

# **Swiss Life Funds (CH) Real Estate Switzerland Fund of Funds**

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts  
der Art «übrige Fonds für traditionelle Anlagen»

**Geprüfter Jahresbericht per 31. März 2018**



# Geprüfter Jahresbericht per 31. März 2018

Inhaltsverzeichnis	Seite	ISIN
Organisation	2	
Mitteilungen an die Anleger	4	
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	7	
Swiss Life Funds (CH)		
Real Estate Switzerland Fund of Funds	8 A1/ CH0111331325 A2/ CH0130611400	

## Verkaufsrestriktionen

Anteile dieses Anlagefonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Anlegern, die US Persons sind, dürfen keine Anteile dieses Anlagefonds angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden. Eine US Person ist eine Person, die:

- (i) eine United States Person im Sinne von Paragraf 7701(a)(30) des US Internal Revenue Code von 1986 in der geltenden Fassung sowie der in dessen Rahmen erlassenen Treasury Regulations ist;
- (ii) eine US Person im Sinne von Regulation S des US-Wertpapiergesetzes von 1933 (17 CFR § 230.902(k)) ist;
- (iii) keine Non-United States Person im Sinne von Rule 4.7 der US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv)) ist;
- (iv) sich im Sinne von Rule 202(a)(30)-1 des US Investment Advisers Act von 1940 in der geltenden Fassung in den Vereinigten Staaten aufhält; oder
- (v) ein Trust, eine Rechtseinheit oder andere Struktur ist, die zu dem Zweck gegründet wurde, dass US Persons in diesen Anlagefonds investieren können.

## Internetadresse

[www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com)

# Organisation

## Fondsleitung

Swiss Life Asset Management AG  
General-Guisan-Quai 40  
8022 Zürich\*

\* bis 13. Juni 2017: Swiss Life Funds AG, Via G. Bagutti 5, 6904 Lugano

Mitglieder der Geschäftsleitung  
*Cristina Puttini* (bis 7. Juni 2017)  
*Michael Klose* (ab 8. Juni 2017)  
*Renato Piffaretti* (ab 8. Juni 2017)  
*Jan Grunow* (ab 8. Juni 2017)

## Verwaltungsrat

*Stefan Mächler*, Präsident (ab 8. Juni 2017)  
Group CIO und Mitglied der Konzernleitung der  
Swiss Life Gruppe

*Hermann Inglin*, Präsident (bis 7. Juni 2017),  
Mitglied (ab 8. Juni 2017)  
COO der Swiss Life Investment Management Holding AG

*Sergio Menghini*, Vizepräsident (bis 7. Juni 2017)  
Ehem. Geschäftsleiter der Swiss Life Funds AG, Lugano

*Adrian Lehmann*, Mitglied (bis 7. Juni 2017)  
Ehem. Direktor Real Estate Asset Management  
Credit Suisse, Oberrohrdorf

*Dagmar Maroni*, Mitglied (bis 7. Juni 2017)  
Swiss Life Asset Management AG, Zürich

*Jan Grunow*, Mitglied (bis 7. Juni 2017)  
Swiss Life Asset Management AG, Zürich

*Lorenzo Kyburz* (ab 8. Juni 2017)  
Head Legal & Compliance der Swiss Life Investment  
Management Holding AG

*Dr. Lorenz Schumann* (ab 8. Juni 2017)  
Mitglied des Verwaltungsrats der swissQuant Group AG  
und der SIM Global Advantage AG, Inhaber der  
Schumann Strategic Advisory

*Markus Walter Honauer* (ab 8. Juni 2017)  
Mitglied des Verwaltungsrats der VERIT Holding AG, der  
VERIT Immobilien AG, der V-Zug Immobilien AG, der  
MZ Infra AG und der pom+Group AG sowie Mitglied  
des Stiftungsrats der HIG Immobilien Anlagestiftung

## Geschäftsleitung

Geschäftsleiter  
*Francesco Rizzello* (bis 7. Juni 2017)  
*Robin van Berkel* (ab 8. Juni 2017)

Stellvertretender Geschäftsleiter  
*Paolo Roberto Bernasconi* (bis 7. Juni 2017)  
*Daniel Berner* (ab 8. Juni 2017)

## Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

## Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG  
Birchstrasse 160, 8050 Zürich

## Delegation der Fondsadministration

Folgende Teilaufgaben sind an die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Aeschenplatz 6, 4052 Basel, delegiert: Buchhaltung, Steuern, Berechnung von Vergütungen, NAV-Berechnung, Kursinformationen, Kontrolle der Einhaltung der reglementarischen Anlagerichtlinien und Erstellen von Halbjahres- und Jahresberichten. Die UBS Fund Management (Switzerland) AG ist als Fondsleitung von Wertschriften-, Spezial- und Immobilienfonds seit ihrer Gründung im Jahre 1959 im Fondsgeschäft tätig und bietet Dienstleistungen im administrativen Bereich für Kollektivanlagen an.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung Swiss Life Asset Management AG und der UBS Fund Management (Switzerland) AG abgeschlossener Vertrag.

## Weiterdelegation

Die Administration des Anlagefonds, insbesondere Führung der Buchhaltung, Berechnung der Nettoinventarwerte, Steuerabrechnungen, Betrieb der IT-Systeme sowie Erstellung der Rechenschaftsberichte, ist an Northern Trust Switzerland AG, Basel, weiterdelegiert. Die genaue Ausführung dieser Arbeiten ist in einem zwischen UBS Fund Management (Switzerland) AG und Northern Trust Switzerland AG abgeschlossenen Vertrag geregelt.

## **Delegation weiterer Teilaufgaben**

Die Fondsleitung hat verschiedene Teilaufgaben an die Swiss Life AG, Zürich, delegiert. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und der Swiss Life AG abgeschlossener Vertrag.

Die interne Revision ist an das Konzernrevisorat der Swiss Life Gruppe delegiert. Weitere Teilaufgaben in den Bereichen Legal & Compliance, Business Controlling und Buchhaltung der Fondsleitung sind an die Swiss Life Investment Management Holding AG delegiert. IT-Infrastrukturdienstleistungen, Applikationsentwicklung und -betrieb, Personal-, Rechts- und Steuerdienstleistungen sind an die Swiss Life Investment Management Holding AG und an die Swiss Life AG delegiert. Die Delegierten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in den delegierten Bereichen. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln zwischen der Fondsleitung Swiss Life Asset Management AG und den Beauftragten abgeschlossene Verträge.

## **Zahlstellen**

UBS Switzerland AG, Zürich

# Mitteilungen an die Anleger

## Änderungen des Fondsvertrages

Der Fondsvertrag des «Swiss Life Funds (CH) Real Estate Switzerland Fund of Funds» wurde zweimal geändert. Die erste Publikation wurde am 2. März 2017 auf Swiss Fund Data veröffentlicht. Die Änderungen wurden von der FINMA am 7. April 2017 genehmigt. Der angepasste Fondsvertrag ist am 19. April 2017 in Kraft getreten. Die zweite Publikation wurde am 7. April 2017 auf Swiss Fund Data veröffentlicht. Die Änderungen wurden von der FINMA am 16. Juni 2017 genehmigt. Der angepasste Fondsvertrag ist am 1. Juli 2017 in Kraft getreten. Anschliessend finden Sie die erschienenen Mitteilungen.

Der Fondsvertrag ist bei der Fondsleitung sowie am Hauptsitz und an den Niederlassungen der Depotbank kostenlos erhältlich.

Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006, Art. 27 Abs. 2 KAG

### Swiss Life Funds (CH) Real Estate Switzerland Fund of Funds

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Übrige Fonds für traditionelle Anlagen»

Swiss Life Funds AG, Lugano, als Fondsleitung, und UBS Switzerland AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigen, gemäss Art. 27 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) die nachfolgend erwähnten Änderungen im Fondsvertrag des oben aufgeführten Anlagefonds vorzunehmen. Die Änderung hat eine Anpassung der Risikoverteilung im Hinblick auf Investitionen in Immobilienfonds zum Inhalt.

Die Anleger des oben erwähnten Anlagefonds werden hiermit über die nachfolgenden Änderungen des Fondsvertrages informiert:

### § 15 Risikoverteilung

Ziff. 8 wird durch folgenden zweiten Absatz ergänzt: «In Abweichung davon ist der Erwerb von Anteilen desselben Zielfonds im Sinne von § 8 Ziff. 2 Bst. a in einem Umfang von bis zu 125% von dessen prozentualer Gewichtung an dem im Prospekt unter 1.2.2 genannten Schweizer Immobilienfondsindex erlaubt. Dabei darf jedoch das Gesamtvolumen der jeweils 20% des Fondsvermögens überschreitenden Positionen insgesamt 50% dieses Fondsvermögens nicht überschreiten.»

Durch die Änderung ist es dem Fonds möglich, die grössten, am besten diversifizierten und vor allem die liquidesten Immobilienfonds im Portfolio höher als bisher zu gewichten, wodurch sich das Portfolio des Fonds im Interesse der Investoren insgesamt optimaler ausrichten lässt als bisher.

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und 2bis i.V.m. Art. 35a Abs. 2 KKV werden die Anleger darüber informiert, dass die FINMA die Gesetzeskonformität nur der folgenden Änderungen prüft und feststellt:

Art. 35a Abs. 1 Bst. a KKV: Bezeichnung des Anlagefonds, Firma und Sitz der Fondsleitung, der Depotbank und des Vermögensverwalters: § 1

Art. 35a Abs. 1 Bst. b KKV: Anlegerkreis: § 5 Ziff. 1

Art. 35a Abs. 1 Bst. c KKV: Anlagepolitik, Anlagetechniken, Risikoverteilung und die mit der Anlage verbundenen Risiken: §§ 8, 10 – 15

Art. 35a Abs. 1 Bst. e KKV: Anteilklassen: § 6

Art. 35a Abs. 1 Bst. f KKV: Kündigungsrecht der Anleger: § 5 Ziff. 5

Art. 35a Abs. 1 Bst. g KKV: Rechnungsjahr: § 20 Ziff. 2

Dieser Publikationstext wird am 2. März 2017 auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)) veröffentlicht.

Anleger, welche gegen die vorgesehenen Änderungen des Fondsvertrags Einwendung erheben wollen, müssen dies innert 30 Tagen seit der Publikation gegenüber der Aufsichtsbehörde (Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, 3003 Bern) geltend machen (Art. 27 Abs. 3 KAG). Die Vertragsänderungen im Wortlaut können bei der Fondsleitung, der Depotbank und jedem Vertriebsträger kostenlos bezogen werden.

Den bestehenden Anlegern steht zudem das Recht zu, innert 30 Tagen seit der Publikation die Auszahlung ihrer Anteile zu verlangen.

Zürich, den 2. März 2017

Die Fondsleitung  
Swiss Life Funds AG, Via G. Bagutti 5, 6901 Lugano

Die Depotbank  
UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich

## Mitteilung an die Anleger

Die Swiss Life Funds AG, Lugano, als Fondsleitung, und die UBS Switzerland AG, Zürich, als Depotbank, beabsichtigen, gemäss Art. 27 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) die Fondsverträge der nachfolgenden kollektiven Kapitalanlagen zu ändern.

### Swiss Life iFunds (CH) mit den Teilvermögen:

- Swiss Life iFunds (CH) Equity Switzerland Small & Mid Cap (CHF)
- Swiss Life iFunds (CH) Equity Global ex Switzerland (CHF)
- Swiss Life iFunds (CH) Bond Swiss Francs Foreign (CHF)
- Swiss Life iFunds (CH) Bond Global Government + (CHF hedged)
- Swiss Life iFunds (CH) Bond Global Corporates (CHF hedged)
- Swiss Life iFunds (CH) Bond Swiss Francs Domestic (CHF)
- Swiss Life iFunds (CH) Equity Switzerland (CHF)
- Swiss Life iFunds (CH) Bond Global Corporates Short Term (CHF hedged)

### Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

### Swiss Life Flex Funds (CH) mit dem Teilvermögen

- Swiss Life Flex Funds (CH) – Dynamic Allocation (CHF)

### Swiss Life Funds (CH) Equity Switzerland

### Swiss Life Funds (CH) Guaranty mit dem Teilvermögen

- Swiss Life Funds (CH) – Maturity Guaranty 2017+2

### Swiss Life Funds (CH) mit den Teilvermögen

- Swiss Life Funds (CH) – Portfolio Global Income (CHF)
- Swiss Life Funds (CH) – Portfolio Global Balanced (CHF)

### Swiss Life Funds (CH) Equity Global Protect Enhanced (CHF hedged)

### Swiss Life Funds (CH) Bond Swiss Francs

### Swiss Life Funds (CH) Bond Opportunity 2018 (CHF hedged)

### Swiss Life Funds (CH) Real Estate Switzerland Fund of Funds

### Swiss Life Funds (CH) – iDynamic Light

### Swiss Life Funds (CH) Bond Opportunity 2020 (CHF hedged)

Vorbehältlich der Bewilligung durch die FINMA wird die Swiss Life Funds AG die Swiss Life Asset Management AG (nachfolgend: oldSLAM) und die Swiss Life REIM

(Switzerland) AG im Rahmen von Absorptionsfusionen bis spätestens am 30. Juni 2017 übernehmen.

Gleichzeitig soll die Swiss Life Funds AG in Swiss Life Asset Management AG (nachfolgend: newSLAM oder Fondsleitung) umfirmiert werden und den Sitz von Lugano nach Zürich an den Sitz der oldSLAM verlegen.

Weitere Informationen zur geplanten Zusammenlegung der Asset- und Fonds-Management-Gesellschaften der Swiss Life in der Schweiz finden Sie in unserer Medienmitteilung vom 30. Januar 2017, welche auf der Webseite [www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com) unter der Rubrik «News Schweiz» abrufbar ist.

Vor diesem Hintergrund werden die Fondsverträge der vorstehend erwähnten kollektiven Kapitalanlagen wie folgt geändert:

### 1. Änderung der Firma und des Sitzes der Fondsleitung

Die Firma der Fondsleitung lautet neu «Swiss Life Asset Management AG» (bisher: Swiss Life Funds AG). Der Sitz der Fondsleitung ist neu in Zürich (bisher: Lugano). § 1 Ziff. 2 (bzw. im Falle der Teilvermögen des Swiss Life iFunds (CH) Ziff. 4) der Fondsverträge der vorstehend erwähnten kollektiven Kapitalanlagen werden entsprechend geändert.

### 2. Löschung des Vermögensverwalters

Der bisherige Vermögensverwalter (oldSLAM) wird von der Fondsleitung mittels Absorptionsfusion übernommen. Die Vermögensverwaltung erfolgt neu durch die Fondsleitung. § 1 Ziff. 4 (bzw. im Falle der Teilvermögen des Swiss Life iFunds (CH) Ziff. 6) der Fondsverträge der vorstehend erwähnten kollektiven Kapitalanlagen wird daher gelöscht. Zudem wird im Titel von § 1 der Fondsverträge der vorstehend erwähnten kollektiven Kapitalanlagen die Formulierung «und Vermögensverwalter» gelöscht.

Die in Ziff. 2 erwähnten Änderungen gelten für die vorstehend erwähnten kollektiven Kapitalanlagen. Davon ausgenommen sind die Teilvermögen Swiss Life iFunds (CH) Equity Switzerland Small & Mid Cap (CHF), Swiss Life iFunds (CH) Equity Global ex Switzerland (CHF) und Swiss Life iFunds (CH) Equity Switzerland (CHF) des Swiss Life iFunds (CH) sowie die Fondsverträge des Swiss Life Funds (CH) Bond Opportunity 2018 (CHF hedged) und des Swiss Life Funds (CH) Bond Opportunity 2020 (CHF hedged).

Dieser Publikationstext wird am 7. April 2017 auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)) veröffentlicht.

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) werden die Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der

Gesetzeskonformität durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die in Ziff. 1 der vorliegenden Publikation umschriebenen Änderung der Firma und des Sitzes der Fondsleitung und auf die in Ziff. 2 umschriebenen Löschung des Vermögensverwalters erstreckt.

Anleger, welche gegen die vorgesehenen Änderungen der Fondsverträge Einwendung erheben wollen, müssen dies innert 30 Tagen seit der Publikation gegenüber der Aufsichtsbehörde (Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, 3003 Bern) geltend machen (Art. 27 Abs. 3 KAG).

Den Anlegern steht zudem das Recht zu, innert 30 Tagen seit der letzten Publikation die Auszahlung ihrer Anteile zu verlangen.

Die Prospekte mit integriertem Fondsvertrag und die Jahres- und Halbjahresberichte sowie die Änderungen im Wortlaut können kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank bezogen werden.

Zürich, 7. April 2017

Die Fondsleitung  
Swiss Life Funds AG, Via G. Bagutti 5, 6901 Lugano

Die Depotbank  
UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich

# Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Swiss Life Funds (CH) Real Estate Switzerland Fund of Funds, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 31. März 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

## *Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung*

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstößen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

## *Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft*

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungs-handlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshand-lungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher

falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstößen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsyste-m, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechen-den Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsyste-ms abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plau-sibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prü-fungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

## *Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. März 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

## **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Prüfer)

Angelica Casiero  
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 5. Juli 2018

# Swiss Life Funds (CH)

## Real Estate Switzerland Fund of Funds

Art übrige Fonds für traditionelle Anlagen

### Dreijahresvergleich

	ISIN	31.3.2018	31.3.2017	31.3.2016
Nettofondsvermögen in CHF		119 946 431.32	62 739 175.55	18 647 760.81
<b>Klasse A1</b>	<b>CH0111331325</b>			
Nettoinventarwert pro Anteil in CHF		124.46	126.53	125.71
Anzahl Anteile im Umlauf		736 153,0000	347 869,0000	43 260,0000
<b>Klasse A2</b>	<b>CH0130611400</b>			
Nettoinventarwert pro Anteil in CHF		112.11	114.69	111.15
Anzahl Anteile im Umlauf		252 679,3330	163 234,5890	118 841,2080

### Performance

	Währung	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Klasse A1	CHF	0.1%	6.1%	4.1%
Klasse A2	CHF	-0.5%	5.8%	3.4%
Benchmark: SXI Swiss Real Estate® Funds	CHF	1.0%	6.6%	4.9%

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.

### Bericht des Portfoliomangers (ungeprüft)

#### Entwicklung der Finanzmärkte und Anlagepolitik

Das geldpolitische Umfeld blieb freundlich für Aktien. Die EZB kündigte an, ihr Wertschriftenkaufprogramm zu stützen, aber zeitlich zu verlängern. Die US-Notenbank erhöhte die Zinsen wie erwartet, Steuerreform und Hoffnungen auf Trumps Infrastrukturprogramm befeuerten die Kurse. Die Börsen entwickelten sich weltweit positiv, getrieben vom globalen Aufschwung und von den nach wie vor tiefen Renditen. Auch das letzte Quartal 2017 erfüllte die Prophezeiung der Zinswende nicht. Die Zinskurven waren Ende Jahr oft fast identisch mit dem Stand von Anfang 2017, auch bei Anleihen der Eidgenossenschaft. Die Schweizerische Nationalbank hielt trotz Franken schwächung an ihrer expansiven Geldpolitik fest. Neben den Zinsen ist die zweite Anomalie dieses Aufschwungs just der fehlende Inflationsdruck. Die globale Kerninflation scheint nicht vom Fleck zu kommen.

### Struktur des Wertpapierportfolios (ungeprüft)

#### Die 10 grössten Positionen in % des Gesamtfondsvermögens

UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed 'Sima'	29,98
Credit Suisse Real Estate Fund Siat	11,59
Credit Suisse Real Estate Fund Livingplus	10,94
Credit Suisse Real Estate Fund Green Proprety	9,08
UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential 'Anfos'	8,77
Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss	6,28
UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial 'Swissreal'	6,11
Swisscanto (CH) Real Estate Fund IFCA	5,65
Immofonds Schweiz, Immobilien-Anlagefonds	5,43
Schroder Immoplus	5,26
<b>Total</b>	<b>99,09</b>

Obige Prozentsätze können Rundungsdifferenzen enthalten.

## Vermögensrechnung

	31.3.2018 CHF	31.3.2017 CHF
<b>Verkehrswerte</b>		
Bankguthaben		
– auf Sicht	589 286.19	771 928.20
Effekten		
– Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	119 023 850.00	61 809 631.80
Sonstige Vermögenswerte	499 695.00	224 423.80
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>120 112 831.19</b>	<b>62 805 983.80</b>
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	-46 675.68	0.00
Andere Verbindlichkeiten	-119 724.19	-66 808.25
<b>Nettovermögen</b>	<b>119 946 431.32</b>	<b>62 739 175.55</b>

## Erfolgsrechnung

	1.4.2017-31.3.2018 CHF	1.4.2016-31.3.2017 CHF
<b>Ertrag</b>		
Negativzinsen	-1 391.35	0.00
Erträge der Effekten		
– aus Anteilen anderer kollektiver Kapitalanlagen	2 038 200.00	641 210.80
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	1 090 268.55	724 896.00
<b>Total Ertrag</b>	<b>3 127 077.20</b>	<b>1 366 106.80</b>
<b>Aufwand</b>		
Reglementarische Kommissionsvergütung an die Fondsleitung Klasse A1	-161 619.15	-45 572.01
Reglementarische Kommissionsvergütung an die Fondsleitung Klasse A2	-208 662.96	-145 219.64
Reglementarische Kommissionsvergütung an die Depotbank	-5 882.98	-2 378.67
Steuerrechtliche Anpassung aufgrund von Erträgen aus Zielfonds Klasse A1 <sup>1</sup>	258 730.46	-85.22
Steuerrechtliche Anpassung aufgrund von Erträgen aus Zielfonds Klasse A2 <sup>1</sup>	254 398.92	117 958.57
Sonstige Aufwendungen	-324.00	-1 070.82
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	-120 084.30	-120 862.06
<b>Total Aufwand</b>	<b>16 555.99</b>	<b>-197 229.85</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>3 143 633.19</b>	<b>1 168 876.95</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	258 267.32	959 039.98
Steuerrechtliche Anpassung aufgrund von Erträgen aus Zielfonds Klasse A1 <sup>1</sup>	-258 730.46	85.22
Steuerrechtliche Anpassung aufgrund von Erträgen aus Zielfonds Klasse A2 <sup>1</sup>	-254 398.92	-117 958.57
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>2 888 771.13</b>	<b>2 010 043.58</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-2 478 971.55	1 167 603.05
<b>Gesamterfolg</b>	<b>409 799.58</b>	<b>3 177 646.63</b>

## Verwendung des Erfolges

	1.4.2017-31.3.2018 CHF	1.4.2016-31.3.2017 CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	3 143 633.19	1 168 876.95
Vortrag des Vorjahres	30 043.08	4 057.47
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>3 173 676.27</b>	<b>1 172 934.42</b>
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-3 167 566.25	-1 142 891.34
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>6 110.02</b>	<b>30 043.08</b>

<sup>1</sup> gemäss Mitteilung der Eidgenössischen Steuerverwaltung vom 20. November 2017 (Kreisschreiben 24, Ziffer 2.8.3)

## Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.4.2017-31.3.2018 CHF	1.4.2016-31.3.2017 CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	62 739 175.55	18 647 760.81
Ordentliche Jahresausschüttung	-1 233 841.95	-518 362.63
Saldo aus dem Anteilverkehr	58 031 298.14	41 432 130.74
Gesamterfolg	409 799.58	3 177 646.63
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>119 946 431.32</b>	<b>62 739 175.55</b>

## Entwicklung der Anteile im Umlauf

	1.4.2017-31.3.2018	1.4.2016-31.3.2017
	Anzahl	Anzahl
<b>Klasse A1</b>		
Bestand Anfang Rechnungsjahr	347 869,0000	43 260,0000
Ausgegebene Anteile	440 223,0000	339 823,0000
Zurückgenommene Anteile	-51 939,0000	-35 214,0000
<b>Bestand Ende Berichtsperiode</b>	<b>736 153,0000</b>	<b>347 869,0000</b>
Differenz zwischen den ausgegebenen und zurückgenommenen Anteilen	388 284,0000	304 609,0000
<b>Klasse A2</b>		
Bestand Anfang Rechnungsjahr	163 234,5890	118 841,2080
Ausgegebene Anteile	128 522,3720	106 351,3100
Zurückgenommene Anteile	-39 077,6280	-61 957,9290
<b>Bestand Ende Berichtsperiode</b>	<b>252 679,3330</b>	<b>163 234,5890</b>
Differenz zwischen den ausgegebenen und zurückgenommenen Anteilen	89 444,7440	44 393,3810

## Ausschüttung für 2017/2018

### Klasse A1

(Ex-Datum 24.7.2018)

<b>Aufgelaufener Ertrag pro Anteil</b>	<b>CHF</b>	<b>3.2873</b>
<b>Brutto</b>	<b>CHF</b>	<b>3.2800</b>
Abzüglich eidg. Verrechnungssteuer	CHF	-1.1480
<b>Netto pro Anteil (zahlbar ab 27.7.2018)</b>	<b>CHF</b>	<b>2.1320</b>

### Klasse A2

(Ex-Datum 24.7.2018)

<b>Aufgelaufener Ertrag pro Anteil</b>	<b>CHF</b>	<b>2.9826</b>
<b>Brutto</b>	<b>CHF</b>	<b>2.9800</b>
Abzüglich eidg. Verrechnungssteuer	CHF	-1.0430
<b>Netto pro Anteil (zahlbar ab 27.7.2018)</b>	<b>CHF</b>	<b>1.9370</b>

## Inventar des Fondsvermögens

Titel		31.03.2017 Anzahl/ Nominal	Käufe <sup>1</sup>	Verkäufe <sup>2</sup>	31.03.2018 Anzahl/ Nominal	Verkehrswert <sup>3</sup> in CHF	in % <sup>3</sup>	Davon ausgeliehen Anzahl/Nominal
<b>Effekten, die an einer Börse gehandelt werden</b>								
<b>Investmentzertifikate, open end</b>								
<b>Schweiz</b>								
CREDIT SUISSE REAL ESTATE FUND INTERSWISS*	CHF	12 000	26 000		38 000	7 543 000	6,28	
CREDIT SUISSE REAL ESTATE FUND SIAT*	CHF	43 000	30 000	2 000	71 000	13 916 000	11,59	
CREDIT SUISSE REAL ESTATE FUND LIVINGPLUS*	CHF	51 000	48 000	2 000	97 000	13 143 500	10,94	
CREDIT SUISSE REAL ESTATE FUND GREEN PROPERTY*	CHF	41 000	44 500	1 500	84 000	10 903 200	9,08	
IMMOFONDS SCHWEIZ:IMMOBILIEN-ANLAGEFONDS*	CHF	7 650	7 350		15 000	6 525 000	5,43	
SCHRODER IMMOPLUS*	CHF		39 500		39 500	6 320 000	5,26	
SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA*	CHF	26 000	23 000		49 000	6 791 400	5,65	
UBS (CH) PROP FUND - SWISS RESIDENTIAL 'ANFOS'*	CHF	111 249	106 000	53 249	164 000	10 537 000	8,77	
UBS (CH) PROP FUND - SWISS MIXED 'SIMA'*	CHF	164 000	225 500	69 500	320 000	36 000 000	29,97	
UBS (CH) PROP FUND - SWISS COMMERCIAL 'SWISSREAL'*	CHF	28 000	124 000	47 000	105 000	7 344 750	6,11	
<b>Total Schweiz</b>						<b>119 023 850</b>	<b>99,09</b>	
<b>Total Investmentzertifikate, open end</b>						<b>119 023 850</b>	<b>99,09</b>	
<b>Anrechte</b>								
<b>Schweiz</b>								
CREDIT SUISSE REAL ESTATE FND GREEN PROPERTY RIGHTS 10.11.17*	CHF		46 500	46 500				
SCHRODER IMMOPLUS RIGHTS 16.02.18*	CHF		4 000	4 000				
UBS PROPERTY FUND - SWISS RESIDENTIAL ANFOS RIGHTS 08.12.17*	CHF		114 000	114 000				
UBS PRPTY FUND-SWISS COMMERCIAL SWISSREAL RIGHTS 03.05.17*	CHF		75 000	75 000				
<b>Total Schweiz</b>								<b>0,00</b>
<b>Total Anrechte</b>								<b>0,00</b>
<b>Total Effekten, die an einer Börse gehandelt werden</b>						<b>119 023 850</b>	<b>99,09</b>	
<b>Effekten, die nicht an einer Börse oder einem andern geregelten Markt gehandelt werden</b>								
<b>Investmentzertifikate, open end</b>								
<b>Schweiz</b>								
SCHRODER IMMOPLUS**	CHF	2 200	1 800	4 000				
<b>Total Schweiz</b>								<b>0,00</b>
<b>Total Investmentzertifikate, open end</b>								<b>0,00</b>
<b>Total Effekten, die nicht an einer Börse oder einem andern geregelten Markt gehandelt werden</b>								<b>0,00</b>
<b>Total Wertschriften</b>						<b>119 023 850</b>	<b>99,09</b>	
(davon ausgeliehen)								<b>0,00</b>
Bankguthaben auf Sicht						589 286	0,49	
Sonstige Vermögenswerte						499 695	0,42	
<b>Gesamtfondsvermögen</b>						<b>120 112 831</b>	<b>100,00</b>	
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten						-46 676		
Andere Verbindlichkeiten						-119 724		
<b>Nettofondsvermögen</b>						<b>119 946 431</b>		
<b>Bewertungskategorie</b>								
						<b>Verkehrswert per 31.03.2018</b>	<b>in % des Gesamt- fondsvermögens<sup>3</sup></b>	
Anlagen bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden						119 023 850	99,09	
Anlagen bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern						-	-	
Anlagen bewertet mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten						-	-	
<b>Total</b>						<b>119 023 850</b>	<b>99,09</b>	

<sup>1</sup> «Käufe» umfassen die Transaktionen: Gratistitel / Käufe / Konversionen / Namensänderungen / «Splits» / Stock-/Wahldividenden / Titelaufteilungen / Überträge / Umbuchungen infolge Redenominierung in Euro / Umtausch zwischen Gesellschaften / Zuteilung aus Bezugs-/Optionsrechten / Zuteilung von Bezugsrechten ab Basistiteln / Scheinlagen

<sup>2</sup> «Verkäufe» umfassen die Transaktionen: Auslösungen / Ausbuchung infolge Verfall / Ausübung von Bezugs-/Optionsrechten / «Reverse splits» / Rückzahlungen / Überträge / Umbuchungen infolge Redenominierung in Euro / Umtausch zwischen Gesellschaften / Verkäufe / Sachauslagen

<sup>3</sup> Allfällige Abweichungen in den Totalisierungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen

\* bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden (Art. 88 Abs. 1 KAG)

\*\* bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern

## **Ergänzende Angaben**

Die Fondsadministration wurde während des Geschäftsjahres an die UBS Fund Management (Switzerland) AG delegiert. Aufgrund dieser Delegation und der unterschiedlichen Fondsbuchhaltungsmethoden sind die Daten gegenüber dem Vorjahr teilweise unterschiedlich dargestellt.

## **Derivative Finanzinstrumente**

Risikomessverfahren Commitment-Ansatz I:  
Art. 34 KKV-FINMA

Per Bilanzstichtag waren keine Kontrakte in derivativen Finanzinstrumenten offen.

## **Effektenleihe**

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

## **Pensionsgeschäfte**

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

## **Vergütung an die Fondsleitung**

### Verwaltungskommission

- Effektiv erhobene Verwaltungskommission:  
Klasse A1: 0,29% p.a.;  
Klasse A2: 0,89% p.a.;
- Maximale Verwaltungskommission gemäss Fondsvertrag:  
Klasse A1: 0,50% p.a.;  
Klasse A2: 2,00% p.a.;
- Effektiv erhobene Depotbankkommission für beide Klassen: 0,0075% p.a.;
- Maximale Depotbankkommission für beide Klassen gemäss Fondsvertrag: 0,25% p.a.

Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Rückvergütungen höchstens 3% betragen. Die effektive Verwaltungskommission der Zielfonds beträgt 0,82%.

## **Soft Commission Arrangements**

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich «soft commission arrangements» geschlossen.

## **Total Expense Ratio (TER)**

Diese Kennziffer wurde gemäss der «Richtlinie zur Berechnung und Offenlegung der Total Expense Ratio (TER) von kollektiven Kapitalanlagen» der SFAMA in der aktuell gültigen Fassung berechnet und drückt die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten, die laufend dem Fondsvermögen belastet werden (Betriebsaufwand), retrospektiv in einem %-Satz des Fondsvermögens aus.

TER für die letzten 12 Monate:

Klasse A1:	0,30%
Klasse A2:	0,90%

Zusammengesetzte TER für die letzten 12 Monate:

Klasse A1:	1,05%
Klasse A2:	1,65%

## **Grundsätze der Bewertung und der Nettoinventarwertberechnung**

### **Grundsätze der Bewertung**

1. Der Nettoinventarwert des Anlagefonds und der Anteil der einzelnen Klassen (Quoten) wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie für jeden Tag, an dem Anteile ausgegeben oder zurückgenommen werden, in Schweizer Franken (CHF) berechnet. Für Tage, an welchen die Börsen bzw. Märkte der Hauptanlageländer des Anlagefonds geschlossen sind (z.B. Banken- und Börsenfeiertage), findet keine Berechnung des Fondsvermögens statt.
2. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
3. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 2 bewerten.
4. Der Wert von Geldmarktinstrumenten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktentdite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
5. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
6. Derivative Finanzinstrumente, welche an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Derivative Finanzinstrumente, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden (OTC-Derivate), sind mit dem Preis zu

bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

7. Die Quoten am Verkehrswert des Nettofondsvermögens (Fondsvermögen abzüglich der Verbindlichkeiten), welche den jeweiligen Anteilklassen zuzurechnen sind, werden erstmals bei der Erstausgabe mehrerer Anteilklassen (wenn diese gleichzeitig erfolgt) oder der Erstausgabe einer weiteren Anteilkasse auf der Basis der dem Anlagefonds für jede Anteilkasse zufließenden Betreffnisse bestimmt. Die Quote wird bei folgenden Ereignissen jeweils neu berechnet:
  - a) bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen;
  - b) auf den Stichtag von Ausschüttungen, sofern
    - (i) solche Ausschüttungen nur auf einzelnen Anteilklassen (Ausschüttungsklassen) anfallen oder sofern (ii) die Ausschüttungen der verschiedenen Anteilklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen oder sofern (iii) auf den Ausschüttungen der verschiedenen Anteilklassen in Prozenten der Ausschüttung unterschiedliche Kommissions- oder Kostenbelastungen anfallen;
  - c) bei der Nettoinventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Verbindlichkeiten (einschliesslich der fälligen oder aufgelaufenen Kosten und Kommissionen) an die verschiedenen Anteilklassen, sofern die Verbindlichkeiten der verschiedenen Anteilklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen, namentlich, wenn (i) für die verschiedenen Anteilklassen unterschiedliche Kommissionssätze zur Anwendung gelangen oder wenn (ii) klassenspezifische Kostenbelastungen erfolgen;
  - d) bei der Nettoinventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Erträgen oder Kapitalerträgen an die verschiedenen Anteilklassen, sofern die Erträge oder Kapitalerträge aus Transaktionen anfallen, die nur im Interesse einer Anteilkasse oder im Interesse mehrerer Anteilklassen, nicht jedoch proportional zu deren Quote am Nettofondsvermögen, getätigten wurden.

### **Grundsätze der Nettoinventarwertberechnung**

Der Nettoinventarwert eines Anteils einer Klasse ergibt sich aus der der betreffenden Anteilkasse am Verkehrswert des Fondsvermögens zukommenden Quotienten, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds, die der betreffenden Anteilkasse zugewiesen sind, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile der entsprechenden Klasse. Er wird auf 1/100 der Rechnungseinheit gerundet.