



Swiss Finance & Property Funds AG

# SF Property Securities Fund Geschäftsbericht 2023

Geprüfter Geschäftsbericht per 31. Dezember 2023





# Nützliche Hinweise

## SF Property Securities Fund

|                               |  |                |
|-------------------------------|--|----------------|
| Lancierung                    | Anteilsklasse A  | 01.11.2006     |
|                               | Anteilsklasse I  | 03.11.2008     |
|                               | Anteilsklasse N  | 10.03.2014     |
|                               | Anteilsklasse R  | 03.11.2008     |
|                               | Anteilsklasse S  | 18.05.2015     |
|                               | Anteilsklasse X  | 28.09.2018     |
| Valorennummern                | Anteilsklasse A  | 2 667 418      |
|                               | Anteilsklasse I  | 4 582 610      |
|                               | Anteilsklasse N  | 23 481 346     |
|                               | Anteilsklasse R  | 4 582 608      |
|                               | Anteilsklasse S  | 27 128 230     |
|                               | Anteilsklasse X  | 23 481 348     |
| ISIN–Nummer                   | Anteilsklasse A  | CH0026674181   |
|                               | Anteilsklasse I  | CH0045826101   |
|                               | Anteilsklasse N  | CH0234813464   |
|                               | Anteilsklasse R  | CH0045826085   |
|                               | Anteilsklasse S  | CH0271282300   |
|                               | Anteilsklasse X  | CH0234813480   |
| Mindestanlage                 | Anteilsklasse A  | 1 Anteil       |
|                               | Anteilsklasse I  | CHF 5 Mio.     |
|                               | Anteilsklasse N  | Nach Absprache |
|                               | Anteilsklasse R  | CHF 1 Mio      |
|                               | Anteilsklasse S  | Nach Absprache |
|                               | Anteilsklasse X  | Nach Absprache |
| Fondsart                      | Ausschüttungsfonds   |                |
| Laufzeit                      | Der Fonds besteht auf unbestimmte Zeit.  |                |
| Kotierung                     | Die Anteile sind nicht börsenkotiert.  |                |
| Rechnungsjahr                 | Das Rechnungsjahr endet jeweils am 31. Dezember.   |                |
| Kommissionen und Vergütungen  | Für Kommissionen und Vergütungen an die Fondsleitung und Depotbank wird auf Ziff. 1.11 des Fondsprospekts verwiesen. |                |
| Offizielle Publikationsorgane | Swiss Fund Data  |                |
| Preispublikationen            | Swiss Fund Data  |                |

# Verwaltungs- und Leitorgane

Per 31. Dezember 2023

## Mitglieder des Verwaltungsrates

### Adrian Murer, Präsident

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

### Gertrud Stoller-Laternser, Mitglied

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

### Dr. Peter Staub, Mitglied

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

## **Geschäftsleitung**

### **Bruno Kurz, CEO**

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

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

### **Reto Schnabel, CFO**

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

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

### **Thomas Lavater, Head Direct Funds & Foundation**

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

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

**Fondsleitung**

Swiss Finance & Property Funds AG  
Seefeldstrasse 275  
CH-8008 Zürich  
[www.sfp.ch](http://www.sfp.ch)

**Anlageentscheide**

Swiss Finance & Property AG  
Seefeldstrasse 275  
CH-8008 Zürich  
[www.sfp.ch](http://www.sfp.ch)

**Fondsbuchhaltung**

Credit Suisse Funds AG  
Uetlibergstrasse 231  
CH-8070 Zürich

**Zahlstelle / Depotbank**

Credit Suisse (Schweiz) AG  
Paradeplatz 8  
CH-8001 Zürich  
[www.credit-suisse.com](http://www.credit-suisse.com)

**Revisionsstelle**

PricewaterhouseCoopers AG  
Birchstrasse 160  
CH-8050 Zürich

# Tätigkeitsbericht

## Per 31. Dezember 2023

### Marktrückblick

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

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

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

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

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

### Marktausblick

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

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

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

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

### **Konsolidierung und bevorstehende Veränderungen:**

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

### **Fazit**

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



### Nachhaltigkeitspolitik

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

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

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

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

eingeleitet wurden, was zu ersten Ankündigungen von Ersatzwahlen führte.

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

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

Zwischen den gemessenen Kennzahlen und den modellbasierten Absenkpfeilen besteht eine Diskrepanz, die es noch zu klären gilt. Während die gemessenen Verbrauchsdaten für vergangene Perioden mit Verzögerung publiziert werden, fliessen modellbasierte (aber noch nicht umgesetzte) Massnahmen in die Absenkpfeile ein. Anbieter, die diese Methodik anwenden, weisen tendenziell effektive CO<sub>2</sub>e-Intensitäten aus, die über dem Absenkpfeil liegen und nicht vorteilhaft aussehen. Da wir in Absenkpfeilen ein wichtiges Kontrollinstrument sehen, gilt es, den korrekten Umgang mit diesen Informationen zu klären.

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

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

# Kurze Übersicht

## Per 31. Dezember 2023

| <b>Kennzahlen</b>                           |     | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
|---|-----|-------------------|-------------------|-------------------|
| Nettofondsvermögen in Mio. (Konsolidierung) | CHF | 504.94            | 412.16            | 425.66            |
| <b>Anteilstklasse A</b>                     |     |                   |                   |                   |
| Nettofondsvermögen in Mio.                  | CHF | 36.25             | 35.54             | 85.58             |
| Inventarwert pro Anteil                     | CHF | 200.17            | 187.79            | 212.85            |
| <b>Anteilstklasse I</b>                     |     |                   |                   |                   |
| Nettofondsvermögen in Mio.                  | CHF | 127.94            | 105.07            | 90.06             |
| Inventarwert pro Anteil                     | CHF | 203.94            | 191.55            | 217.04            |
| <b>Anteilstklasse N</b>                     |     |                   |                   |                   |
| Nettofondsvermögen in Mio.                  | CHF | 87.69             | 46.00             | 3.91              |
| Inventarwert pro Anteil                     | CHF | 159.79            | 150.63            | 172.88            |
| <b>Anteilstklasse R</b>                     |     |                   |                   |                   |
| Nettofondsvermögen in Mio.                  | CHF | 40.09             | 39.73             | 47.87             |
| Inventarwert pro Anteil                     | CHF | 204.51            | 192.02            | 217.62            |
| <b>Anteilstklasse S</b>                     |     |                   |                   |                   |
| Nettofondsvermögen in Mio.                  | CHF | 159.11            | 135.22            | 140.91            |
| Inventarwert pro Anteil                     | CHF | 140.96            | 132.37            | 149.98            |
| <b>Anteilstklasse X</b>                     |     |                   |                   |                   |
| Nettofondsvermögen in Mio.                  | CHF | 53.86             | 50.61             | 57.33             |
| Inventarwert pro Anteil                     | CHF | 124.69            | 117.14            | 132.70            |

# Verwendung des Erfolges

Per 31. Dezember 2023

## 1. Für in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anteilinhaber

| <b>Ausschüttung 2023</b>                    |            | <b>Anteilsklasse A</b> | <b>Anteilsklasse I</b> | <b>Anteilsklasse N</b> |
|---|------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Bruttoausschüttung aus Ertrag               | CHF        | 2.920                  | 3.320                  | 2.700                  |
| ./.. 35 % Eidgenössische Verrechnungssteuer | CHF        | 1.022                  | 1.162                  | 0.945                  |
| <b>Nettoausschüttung aus Ertrag</b>         | <b>CHF</b> | <b>1.898</b>           | <b>2.158</b>           | <b>1.755</b>           |
| Coupon Nr. Ertrag                           |            | 29                     | 29                     | 19                     |

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

| <b>Ausschüttung 2023</b>            |            | <b>Anteilsklasse A</b> | <b>Anteilsklasse I</b> | <b>Anteilsklasse N</b> |
|-------------------------------------|------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Bruttoausschüttung aus Ertrag       | CHF        | 0.500                  | 0.650                  | 0.450                  |
| <b>Nettoausschüttung aus Ertrag</b> | <b>CHF</b> | <b>0.500</b>           | <b>0.650</b>           | <b>0.450</b>           |
| Coupon Nr. Ertrag                   |            | 30                     | 30                     | 20                     |

## 1. Für in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anteilinhaber

| <b>Ausschüttung 2023</b>                    |            | <b>Anteilsklasse R</b> | <b>Anteilsklasse S</b> | <b>Anteilsklasse X</b> |
|---|------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Bruttoausschüttung aus Ertrag               | CHF        | 3.220                  | 2.500                  | 2.540                  |
| ./.. 35 % Eidgenössische Verrechnungssteuer | CHF        | 1.127                  | 0.875                  | 0.889                  |
| <b>Nettoausschüttung aus Ertrag</b>         | <b>CHF</b> | <b>2.093</b>           | <b>1.625</b>           | <b>1.651</b>           |
| Coupon Nr. Ertrag                           |            | 29                     | 17                     | 11                     |

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

| <b>Ausschüttung 2023</b>            |            | <b>Anteilsklasse R</b> | <b>Anteilsklasse S</b> | <b>Anteilsklasse X</b> |
|-------------------------------------|------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Bruttoausschüttung aus Ertrag       | CHF        | 0.500                  | 0.450                  | 0.440                  |
| <b>Nettoausschüttung aus Ertrag</b> | <b>CHF</b> | <b>0.500</b>           | <b>0.450</b>           | <b>0.440</b>           |
| Coupon Nr. Ertrag                   |            | 30                     | 18                     | 12                     |

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

# Vermögensrechnung

Per 31. Dezember 2023

|  | <b>Konsolidierung</b>     |                       |
|--|---------------------------|-----------------------|
|  | <b>31.12.2023</b>         | <b>31.12.2022</b>     |
| <b>Vermögenswerte</b>  |                           |                       |
| Bankguthaben, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken, aufgeteilt in:    |                           |                       |
| - Sichtguthaben  | CHF 2'716'185.99          | 4'395'799.74          |
| Effekten, einschliesslich ausgeliehene und pensionierte Effekten, aufgeteilt in: |                           |                       |
| - Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte                        | CHF 273'394'894.00        | 243'889'455.90        |
| - Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen                                     | CHF 227'794'447.30        | 163'186'175.85        |
| - Sonstige Vermögenswerte  | CHF 1'556'806.37          | 1'147'574.46          |
| <b>Gesamtfondsvermögen abzüglich:</b>  | <b>CHF 505'462'333.66</b> | <b>412'619'005.95</b> |
| ./.Andere Verbindlichkeiten  | CHF -523'118.01           | -460'309.11           |
| <b>Nettofondsvermögen</b>  | <b>CHF 504'939'215.65</b> | <b>412'158'696.84</b> |

# Vermögensrechnung

Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

|   |            | Konsolidierung         |                        | Anteilsklasse A        |                        | Anteilsklasse I        |                        |
|---|------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   |            | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 |
| <b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>            |            |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode      | CHF        | 412'158'696.84         | 425'657'074.76         | 35'541'684.23          | 85'579'035.61          | 105'066'290.59         | 90'060'504.96          |
| Ordentliche Jahresausschüttung                        | CHF        | -9'147'284.35          | -6'777'572.14          | -526'693.81            | -1'097'255.99          | -1'956'032.56          | -1'375'071.46          |
| Ausgaben von Anteilen                                 | CHF        | 122'263'843.35         | 125'151'098.32         | 837'564.86             | 8'583'159.77           | 33'616'856.99          | 42'310'590.64          |
| Rücknahmen von Anteilen                               | CHF        | -61'060'011.41         | -87'614'989.87         | -2'394'687.02          | -47'397'333.54         | -18'846'754.73         | -15'756'252.45         |
| Sonstiges aus Anteilverkehr                           | CHF        | 748'198.21             | 2'678'817.02           | 58'127.32              | -5'744'227.59          | 13'544.40              | 1'853'497.38           |
| Gesamterfolg  | CHF        | 39'975'773.01          | -46'935'731.25         | 2'733'043.28           | -4'381'694.03          | 10'043'973.18          | -12'026'978.48         |
| <b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b> | <b>CHF</b> | <b>504'939'215.65</b>  | <b>412'158'696.84</b>  | <b>36'249'038.86</b>   | <b>35'541'684.23</b>   | <b>127'937'877.87</b>  | <b>105'066'290.59</b>  |
| <b>Entwicklung der Anteile im Umlauf</b>              |            |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Bestand zu Beginn der Berichtsperiode                 |            | 2'703'603.023          | 2'431'173.700          | 189'267.492            | 402'069.073            | 548'515.673            | 414'956.801            |
| Ausgegebene Anteile                                   |            | 780'422.019            | 763'594.491            | 4'456.175              | 41'548.404             | 174'473.846            | 212'673.102            |
| Zurückgenommene Anteile                               |            | -370'026.149           | -491'165.168           | -12'630.067            | -254'349.985           | -95'673.376            | -79'114.230            |
| <b>Bestand am Ende der Berichtsperiode</b>            |            | <b>3'113'998.893</b>   | <b>2'703'603.023</b>   | <b>181'093.600</b>     | <b>189'267.492</b>     | <b>627'316.143</b>     | <b>548'515.673</b>     |
| Inventarwert pro Anteil                               | CHF        |                        |                        | 200.17                 | 187.79                 | 203.94                 | 191.55                 |

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

|   |            | Konsolidierung         |                        | Anteilsklasse N        |                        | Anteilsklasse R        |                        |
|---|------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   |            | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 |
| <b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>            |            |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode      | CHF        | 412'158'696.84         | 425'657'074.76         | 45'997'541.80          | 3'911'133.86           | 39'727'446.01          | 47'869'167.34          |
| Ordentliche Jahresausschüttung                        | CHF        | -9'147'284.35          | -6'777'572.14          | -1'856'648.43          | -120'921.51            | -678'394.24            | -670'870.72            |
| Ausgaben von Anteilen                                 | CHF        | 122'263'843.35         | 125'151'098.32         | 66'757'688.54          | 42'396'250.21          | 2'011'631.81           | 4'791'620.66           |
| Rücknahmen von Anteilen                               | CHF        | -61'060'011.41         | -87'614'989.87         | -31'056'951.04         | -870'115.42            | -4'145'725.81          | -7'471'529.24          |
| Sonstiges aus Anteilverkehr                           | CHF        | 748'198.21             | 2'678'817.02           | 831'142.43             | 5'632'830.62           | 101'933.62             | -138'953.96            |
| Gesamterfolg  | CHF        | 39'975'773.01          | -46'935'731.25         | 7'014'050.67           | -4'951'635.96          | 3'070'868.52           | -4'651'988.07          |
| <b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b> | <b>CHF</b> | <b>504'939'215.65</b>  | <b>412'158'696.84</b>  | <b>87'686'823.97</b>   | <b>45'997'541.80</b>   | <b>40'087'759.91</b>   | <b>39'727'446.01</b>   |
| <b>Entwicklung der Anteile im Umlauf</b>              |            |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Bestand zu Beginn der Berichtsperiode                 |            | 2'703'603.023          | 2'431'173.700          | 305'369.019            | 22'623.792             | 206'891.943            | 219'968.022            |
| Ausgegebene Anteile                                   |            | 780'422.019            | 763'594.491            | 450'239.116            | 288'473.076            | 10'429.000             | 23'808.000             |
| Zurückgenommene Anteile                               |            | -370'026.149           | -491'165.168           | -206'828.875           | -5'727.849             | -21'305.026            | -36'884.079            |
| <b>Bestand am Ende der Berichtsperiode</b>            |            | <b>3'113'998.893</b>   | <b>2'703'603.023</b>   | <b>548'779.260</b>     | <b>305'369.019</b>     | <b>196'015.917</b>     | <b>206'891.943</b>     |
| Inventarwert pro Anteil                               | CHF        |                        |                        | 159.79                 | 150.63                 | 204.51                 | 192.02                 |

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

|   |            | Konsolidierung         |                        | Anteilsklasse S        |                        | Anteilsklasse X        |                        |
|---|------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   |            | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 |
| <b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>            |            |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode      | CHF        | 412'158'696.84         | 425'657'074.76         | 135'220'645.30         | 140'911'361.07         | 50'605'088.73          | 57'325'871.76          |
| Ordentliche Jahresausschüttung                        | CHF        | -9'147'284.35          | -6'777'572.14          | -2'945'835.31          | -2'355'692.46          | -1'183'680.00          | -1'157'760.00          |
| Ausgaben von Anteilen                                 | CHF        | 122'263'843.35         | 125'151'098.32         | 19'040'101.15          | 27'069'477.04          | 0.00                   | 0.00                   |
| Rücknahmen von Anteilen                               | CHF        | -61'060'011.41         | -87'614'989.87         | -4'615'892.81          | -16'119'759.22         | 0.00                   | 0.00                   |
| Sonstiges aus Anteilverkehr                           | CHF        | 748'198.21             | 2'678'817.02           | -278'568.01            | 1'061'499.70           | 22'018.10              | 14'170.85              |
| Gesamterfolg  | CHF        | 39'975'773.01          | -46'935'731.25         | 12'693'127.87          | -15'346'240.83         | 4'420'709.49           | -5'577'193.88          |
| <b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b> | <b>CHF</b> | <b>504'939'215.65</b>  | <b>412'158'696.84</b>  | <b>159'113'578.19</b>  | <b>135'220'645.30</b>  | <b>53'864'136.32</b>   | <b>50'605'088.73</b>   |
| <b>Entwicklung der Anteile im Umlauf</b>              |            |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Bestand zu Beginn der Berichtsperiode                 |            | 2'703'603.023          | 2'431'173.700          | 1'021'558.896          | 939'556.012            | 432'000.000            | 432'000.000            |
| Ausgegebene Anteile                                   |            | 780'422.019            | 763'594.491            | 140'823.882            | 197'091.909            | 0.000                  | 0.000                  |
| Zurückgenommene Anteile                               |            | -370'026.149           | -491'165.168           | -33'588.805            | -115'089.025           | 0.000                  | 0.000                  |
| <b>Bestand am Ende der Berichtsperiode</b>            |            | <b>3'113'998.893</b>   | <b>2'703'603.023</b>   | <b>1'128'793.973</b>   | <b>1'021'558.896</b>   | <b>432'000.000</b>     | <b>432'000.000</b>     |
| Inventarwert pro Anteil                               | CHF        |                        |                        | 140.96                 | 132.37                 | 124.69                 | 117.14                 |

# Erfolgsrechnung

Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

|   |            | Konsolidierung         |                        | Anteilsklasse A        |                        | Anteilsklasse I        |                        |
|---|------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   |            | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 |
| <b>Erträge</b>  |            |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Erträge der Bankguthaben  | CHF        | 57'432.98              | 477.83                 | 4'145.13               | 54.01                  | 14'335.41              | 109.33                 |
| Negativzinsen   | CHF        | -1'113.67              | -57'417.29             | -82.33                 | -11'567.34             | -248.84                | -12'775.36             |
| Erträge der Effekten, aufgeteilt in:                                  |            |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| - Aktien und Beteiligungswertpapiere und -rechte, Gratisaktien        | CHF        | 7'188'917.10           | 5'569'524.05           | 530'230.63             | 1'127'419.64           | 1'610'214.09           | 1'178'062.99           |
| - Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen                          | CHF        | 3'534'025.77           | 2'570'210.70           | 256'519.40             | 401'224.13             | 855'046.02             | 562'560.25             |
| Erträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz | CHF        | 1'825'689.52           | 1'077'511.59           | 133'616.75             | 182'683.48             | 463'854.92             | 240'689.72             |
| Sonstige Erträge  | CHF        | 35'206.16              | 60'202.28              | 2'815.26               | 11'029.21              | 8'737.56               | 13'612.35              |
| Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen         | CHF        | 1'603'833.68           | 2'714'260.76           | 11'944.84              | 72'406.80              | 722'925.33             | 899'903.86             |
| <b>Total Erträge</b>  | <b>CHF</b> | <b>14'243'991.54</b>   | <b>11'934'769.92</b>   | <b>939'189.68</b>      | <b>1'783'249.93</b>    | <b>3'674'864.49</b>    | <b>2'882'163.14</b>    |

Fortsetzung auf folgender Seite



Fortsetzung

|   |            | Konsolidierung         |                        | Anteilsklasse A        |                        | Anteilsklasse I        |                        |
|---|------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   |            | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 |
| <b>Aufwendungen</b>   |            |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Passivzinsen  | CHF        | 0.00                   | 93.44                  | 0.00                   | 19.02                  | 0.00                   | 21.15                  |
| Prüfaufwand   | CHF        | 11'236.74              | 8'723.65               | 832.01                 | 1'510.65               | 2'792.92               | 1'947.45               |
| Reglementarische Vergütung an:  |            |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| - die Fondsleitung  | CHF        | 1'938'731.00           | 1'748'356.53           | 255'817.35             | 549'356.81             | 583'176.80             | 435'794.85             |
| - die Depotbank   | CHF        | 73'921.26              | 120'108.16             | 5'661.13               | 21'051.10              | 17'680.13              | 26'758.23              |
| Teilübertrag von Aufwendungen auf kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz | CHF        | -317'517.60            | -245'360.75            | -39'565.90             | -65'094.16             | -101'447.12            | -62'300.73             |
| Aufwände aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz                      | CHF        | 317'517.60             | 245'360.75             | 39'565.90              | 65'094.16              | 101'447.12             | 62'300.73              |
| Sonstige Aufwendungen   | CHF        | 166'227.99             | 173'661.92             | 12'202.48              | 30'227.97              | 41'757.90              | 39'102.71              |
| Ausrichtung laufender Nettoerträge bei Rücknahme von Anteilen                               | CHF        | 1'328'500.30           | 1'412'641.71           | 35'582.99              | 774'879.66             | 419'794.30             | 276'267.26             |
| <b>Total Aufwendungen</b>   | <b>CHF</b> | <b>3'518'617.29</b>    | <b>3'463'585.41</b>    | <b>310'095.96</b>      | <b>1'377'045.21</b>    | <b>1'065'202.05</b>    | <b>779'891.65</b>      |

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

|  |            | Konsolidierung         |                        | Anteilsklasse A        |                        | Anteilsklasse I        |                        |
|--|------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  |            | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 |
| <b>Nettoertrag vor steuerlichen Anpassungen</b>      | <b>CHF</b> | <b>10'725'374.25</b>   | <b>8'471'184.51</b>    | <b>629'093.72</b>      | <b>406'204.72</b>      | <b>2'609'662.44</b>    | <b>2'102'271.49</b>    |
| Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds | CHF        | 0.00                   | 0.00                   | 0.00                   | 0.00                   | 0.00                   | 0.00                   |
| Nettoertrag nach steuerlichen Anpassungen            | CHF        | 10'725'374.25          | 8'471'184.51           | 629'093.72             | 406'204.72             | 2'609'662.44           | 2'102'271.49           |
| <b>Realisierte Kapitalgewinne und -verluste</b>      | <b>CHF</b> | <b>7'169'512.04</b>    | <b>12'874'454.12</b>   | <b>515'873.79</b>      | <b>1'113'235.35</b>    | <b>1'813'261.58</b>    | <b>3'286'693.09</b>    |
| Realisierter Erfolg                                  | CHF        | 17'894'886.29          | 21'345'638.63          | 1'144'967.51           | 1'519'440.07           | 4'422'924.02           | 5'388'964.58           |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste       | CHF        | 22'080'886.72          | -68'281'369.88         | 1'588'075.77           | -5'901'134.10          | 5'621'049.16           | -17'415'943.06         |
| Gesamterfolg   | CHF        | 39'975'773.01          | -46'935'731.25         | 2'733'043.28           | -4'381'694.03          | 10'043'973.18          | -12'026'978.48         |

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

|   |     | Konsolidierung         |                        | Anteilsklasse A        |                        | Anteilsklasse I        |                        |
|---|-----|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   |     | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 |
| <b>Verwendung des Erfolgs</b>   |     |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Nettoertrag des Geschäftsjahres   | CHF | 10'725'374.25          | 8'471'184.51           | 629'093.72             | 406'204.72             | 2'609'662.44           | 2'102'271.49           |
| Vorjahresvortrag aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz  | CHF | 10'857.01              | 12'777.21              | 742.45                 | 1'190.81               | 3'689.39               | 2'379.36               |
| Vortrag des Vorjahres   | CHF | 2'237'497.04           | 1'820'997.77           | 159'551.87             | 288'525.79             | 542'725.65             | 383'509.67             |
| Zur Verteilung verfügbarer Erfolg   | CHF | 12'973'728.30          | 10'304'959.49          | 789'388.04             | 695'921.32             | 3'156'077.48           | 2'488'160.52           |
| Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg  | CHF | 8'643'623.08           | 6'995'064.31           | 528'793.31             | 492'095.48             | 2'082'689.59           | 1'689'428.27           |
| Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg aus Kapitalanlagen mit direktem Immobilienbesitz | CHF | 1'541'298.21           | 1'061'541.13           | 90'546.80              | 43'531.52              | 407'755.49             | 252'317.21             |
| Vortrag Nettoerträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz  | CHF | 22'648.93              | 10'857.01              | 840.53                 | 742.45                 | 5'970.38               | 3'689.39               |
| Vortrag auf neue Rechnung   | CHF | 2'766'158.08           | 2'237'497.04           | 169'207.40             | 159'551.87             | 659'662.02             | 542'725.65             |

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

|   |            | Konsolidierung         |                        | Anteilsklasse N        |                        | Anteilsklasse R        |                        |
|---|------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   |            | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 |
| <b>Erträge</b>  |            |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Erträge der Bankguthaben  | CHF        | 57'432.98              | 477.83                 | 10'509.89              | 44.57                  | 4'686.16               | 51.02                  |
| Negativzinsen   | CHF        | -1'113.67              | -57'417.29             | -226.42                | -673.95                | -92.31                 | -6'318.28              |
| Erträge der Effekten, aufgeteilt in:                                  |            |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| - Aktien und Beteiligungswertpapiere und -rechte, Gratisaktien        | CHF        | 7'188'917.10           | 5'569'524.05           | 1'464'175.25           | 59'014.28              | 594'621.61             | 607'025.59             |
| - Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen                          | CHF        | 3'534'025.77           | 2'570'210.70           | 656'252.68             | 141'532.67             | 288'938.43             | 276'646.34             |
| Erträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz | CHF        | 1'825'689.52           | 1'077'511.59           | 310'058.58             | 43'914.30              | 149'970.97             | 117'118.37             |
| Sonstige Erträge  | CHF        | 35'206.16              | 60'202.28              | 4'841.81               | 1'610.58               | 3'147.92               | 6'541.74               |
| Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen         | CHF        | 1'603'833.68           | 2'714'260.76           | 648'313.06             | 1'093'750.79           | 33'717.16              | 79'986.57              |
| <b>Total Erträge</b>  | <b>CHF</b> | <b>14'243'991.54</b>   | <b>11'934'769.92</b>   | <b>3'093'924.85</b>    | <b>1'339'193.24</b>    | <b>1'074'989.94</b>    | <b>1'081'051.35</b>    |

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

|   |            | Konsolidierung         |                        | Anteilsklasse N        |                        | Anteilsklasse R        |                        |
|---|------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   |            | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 |
| <b>Aufwendungen</b>   |            |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Passivzinsen  | CHF        | 0.00                   | 93.44                  | 0.00                   | 1.12                   | 0.00                   | 10.35                  |
| Prüfaufwand   | CHF        | 11'236.74              | 8'723.65               | 1'920.13               | 316.96                 | 931.50                 | 945.64                 |
| Reglementarische Vergütung an:  |            |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| - die Fondsleitung  | CHF        | 1'938'731.00           | 1'748'356.53           | 393'370.35             | 72'614.67              | 230'240.48             | 255'679.78             |
| - die Depotbank   | CHF        | 73'921.26              | 120'108.16             | 12'450.63              | 4'128.59               | 6'325.68               | 13'041.52              |
| Teilübertrag von Aufwendungen auf kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz | CHF        | -317'517.60            | -245'360.75            | -55'339.54             | -14'959.47             | -36'186.49             | -34'267.29             |
| Aufwände aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz                      | CHF        | 317'517.60             | 245'360.75             | 55'339.54              | 14'959.47              | 36'186.49              | 34'267.29              |
| Sonstige Aufwendungen   | CHF        | 166'227.99             | 173'661.92             | 28'567.94              | 6'104.62               | 13'684.07              | 18'751.39              |
| Ausrichtung laufender Nettoerträge bei Rücknahme von Anteilen                               | CHF        | 1'328'500.30           | 1'412'641.71           | 713'043.13             | 19'994.21              | 76'875.50              | 96'944.21              |
| <b>Total Aufwendungen</b>   | <b>CHF</b> | <b>3'518'617.29</b>    | <b>3'463'585.41</b>    | <b>1'149'352.18</b>    | <b>103'160.17</b>      | <b>328'057.23</b>      | <b>385'372.89</b>      |

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

|  |            | Konsolidierung         |                        | Anteilsklasse N        |                        | Anteilsklasse R        |                        |
|--|------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  |            | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 |
| <b>Nettoertrag vor steuerlichen Anpassungen</b>      | <b>CHF</b> | <b>10'725'374.25</b>   | <b>8'471'184.51</b>    | <b>1'944'572.67</b>    | <b>1'236'033.07</b>    | <b>746'932.71</b>      | <b>695'678.46</b>      |
| Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds | CHF        | 0.00                   | 0.00                   | 0.00                   | 0.00                   | 0.00                   | 0.00                   |
| Nettoertrag nach steuerlichen Anpassungen            | CHF        | 10'725'374.25          | 8'471'184.51           | 1'944'572.67           | 1'236'033.07           | 746'932.71             | 695'678.46             |
| <b>Realisierte Kapitalgewinne und -verluste</b>      | <b>CHF</b> | <b>7'169'512.04</b>    | <b>12'874'454.12</b>   | <b>1'246'939.77</b>    | <b>1'423'892.58</b>    | <b>570'145.98</b>      | <b>1'243'349.83</b>    |
| Realisierter Erfolg                                  | CHF        | 17'894'886.29          | 21'345'638.63          | 3'191'512.44           | 2'659'925.65           | 1'317'078.69           | 1'939'028.29           |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste       | CHF        | 22'080'886.72          | -68'281'369.88         | 3'822'538.23           | -7'611'561.61          | 1'753'789.83           | -6'591'016.36          |
| Gesamterfolg   | CHF        | 39'975'773.01          | -46'935'731.25         | 7'014'050.67           | -4'951'635.96          | 3'070'868.52           | -4'651'988.07          |

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

|   |     | Konsolidierung         |                        | Anteilsklasse N        |                        | Anteilsklasse R        |                        |
|---|-----|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   |     | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 |
| <b>Verwendung des Erfolgs</b>   |     |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Nettoertrag des Geschäftsjahres   | CHF | 10'725'374.25          | 8'471'184.51           | 1'944'572.67           | 1'236'033.07           | 746'932.71             | 695'678.46             |
| Vorjahresvortrag aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz  | CHF | 10'857.01              | 12'777.21              | 1'634.51               | 956.05                 | 307.30                 | 115.58                 |
| Vortrag des Vorjahres   | CHF | 2'237'497.04           | 1'820'997.77           | 254'201.29             | 32'671.82              | 194'644.07             | 183'969.66             |
| Zur Verteilung verfügbarer Erfolg   | CHF | 12'973'728.30          | 10'304'959.49          | 2'200'408.47           | 1'269'660.94           | 941'884.08             | 879'763.70             |
| Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg  | CHF | 8'643'623.08           | 6'995'064.31           | 1'481'704.00           | 793'959.45             | 631'171.25             | 604'124.47             |
| Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg aus Kapitalanlagen mit direktem Immobilienbesitz | CHF | 1'541'298.21           | 1'061'541.13           | 246'950.67             | 219'865.69             | 98'007.96              | 80'687.86              |
| Vortrag Nettoerträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz  | CHF | 22'648.93              | 10'857.01              | 1'197.06               | 1'634.51               | 9'867.97               | 307.30                 |
| Vortrag auf neue Rechnung   | CHF | 2'766'158.08           | 2'237'497.04           | 470'556.74             | 254'201.29             | 202'836.90             | 194'644.07             |

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

|   |            | Konsolidierung         |                        | Anteilsklasse S        |                        | Anteilsklasse X        |                        |
|---|------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   |            | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 |
| <b>Erträge</b>  |            |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Erträge der Bankguthaben  | CHF        | 57'432.98              | 477.83                 | 17'777.72              | 157.12                 | 5'978.67               | 61.78                  |
| Negativzinsen   | CHF        | -1'113.67              | -57'417.29             | -345.67                | -18'305.85             | -118.10                | -7'776.51              |
| Erträge der Effekten, aufgeteilt in:                                  |            |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| - Aktien und Beteiligungswertpapiere und -rechte, Gratisaktien        | CHF        | 7'188'917.10           | 5'569'524.05           | 2'228'830.62           | 1'834'701.57           | 760'844.90             | 763'299.98             |
| - Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen                          | CHF        | 3'534'025.77           | 2'570'210.70           | 1'103'916.46           | 844'552.64             | 373'352.78             | 343'694.67             |
| Erträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz | CHF        | 1'825'689.52           | 1'077'511.59           | 573'581.81             | 349'627.66             | 194'606.49             | 143'478.06             |
| Sonstige Erträge  | CHF        | 35'206.16              | 60'202.28              | 11'618.62              | 19'416.95              | 4'044.99               | 7'991.45               |
| Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen         | CHF        | 1'603'833.68           | 2'714'260.76           | 186'933.29             | 568'212.74             | 0.00                   | 0.00                   |
| <b>Total Erträge</b>  | <b>CHF</b> | <b>14'243'991.54</b>   | <b>11'934'769.92</b>   | <b>4'122'312.85</b>    | <b>3'598'362.83</b>    | <b>1'338'709.73</b>    | <b>1'250'749.43</b>    |

Fortsetzung auf folgender Seite



Fortsetzung

|   |            | Konsolidierung         |                        | Anteilsklasse S        |                        | Anteilsklasse X        |                        |
|---|------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   |            | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 |
| <b>Aufwendungen</b>   |            |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Passivzinsen  | CHF        | 0.00                   | 93.44                  | 0.00                   | 29.06                  | 0.00                   | 12.74                  |
| Prüfaufwand   | CHF        | 11'236.74              | 8'723.65               | 3'552.53               | 2'843.74               | 1'207.65               | 1'159.21               |
| Reglementarische Vergütung an:  |            |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| - die Fondsleitung  | CHF        | 1'938'731.00           | 1'748'356.53           | 474'626.02             | 433'504.55             | 1'500.00               | 1'405.87               |
| - die Depotbank   | CHF        | 73'921.26              | 120'108.16             | 23'675.59              | 39'152.13              | 8'128.10               | 15'976.59              |
| Teilübertrag von Aufwendungen auf kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz | CHF        | -317'517.60            | -245'360.75            | -80'809.84             | -63'111.07             | -4'168.71              | -5'628.03              |
| Aufwände aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz                      | CHF        | 317'517.60             | 245'360.75             | 80'809.84              | 63'111.07              | 4'168.71               | 5'628.03               |
| Sonstige Aufwendungen   | CHF        | 166'227.99             | 173'661.92             | 52'290.09              | 56'439.53              | 17'725.51              | 23'035.70              |
| Ausrichtung laufender Nettoerträge bei Rücknahme von Anteilen                               | CHF        | 1'328'500.30           | 1'412'641.71           | 83'204.38              | 244'556.37             | 0.00                   | 0.00                   |
| <b>Total Aufwendungen</b>   | <b>CHF</b> | <b>3'518'617.29</b>    | <b>3'463'585.41</b>    | <b>637'348.61</b>      | <b>776'525.38</b>      | <b>28'561.26</b>       | <b>41'590.11</b>       |

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

|  |            | Konsolidierung         |                        | Anteilsklasse S        |                        | Anteilsklasse X        |                        |
|--|------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  |            | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 |
| <b>Nettoertrag vor steuerlichen Anpassungen</b>      | <b>CHF</b> | <b>10'725'374.25</b>   | <b>8'471'184.51</b>    | <b>3'484'964.24</b>    | <b>2'821'837.45</b>    | <b>1'310'148.47</b>    | <b>1'209'159.32</b>    |
| Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds | CHF        | 0.00                   | 0.00                   | 0.00                   | 0.00                   | 0.00                   | 0.00                   |
| Nettoertrag nach steuerlichen Anpassungen            | CHF        | 10'725'374.25          | 8'471'184.51           | 3'484'964.24           | 2'821'837.45           | 1'310'148.47           | 1'209'159.32           |
| <b>Realisierte Kapitalgewinne und -verluste</b>      | <b>CHF</b> | <b>7'169'512.04</b>    | <b>12'874'454.12</b>   | <b>2'259'606.28</b>    | <b>4'227'359.02</b>    | <b>763'684.64</b>      | <b>1'579'924.25</b>    |
| Realisierter Erfolg                                  | CHF        | 17'894'886.29          | 21'345'638.63          | 5'744'570.52           | 7'049'196.47           | 2'073'833.11           | 2'789'083.57           |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste       | CHF        | 22'080'886.72          | -68'281'369.88         | 6'948'557.35           | -22'395'437.30         | 2'346'876.38           | -8'366'277.45          |
| Gesamterfolg   | CHF        | 39'975'773.01          | -46'935'731.25         | 12'693'127.87          | -15'346'240.83         | 4'420'709.49           | -5'577'193.88          |

Fortsetzung auf folgender Seite

Fortsetzung

|   |     | Konsolidierung         |                        | Anteilsklasse S        |                        | Anteilsklasse X        |                        |
|---|-----|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   |     | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 | 01.01. -<br>31.12.2023 | 01.01. -<br>31.12.2022 |
| <b>Verwendung des Erfolgs</b>   |     |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Nettoertrag des Geschäftsjahres   | CHF | 10'725'374.25          | 8'471'184.51           | 3'484'964.24           | 2'821'837.45           | 1'310'148.47           | 1'209'159.32           |
| Vorjahresvortrag aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz  | CHF | 10'857.01              | 12'777.21              | 3'153.59               | 6'415.67               | 1'329.77               | 1'719.74               |
| Vortrag des Vorjahres   | CHF | 2'237'497.04           | 1'820'997.77           | 755'311.11             | 627'127.07             | 331'063.05             | 305'193.76             |
| Zur Verteilung verfügbarer Erfolg   | CHF | 12'973'728.30          | 10'304'959.49          | 4'243'428.94           | 3'455'380.19           | 1'642'541.29           | 1'516'072.82           |
| Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg  | CHF | 8'643'623.08           | 6'995'064.31           | 2'821'984.93           | 2'370'016.64           | 1'097'280.00           | 1'045'440.00           |
| Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg aus Kapitalanlagen mit direktem Immobilienbesitz | CHF | 1'541'298.21           | 1'061'541.13           | 507'957.29             | 326'898.85             | 190'080.00             | 138'240.00             |
| Vortrag Nettoerträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Imm. im Direktbesitz  | CHF | 22'648.93              | 10'857.01              | 3'085.44               | 3'153.59               | 1'687.55               | 1'329.77               |
| Vortrag auf neue Rechnung   | CHF | 2'766'158.08           | 2'237'497.04           | 910'401.28             | 755'311.11             | 353'493.74             | 331'063.05             |

# Portfolio

## Per 31. Dezember 2023

| ISIN-Nr.  | Titelbezeichnung             | Anzahl<br>31.12.2022 | Käufe <sup>1</sup> | Verkäufe <sup>1</sup> | Anzahl<br>31.12.2023 | Kurswert CHF          | % GFV        |
|---|------------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| <b>Effekten die an einer Börse gehandelt werden</b> |                              |                      |                    |                       |                      |                       |              |
| <b>Kotierte Gesellschaften</b>                      |                              |                      |                    |                       |                      |                       |              |
| CH0018294154  | PSP Swiss Property AG        | 577'565              | 224'400            | 155'000               | 646'965              | 76'083'084.00         | 15.05        |
| CH0008038389  | Swiss Prime Site AG          | 838'476              | 206'000            | 230'636               | 813'840              | 73'123'524.00         | 14.46        |
| CH0008837566  | Allreal Hldg AG              | 321'166              | 80'500             | 12'500                | 389'166              | 58'530'566.40         | 11.58        |
| CH0011108872  | Mobimo Hldg AG               | 71'600               | 11'122             | 28'016                | 54'706               | 14'278'266.00         | 2.82         |
| CH0516131684  | EPIC Suisse                  | 129'316              | 54'522             | 0                     | 183'838              | 12'059'772.80         | 2.39         |
| CH0273774791  | Intershop Hldg AG            | 20'345               | 9'000              | 15'531                | 13'814               | 8'495'610.00          | 1.68         |
| CH0284142913  | Plazza AG                    | 30'242               | 0                  | 4'700                 | 25'542               | 7'662'600.00          | 1.52         |
| CH0148052126  | Zug Estates Hldg AG          | 1'600                | 2'629              | 0                     | 4'229                | 6'787'545.00          | 1.34         |
| CH0045825517  | Fundamenta Real Estate       | 350'200              | 5'469              | 0                     | 355'669              | 5'975'239.20          | 1.18         |
| CH0032816131  | SF Urban Properties AG       | 39'178               | 17'079             | 0                     | 56'257               | 5'231'901.00          | 1.04         |
| CH0212186248  | Novavest Real Estate AG      | 64'432               | 0                  | 0                     | 64'432               | 2'345'324.80          | 0.46         |
| CH0002619481  | Wartec Invest AG             | 1'100                | 0                  | 0                     | 1'100                | 2'035'000.00          | 0.40         |
| CH0325094297  | Investis Hldg AG             | 8'058                | 0                  | 0                     | 8'058                | 786'460.80            | 0.16         |
| CH0312309682  | Zueblin Real Estate Hldg AG  | 42'200               | 0                  | 42'200                | 0                    | 0.00                  | 0.00         |
| <b>Total Kotierte Gesellschaften</b>                |                              |                      |                    |                       |                      | <b>273'394'894.00</b> | <b>54.08</b> |
| <b>Effekten die an einer Börse gehandelt werden</b> |                              |                      |                    |                       |                      |                       |              |
| <b>Kotierte Fonds</b>                               |                              |                      |                    |                       |                      |                       |              |
| CH0014420878  | UBS Swiss Mixed Sima         | 201'861              | 57'200             | 27'300                | 231'761              | 31'171'854.50         | 6.16         |
| CH0012913700  | CS Fund Siat                 | 65'179               | 25'800             | 6'500                 | 84'479               | 17'909'548.00         | 3.54         |
| CH0395718866  | Schroder ImmoPLUS            | 53'696               | 24'543             | 0                     | 78'239               | 11'814'089.00         | 2.34         |
| CH0014420886  | UBS Swiss Comm. Swissreal    | 106'357              | 92'302             | 10'000                | 188'659              | 11'659'126.20         | 2.31         |
| CH0014420829  | UBS Swiss Res. Anfos         | 106'704              | 33'385             | 0                     | 140'089              | 11'431'262.40         | 2.26         |
| CH0014420852  | UBS Leman Foncipars          | 51'667               | 33'802             | 0                     | 85'469               | 10'683'625.00         | 2.11         |
| CH0031069328  | CS Fund LivingPlus           | 33'465               | 39'746             | 3'600                 | 69'611               | 9'989'178.50          | 1.98         |
| CH0033624211  | Procimmo Fund                | 26'716               | 38'897             | 0                     | 65'613               | 9'513'885.00          | 1.88         |
| CH0002770102  | Immo Helvetic                | 36'244               | 9'000              | 0                     | 45'244               | 9'184'532.00          | 1.82         |
| CH0039415010  | Realstone Swiss Property     | 54'928               | 18'250             | 2'000                 | 71'178               | 8'826'072.00          | 1.75         |
| CH0124238004  | Rothschild SICAV Swiss A     | 45'032               | 17'883             | 0                     | 62'915               | 8'587'897.50          | 1.70         |
| CH0009778769  | IMMOFONDS CH-Imm.-A.         | 11'772               | 4'400              | 0                     | 16'172               | 8'409'440.00          | 1.66         |
| CH0002769351  | CS Fund Interswiss           | 30'391               | 19'415             | 0                     | 49'806               | 8'118'378.00          | 1.61         |
| CH0014586710  | FIR Fonds Immobilier Romand  | 27'376               | 9'771              | 0                     | 37'147               | 7'875'164.00          | 1.56         |
| CH0002782263  | La Foncière                  | 31'066               | 19'000             | 0                     | 50'066               | 6'633'745.00          | 1.31         |
| CH0285087455  | SF Retail Properties Fund    | 56'493               | 47'200             | 41'700                | 61'993               | 6'633'251.00          | 1.31         |
| CH0037430946  | Swisscanto Fund IFCA         | 10'536               | 24'161             | 0                     | 34'697               | 5'482'126.00          | 1.08         |
| CH0120791253  | SF Sustainable Property Fund | 31'614               | 7'450              | 0                     | 39'064               | 4'824'404.00          | 0.95         |

| ISIN-Nr.                    | Titelbezeichnung            | Anzahl<br>31.12.2022 | Käufe <sup>1</sup> | Verkäufe <sup>1</sup> | Anzahl<br>31.12.2023 | Kurswert CHF          | % GFV        |
|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| CH0026725611                | Bonhôte Immobilier          | 18'628               | 7'663              | 0                     | 26'291               | 3'628'158.00          | 0.72         |
| CH0100778445                | CS Fund Green Property      | 18'957               | 59'609             | 51'399                | 27'167               | 3'287'207.00          | 0.65         |
| CH0414551033                | Baloise Swiss Property Fund | 17'585               | 8'516              | 0                     | 26'101               | 3'066'867.50          | 0.61         |
| CH0026168846                | Swissinvest Inv. Fund       | 13'009               | 2'750              | 0                     | 15'759               | 2'899'656.00          | 0.57         |
| CH0344799694                | SF Commercial Prop. Fund    | 34'204               | 1'700              | 0                     | 35'904               | 2'814'873.60          | 0.56         |
| CH0335507932                | Helvetica Swiss Commercial  | 24'712               | 9'326              | 0                     | 34'038               | 2'580'080.40          | 0.51         |
| CH0142902003                | Good Buildings Fund         | 15'045               | 3'256              | 0                     | 18'301               | 2'415'732.00          | 0.48         |
| CH0118768057                | CS Fund Hospitality         | 22'237               | 8'750              | 0                     | 30'987               | 2'206'274.40          | 0.44         |
| CH0324608568                | CRONOS Immo Fund            | 0                    | 16'829             | 0                     | 16'829               | 1'977'407.50          | 0.39         |
| CH0111959190                | Swisscanto Swiss Commercial | 13'875               | 3'200              | 0                     | 17'075               | 1'693'840.00          | 0.34         |
| CH0026465366                | UBS Direct Residential      | 89'233               | 0                  | 0                     | 89'233               | 1'570'500.80          | 0.31         |
| CH0192940390                | UBS Direct Urban            | 90'000               | 0                  | 0                     | 90'000               | 1'152'000.00          | 0.23         |
| CH0037237630                | Streetbox Fund              | 1'204                | 300                | 0                     | 1'504                | 672'288.00            | 0.13         |
| CH0235398572                | Procimmo Fund II            | 26'589               | 2'700              | 29'289                | 0                    | 0.00                  | 0.00         |
| CH0002785456                | Solvalor 61                 | 3'394                | 250                | 3'644                 | 0                    | 0.00                  | 0.00         |
| CH0293784861                | Swiss Life REF (CH)         | 0                    | 6'700              | 6'700                 | 0                    | 0.00                  | 0.00         |
| <b>Total Kотиerte Fonds</b> |                             |                      |                    |                       |                      | <b>218'712'463.30</b> | <b>43.27</b> |

#### Effekten die ausserbörslich gehandelt werden

| <b>Nicht kотиerte Fonds (nicht NAV basiert)</b>       |                                |        |        |        |        |                     |             |
|---|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|---------------------|-------------|
| CH0513838323  | Helvetia (CH) Swiss Prop. Fund | 19'804 | 14'951 | 0      | 34'755 | 3'545'010.00        | 0.70        |
| CH1139099068  | SPS Solutions Fund Commercial  | 40'000 | 50'000 | 61'650 | 28'350 | 2'778'300.00        | 0.55        |
| CH0495275668  | Helvetica Swiss Living Fund    | 25'782 | 0      | 0      | 25'782 | 2'758'674.00        | 0.55        |
| <b>Total Nicht kотиerte Fonds (nicht NAV basiert)</b> |                                |        |        |        |        | <b>9'081'984.00</b> | <b>1.80</b> |

#### Bezugsrechte

|                           |                         |   |         |         |   |             |             |
|---------------------------|-------------------------|---|---------|---------|---|-------------|-------------|
| CH1247837250              | Helvetia Rts 20.03.2023 | 0 | 19'804  | 19'804  | 0 | 0.00        | 0.00        |
| CH1249690814              | CRONOS Rts 22.03.2023   | 0 | 186'580 | 186'580 | 0 | 0.00        | 0.00        |
| CH1278642884              | Bonhôte Rts 25.07.2023  | 0 | 20'328  | 20'328  | 0 | 0.00        | 0.00        |
| CH1281523931              | Baloise Rts 29.08.2023  | 0 | 19'085  | 19'085  | 0 | 0.00        | 0.00        |
| <b>Total Bezugsrechte</b> |                         |   |         |         |   | <b>0.00</b> | <b>0.00</b> |

|                                  |                       |               |
|----------------------------------|-----------------------|---------------|
| Total Anlagen                    | 501'189'341.30        | 99.15         |
| Bankguthaben auf Sicht           | 2'716'185.99          | 0.54          |
| Sonstige Vermögenswerte          | 1'556'806.37          | 0.31          |
| <b>Gesamtfondsvermögen (GFV)</b> | <b>505'462'333.66</b> | <b>100.00</b> |
| ./. Andere Verbindlichkeiten     | -523'118.01           | -0.11         |
| <b>Nettofondsvermögen</b>        | <b>504'939'215.65</b> | <b>99.89</b>  |

<sup>1</sup> Umfassen Käufe und Verkäufe sowie Corporate Actions.

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

# Erläuterung

## Per 31. Dezember 2023

### Erläuterung 1: Verkaufsrestriktionen USA

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

### Erläuterung 2: Kennzahlen und technische Daten

| Fondsname                  |                 | Depotbank-<br>kommission | Verwaltungs-<br>kommission <sup>2</sup> | TER<br>ZF GAV <sup>3</sup> | TER<br>ZF MV <sup>3</sup> | TER<br>DF <sup>3</sup> | TER<br>GAV <sup>3</sup> | TER<br>MV <sup>3</sup> |
|----------------------------|-----------------|--------------------------|---|----------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| SF Securities <sup>1</sup> | Anteilsklasse A | CHF 0.02%                | 0.73%                                   | 0.33%                      | 0.42%                     | 0.78%                  | 1.11% <sup>4</sup>      | 1.20% <sup>4</sup>     |
| SF Securities <sup>1</sup> | Anteilsklasse I | CHF 0.01%                | 0.49%                                   | 0.33%                      | 0.42%                     | 0.54%                  | 0.87% <sup>4</sup>      | 0.96% <sup>4</sup>     |
| SF Securities <sup>1</sup> | Anteilsklasse N | CHF 0.02%                | 0.48%                                   | 0.33%                      | 0.42%                     | 0.53%                  | 0.86% <sup>4</sup>      | 0.95% <sup>4</sup>     |
| SF Securities <sup>1</sup> | Anteilsklasse R | CHF 0.02%                | 0.59%                                   | 0.33%                      | 0.42%                     | 0.64%                  | 0.97% <sup>4</sup>      | 1.06% <sup>4</sup>     |
| SF Securities <sup>1</sup> | Anteilsklasse S | CHF 0.02%                | 0.32%                                   | 0.33%                      | 0.42%                     | 0.37%                  | 0.70% <sup>4</sup>      | 0.79% <sup>4</sup>     |
| SF Securities <sup>1</sup> | Anteilsklasse X | CHF 0.02%                | 0.00%                                   | 0.33%                      | 0.42%                     | 0.06%                  | 0.39% <sup>4</sup>      | 0.48% <sup>4</sup>     |

<sup>1</sup> SF Property Securities Fund

<sup>2</sup> Anlagen in SFP-Produkte werden nicht in die Berechnung der Management Fee einbezogen.

<sup>3</sup> 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).

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

### Erläuterung 3: Fondsp performance

| Fondsname   |                 |     | Lancierungs-<br>datum | 31.12.<br>2023 <sup>2</sup> | kum. seit<br>Lancierung | 31.12.<br>2022 <sup>2</sup> | 31.12.<br>2021 <sup>2</sup> | 31.12.<br>2020 <sup>2</sup> |
|---|-----------------|-----|-----------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| SF Securities <sup>1</sup>  | Anteilsklasse A | CHF | 01.11.2006            | 8.27%                       | 136.04%                 | -10.62%                     | 5.54%                       | 1.58%                       |
| SF Securities <sup>1</sup>  | Anteilsklasse I | CHF | 03.11.2008            | 8.53%                       | 171.79%                 | -10.35%                     | 5.85%                       | 1.88%                       |
| SF Securities <sup>1</sup>  | Anteilsklasse N | CHF | 10.03.2014            | 8.54%                       | 80.67%                  | -10.45%                     | 5.78%                       | 1.77%                       |
| SF Securities <sup>1</sup>  | Anteilsklasse R | CHF | 03.11.2008            | 8.43%                       | 168.98%                 | -10.45%                     | 5.75%                       | 1.78%                       |
| SF Securities <sup>1</sup>  | Anteilsklasse S | CHF | 18.05.2015            | 8.72%                       | 57.19%                  | -10.22%                     | 6.02%                       | 2.01%                       |
| SF Securities <sup>1</sup>  | Anteilsklasse X | CHF | 28.09.2018            | 9.07%                       | 35.21%                  | -9.92%                      | 6.38%                       | 2.37%                       |
| 50% SXI Real Estate Funds Broad und<br>50% SXI Real Estate Shares Broad |                 |     |                       | 8.03%                       | –                       | -12.04%                     | 5.94%                       | 2.06%                       |

<sup>1</sup> SF Property Securities Fund

<sup>2</sup> 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.

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

# Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

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

## Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds SF Property Securities Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4-8 und Seiten 10-31) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

### Sonstige Informationen

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

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

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

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

### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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



Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

#### **Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung**

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Simon Bandi  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Prüfer

Thorsten Giesen  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 14. März 2024





Swiss Finance & Property Funds AG

## **Kontakt**

Swiss Finance & Property Funds AG  
Seefeldstrasse 275  
8008 Zürich  
Telefon +41 43 344 61 31  
[www.sfp.ch](http://www.sfp.ch)

## **Investor Relations**

Patrick Sege  
Telefon +41 43 344 74 78  
E-Mail [sege@sfp.ch](mailto:sege@sfp.ch)

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