595'174	-228'765	4'298'382
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	29'172'246	33'865'135	1'347'282	2'204'917	377'980	16'844'603
Gesamterfolg	CHF	49'644'761	41'322'976	2'456'558	2'800'091	149'214	21'142'985
Verwendung des Erfolgs							
Nettoertrag des Rechnungsjahres	CHF	9'420'107	4'200'243	450'843	307'338	-296'047	2'370'412
Verlustverrechnung mit angesammelten Kapitalgewinnen/ -verlusten	CHF	296'047	0	0	0	296'047	0
Vorjahresvortrag aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	11'479	10'521	17	544	4'462	9'206
Vortrag des Vorjahres	CHF	887'768	728'692	60'550	33'575	561'859	619'641
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	10'615'401	4'939'455	511'410	341'457	566'322	2'999'258
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Ertrag	CHF	6'137'815	2'769'871	299'767	187'260	448'938	1'778'921
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg aus Kapitalanlagen mit direktem Immobilienbesitz	CHF	2'336'704	1'270'338	109'915	93'630	3'650	654'015
Vortrag Nettoerträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	562'348	11'479	25'609	17	812	4'462
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	1'578'536	887'768	76'119	60'550	112'922	561'859

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse N50 ³		Anteilsklasse N100 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	48'116	0	0	0	0
Negativzinsen	CHF	-10'610	0	-1'087	0	-2'417	0
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:							
- Aktien und Beteiligungswertpapiere und -rechte, Gratisaktien	CHF	553'520	318'380	0	0	0	0
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	CHF	7'155'138	3'506'184	366'081	0	823'382	0
Erträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	3'343'393	1'727'332	162'190	0	579'524	0
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	1'558'454	700'101	-543	0	25'276	0
Total Erträge	CHF	12'599'894	6'300'114	526'642	0	1'425'764	0

¹ Anteilsklasse N100: Zeitperiode ab 27.06.2025³ Anteilsklasse N50: Zeitperiode ab 28.08.2025

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse N50 ³		Anteilsklasse N100 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	195	0	20	0	44	0
Prüfaufwand	CHF	7'567	9'031	331	0	1'066	0
Reglementarische Vergütung an:							
- die Fondsleitung	CHF	1'058'362	889'359	94'323	0	271'423	0
- die Depotbank	CHF	92'493	50'000	3'697	0	12'777	0
Teilübertrag von Aufwendungen auf kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	0	-315'173	0	0	0	0
Aufwände aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	0	315'173	0	0	0	0
Sonstige Aufwendungen	CHF	173'340	118'869	6'241	0	22'041	0
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei Rücknahme von Anteilen	CHF	2'297'965	1'350'341	7'881	0	23'952	0
Total Aufwendungen	CHF	3'629'922	2'417'600	112'492	0	331'302	0

¹ Anteilsklasse N100: Zeitperiode ab 27.06.2025³ Anteilsklasse N50: Zeitperiode ab 28.08.2025

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse N50 ³		Anteilsklasse N100 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	8'969'972	3'882'514	414'150	0	1'094'462	0
Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	450'136	317'729	73'247	0	181'029	0
Nettoertrag nach steuerlichen Anpassungen	CHF	9'420'107	4'200'243	487'396	0	1'275'492	0
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	11'502'543	3'575'327	198'923	0	1'065'623	0
Teilübertrag von steuerlichem Ausgleich wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	-450'136	-317'729	-73'247	0	-181'029	0
Realisierter Erfolg	CHF	20'472'515	7'457'841	613'073	0	2'160'086	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	29'172'246	33'865'135	1'683'615	0	6'607'722	0
Gesamterfolg	CHF	49'644'761	41'322'976	2'296'688	0	8'767'808	0
Verwendung des Erfolgs							
Nettoertrag des Rechnungsjahres	CHF	9'420'107	4'200'243	487'396	0	1'275'492	0
Verlustverrechnung mit angesammelten Kapitalgewinnen/ -verlusten	CHF	296'047	0	0	0	0	0
Vorjahresvortrag aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	11'479	10'521	0	0	0	0
Vortrag des Vorjahres	CHF	887'768	728'692	0	0	0	0
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	10'615'401	4'939'455	487'396	0	1'275'492	0
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Ertrag	CHF	6'137'815	2'769'871	286'229	0	656'228	0
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg aus Kapitalanlagen mit direktem Immobilienbesitz	CHF	2'336'704	1'270'338	103'360	0	362'652	0
Vortrag Nettoerträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	562'348	11'479	23'792	0	89'457	0
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	1'578'536	887'768	74'015	0	167'154	0

¹ Anteilsklasse N100: Zeitperiode ab 27.06.2025³ Anteilsklasse N50: Zeitperiode ab 28.08.2025

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse X ²		Anteilsklasse Y	
		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	48'116	0	0	0	6'286
Negativzinsen	CHF	-10'610	0	-647	0	-4'856	0
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:							
- Aktien und Beteiligungswertpapiere und -rechte, Gratisaktien	CHF	553'520	318'380	0	0	326'400	0
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	CHF	7'155'138	3'506'184	221'331	0	3'698'136	684'573
Erträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	3'343'393	1'727'332	94'298	0	1'619'270	438'759
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	CHF	1'558'454	700'101	3'579	0	743'208	28'939
Total Erträge	CHF	12'599'894	6'300'114	318'561	0	6'382'158	1'158'556

² Anteilsklasse X: Zeitperiode ab 18.08.2025

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse X ²		Anteilsklasse Y	
		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	195	0	12	0	89	0
Prüfaufwand	CHF	7'567	9'031	208	0	3'720	2'085
Reglementarische Vergütung an:							
- die Fondsleitung	CHF	1'058'362	889'359	375	0	1'500	750
- die Depotbank	CHF	92'493	50'000	2'322	0	46'461	10'953
Teilübertrag von Aufwendungen auf kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	0	-315'173	0	0	0	-15'117
Aufwände aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	0	315'173	0	0	0	15'117
Sonstige Aufwendungen	CHF	173'340	118'869	3'905	0	86'145	25'134
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei Rücknahme von Anteilen	CHF	2'297'965	1'350'341	0	0	312'639	0
Total Aufwendungen	CHF	3'629'922	2'417'600	6'822	0	450'554	38'921

² Anteilsklasse X: Zeitperiode ab 18.08.2025

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

		Konsolidierung		Anteilsklasse X ²		Anteilsklasse Y	
		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	8'969'972	3'882'514	311'739	0	5'931'604	1'119'635
Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	450'136	317'729	2'728	0	0	0
Nettoertrag nach steuerlichen Anpassungen	CHF	9'420'107	4'200'243	314'467	0	5'931'604	1'119'635
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	11'502'543	3'575'327	134'551	0	7'451'424	718'849
Teilübertrag von steuerlichem Ausgleich wegen Erträgen aus Zielfonds	CHF	-450'136	-317'729	-2'728	0	0	0
Realisierter Erfolg	CHF	20'472'515	7'457'841	446'290	0	13'383'028	1'838'484
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	29'172'246	33'865'135	1'139'509	0	14'578'879	11'983'635
Gesamterfolg	CHF	49'644'761	41'322'976	1'585'800	0	27'961'907	13'822'119
Verwendung des Erfolgs							
Nettoertrag des Rechnungsjahres	CHF	9'420'107	4'200'243	314'467	0	5'931'604	1'119'635
Verlustverrechnung mit angesammelten Kapitalgewinnen/ -verlusten	CHF	296'047	0	0	0	0	0
Vorjahresvortrag aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	CHF	11'479	10'521	0	0	6'262	0
Vortrag des Vorjahres	CHF	887'768	728'692	0	0	170'410	0
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	CHF	10'615'401	4'939'455	314'467	0	6'108'276	1'119'635
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Ertrag	CHF	6'137'815	2'769'871	173'984	0	3'498'205	514'343
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg aus Kapitalanlagen mit direktem Immobilienbesitz	CHF	2'336'704	1'270'338	74'564	0	1'376'953	428'620
Vortrag Nettoerträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz	CHF	562'348	11'479	18'572	0	331'152	6'262
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	1'578'536	887'768	47'347	0	901'966	170'410

² Anteilsklasse X: Zeitperiode ab 18.08.2025

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	77'750	64'564	96'141	46'173	6'625'826	1.01
CH0516131684	EPIC Suisse AG	26'689	32'145	15'000	43'834	3'813'558	0.58
CH0008837566	Allreal Hldg AG	25'825	11'700	24'494	13'031	2'658'324	0.40
CH0008038389	Swiss Prime Site AG	65'179	66'704	114'412	17'471	2'152'427	0.33
CH0011108872	Mobimo Hldg AG	10'111	1'000	5'383	5'728	2'096'448	0.32
CH0002619481	Wartec Invest AG	970	0	180	790	1'540'500	0.23
CH0325094297	Investis Hldg	6'607	16'000	13'151	9'456	1'366'392	0.21
CH0148052126	B Zug Estates Hldg	0	500	0	500	1'115'000	0.17
CH0045825517	Fundamenta Real Estate	20'500	39'065	0	59'565	1'045'366	0.16
CH0032816131	SF Urban Properties AG	7'700	850	0	8'550	859'275	0.13
CH0212186248	Novavest Real Estate AG	0	18'872	0	18'872	752'993	0.11
CH0284142913	Plazza AG	1'517	1'300	1'517	1'300	539'500	0.08
CH1338987303	Intershop Hldg AG	4'040	0	4'040	0	0	0.00
Total Kotierte Gesellschaften						24'565'608	3.73
Effekten die an einer Börse gehandelt werden							
Kotierte Fonds							
CH0014420878	UBS Swiss Mixed Sima	255'781	427'835	64'119	619'497	98'376'124	14.97
CH0012913700	UBS Fund Siat	87'449	135'254	11'778	210'925	51'887'550	7.90
CH0014420829	UBS Swiss Res. Anfos	143'813	167'187	1'000	310'000	31'124'000	4.75
CH0014586710	FIR Fonds Immobilier Romand	40'728	87'770	21'253	107'245	27'132'985	4.13
CH0033624211	Procimmo Commercial Fund	73'811	90'343	9'050	155'104	26'336'659	4.01
CH0395718866	Schroder ImmoPLUS	65'195	86'197	1'775	149'617	26'182'975	3.99
CH0124238004	EdR SICAV Swiss A	48'205	108'342	9'500	147'047	25'880'272	3.94
CH0039415010	Realstone Swiss Property	65'055	85'392	1'168	149'279	24'989'305	3.81
CH0014420852	UBS Lemman Foncipars	79'135	69'339	2'000	146'474	24'138'915	3.67
CH0031069328	UBS Fund LivingPlus	59'272	108'172	6'000	161'444	24'055'156	3.66
CH0002770102	Immo Helvetic	39'868	62'055	10'637	91'286	23'597'431	3.59
CH0009778769	IMMOFONDS CH-Imm.-A.	19'163	22'331	8'386	33'108	22'381'008	3.41
CH0293784861	Swiss Life REF (CH)	60'113	100'567	8'000	152'680	21'955'384	3.34
CH0002782263	La Foncière	59'602	119'511	55'126	123'987	20'333'868	3.09
CH0014420886	UBS Swiss Comm. Swissreal	171'408	120'080	2'000	289'488	20'206'262	3.08
CH0002769351	UBS Fund Interswiss	55'550	46'683	1'000	101'233	20'044'134	3.05
CH0285087455	SF Retail Properties Fund	53'808	60'284	800	113'292	13'595'040	2.07
CH0120791253	SF Sustainable Property Fund	27'366	58'743	1'500	84'609	12'640'585	1.92
CH0026168846	Swissinvest Inv. Fund	27'669	31'357	500	58'526	12'466'038	1.90
CH0100778445	UBS Fund Green Property	43'288	49'021	16'870	75'439	11'376'201	1.73
CH0026725611	Bonhôte Immobilier	32'709	27'845	3'601	56'953	10'479'352	1.59
CH0118768057	UBS Fund Hospitality	52'568	50'972	0	103'540	10'354'000	1.58
CH0414551033	Baloise Swiss Property Fund	27'325	41'709	0	69'034	10'299'873	1.57
CH0142902003	Good Buildings Fund	29'308	29'563	500	58'371	9'736'283	1.48
CH0335507932	Helvetica Swiss Commercial	28'410	48'530	0	76'940	8'155'640	1.24
CH0037430946	Swisscanto Fund IFCA	20'523	16'949	13'226	24'246	5'115'906	0.78

CH0344799694	SF Commercial Prop. Fund	31'227	23'741	0	54'968	4'809'700	0.73
CH0111959190	Swisscanto Swiss Commercial	22'897	18'775	500	41'172	4'199'544	0.64
CH0002785456	Solvalor 61	0	16'379	7'539	8'840	3'275'220	0.50
CH0324608568	CRONOS Immo Fund	10'630	18'781	6'000	23'411	3'230'718	0.49
CH0495275668	Helvetica Swiss Living Fund	9'000	27'395	8'000	28'395	3'038'265	0.46
CH0100612339	UBS Residentia	6'714	12'601	0	19'315	2'700'237	0.41
CH0215751527	Dominicé Swiss Fund	5'033	14'709	4'500	15'242	2'548'462	0.39
CH0037237630	Streetbox Fund	2'029	1'560	0	3'589	2'153'400	0.33
CH0444142555	Swiss Cenral City Fund	0	13'599	0	13'599	1'319'103	0.20
CH0200600911	Comunus Swiss	4'300	2'144	6'444	0	0	0.00
CH0513838323	Helvetia Swiss Property Fund	0	21'857	21'857	0	0	0.00
CH0434725054	Helvetica Swiss Opportunity	0	2'458	2'458	0	0	0.00
CH0034995214	Patrimonium Fund	0	5'026	5'026	0	0	0.00
CH0107006550	Procimmo Residential Fund	0	2'865	2'865	0	0	0.00
CH0267501291	Sustainable Investments	0	3'047	3'047	0	0	0.00
CH0258245064	Swiss Romande Prop. Fund	0	2'205	2'205	0	0	0.00
CH0245633950	UBS Direct LogisticsPlus	0	9'594	9'594	0	0	0.00
CH0026465366	UBS Direct Residential	0	49'088	49'088	0	0	0.00
CH0192940390	UBS Direct Urban	0	356'901	356'901	0	0	0.00
CH0433089270	ZIF Immobilien	0	15'532	15'532	0	0	0.00
Total Kотиerte Fonds						620'115'595	94.40
Effekten die ausserbörslich gehandelt werden							
Nicht kотиerte Fonds (nicht NAV basiert)							
CH1332870810	EdR Commercial Income	15'000	30'000	0	45'000	4'815'000	0.73
CH0204643222	MobiFonds Swiss Prop.	3'000	10'240	0	13'240	2'383'200	0.36
CH1139099068	SPS Solutions Inv. Fund	0	2'700	2'700	0	0	0.00
Total Nicht kотиerte Fonds (nicht NAV basiert)						7'198'200	1.09
Bezugsrechte							
CH1209696645	SF Sustainable 14.03.2025	0	35'116	35'116	0	0	0.00
CH1411934230	Schroder 07.02.2025	0	63'920	63'920	0	0	0.00
CH1413251914	EdR Commercial 28.02.2025	0	15'000	15'000	0	0	0.00
CH1414011739	CRONOS 21.02.2025	0	14'630	14'630	0	0	0.00
CH1418162652	Dominicé 21.03.2025	0	8'533	8'533	0	0	0.00
CH1418490863	UBS Sima 05.05.2025	0	426'288	426'288	0	0	0.00
CH1430300074	Comunus 28.05.2025	0	4'300	4'300	0	0	0.00
CH1442921610	Immo Helvetic 22.05.2025	0	73'206	73'206	0	0	0.00
CH1448297486	Realstone 11.07.2025	0	103'686	103'686	0	0	0.00
CH1448297536	Baloise 26.06.2025	0	49'315	49'315	0	0	0.00
CH1450886945	Good Buildings 19.06.2025	0	42'164	42'164	0	0	0.00
CH1462165510	EdR SICAV Swiss 31.07.2025	0	90'206	90'206	0	0	0.00
CH1466811952	Bonhôte 25.07.2025	0	99'490	99'490	0	0	0.00
CH1476901785	Swisscanto 09.09.2025	0	28'339	28'339	0	0	0.00
CH1477437706	Comunus 26.09.2025	0	4'837	4'837	0	0	0.00
CH1482394173	Dominicé 10.10.2025	0	11'908	11'908	0	0	0.00
CH1485900042	Procimmo 24.10.2025	0	131'913	131'913	0	0	0.00
CH1486590156	EdR Commercial 14.11.2025	0	30'000	30'000	0	0	0.00
CH1494421980	SPS Solutions 07.11.2025	0	2'400	2'400	0	0	0.00
CH1495390135	Fundamenta 03.11.2025	0	59'565	59'565	0	0	0.00
CH1495825130	Swissinvest 21.11.2025	0	54'625	54'625	0	0	0.00
CH1498423818	FIR 28.11.2025	0	95'126	95'126	0	0	0.00
CH1499420326	SF Retail 18.11.2025	0	79'965	79'965	0	0	0.00

CH1503112844 UBS Fund Siat 12.12.2025	0	171'297	171'297	0	0	0.00
Total Bezugsrechte					0	0.00
Total Anlagen					651'879'403	99.22
Bankguthaben auf Sicht					3'433'069	0.52
Sonstige Vermögenswerte					1'708'780	0.26
Gesamtfondsvermögen (GFV)					657'021'252	100.00
./. Andere Verbindlichkeiten					-395'649	-0.06
Nettofondsvermögen					656'625'604	99.94

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).	644'681'203	98.13
b)	Anlage, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern.	7'198'200	1.09
c)	Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.	0.00	0.00

Erläuterung

Per 31. Dezember 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 Sel ¹	Anteilsklasse A	CHF	0.02%	0.59%	0.68%	0.81%	0.65%	1.33% ⁴	1.46% ⁴
SF Sel	Anteilsklasse I	CHF	0.02%	0.48%	0.68%	0.81%	0.53%	1.22% ⁴	1.35% ⁴
SF Sel	Anteilsklasse R	CHF	0.02%	0.53%	0.68%	0.81%	0.59%	1.27% ⁴	1.40% ⁴
SF Sel	Anteilsklasse N	CHF	0.02%	0.46%	0.68%	0.81%	0.53%	1.21% ⁴	1.34% ⁴
SF Sel	Anteilsklasse N50 ⁷	CHF	0.02%	0.44%	0.68%	0.81%	0.47%	1.15% ⁴	1.28% ⁴
SF Sel	Anteilsklasse N100 ⁵	CHF	0.02%	0.37%	0.68%	0.81%	0.41%	1.09% ⁴	1.22% ⁴
SF Sel	Anteilsklasse X ⁶	CHF	0.02%	0.00%	0.68%	0.81%	0.03%	0.72% ⁴	0.84% ⁴
SF Sel	Anteilsklasse Y	CHF	0.02%	0.00%	0.68%	0.81%	0.06%	0.74% ⁴	0.87% ⁴

¹ SF Property Selection Fund

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

³ Die TER (Total Expense Ratio) bezeichnet die Summe aller periodisch erhobenen Kosten und Kommissionen, die dem Fondsvermögen belastet werden, und zwar rückwirkend als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens. Allfällige Rückvergütungen/Bestandspflegekommissionen 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 N100: Zeitperiode ab 27.06.2025

⁶ Anteilsklasse X: Zeitperiode ab 18.08.2025

⁷ Anteilsklasse N50: Zeitperiode ab 28.08.2025

Erläuterung 3: Fondsp performance

Fonds-name			Lancierungs-datum	31.12. 2025 ²	kum. seit Lancierung ⁴	31.12. 2024 ²	31.12. 2023 ²	31.12. 2022 ²
SF Sel ¹	Anteilsklasse A	CHF	03.12.2012	9.71%	107.48%	18.19%	6.36%	-13.07%
SF Sel	Anteilsklasse I	CHF	27.12.2012	9.83%	47.83%	18.33%	6.52%	-12.92%
SF Sel	Anteilsklasse R	CHF	27.05.2013	9.77%	110.60%	18.25%	6.45%	-12.97%
SF Sel	Anteilsklasse N	CHF	10.03.2014	9.87%	112.93%	18.35%	6.53%	-12.92%
SF Sel	Anteilsklasse N50 ⁵	CHF	28.08.2025	3.65%	3.65%	-	-	-
SF Sel	Anteilsklasse N100 ³	CHF	27.06.2025	6.39%	6.39%	-	-	-
SF Sel	Anteilsklasse X ⁴	CHF	24.05.2023	4.12%	4.12%	-	-	-
SF Sel	Anteilsklasse Y	CHF	28.06.2024	10.36%	24.09%	12.44%	-	-
100% SXI Real Estate Funds Broad				10.62%		17.59%	5.03%	-15.17%

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 Anteilsklasse N100: Zeitperiode ab 27.06.2025

⁴ Anteilsklasse X: Zeitperiode ab 18.08.2025

⁵ Anteilsklasse N50: Zeitperiode ab 28.08.2025

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 der Nettoinventarwerte».

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. 4.



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 dem Teilvermögen:

- SF Property Selection 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 13 bis 35) 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.

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.



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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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

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, 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



Swiss Finance & Property Funds AG