

HALBJAHRES- BERICHT

2017

UMBRELLA-FONDS SCHWEIZERISCHEN RECHTS DER ART
«ÜBRIGE FONDS FÜR TRADITIONELLE ANLAGEN»

SF PROPERTY – SWISS REAL ESTATE FUND SELECTION

UNGEPRÜFTER HALBJAHRESBERICHT PER 30. JUNI 2017



Swiss Finance & Property Funds AG

NÜTZLICHE HINWEISE

Lancierung	A: 3. Dezember 2012 I: 27. Dezember 2012 N: 10. März 2014 R: 27. Mai 2013
Kotierung	Die Anteile sind nicht börsenkotiert
Valorennummern	A: 19 852 755 I: 19 853 668 N: 23 481 364 R: 19 853 932
ISIN-Nummer	A: CH0198527555 I: CH0198536689 N: CH0234813647 R: CH0198539329
Mindestanlage	1 Anteil
Fondsart	Ausschüttungsfonds
Laufzeit	Der Fonds besteht auf unbestimmte Zeit.
Rechnungsjahr	Das Rechnungsjahr endet jeweils am 31. Dezember.
Kommissionen und Vergütungen	Für Kommissionen und Vergütungen an die Fondsleitung und Depotbank wird auf Ziff. 5.3 des Fondsprospekts verwiesen.
Offizielle Publikationsorgane	Swiss Fund Data
Preispublikationen	Neue Zürcher Zeitung Swiss Fund Data

VERWALTUNG UND ORGANE

Fondsleitung

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich
Internet: www.sfp.ch

Verwaltungsrat

Dr. Hans-Peter Bauer, Präsident

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
CEO und Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property AG, Zug, Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property Investment AG, Zürich, Verwaltungsrat der Andermatt Swiss Alps AG, Andermatt sowie Verwaltungsratspräsident der Aculo Immobilien AG, Altdorf.

Adrian Schenker, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Mitglied der Geschäftsleitung und Verwaltungsratsmitglied der Swiss Finance & Property AG, Stiftungspräsident der SFP Anlagestiftung sowie Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property Manegg AG, Zug.

Albert Stutz, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Gesellschafter der VistaMar GmbH sowie diverse Verwaltungsratsmandate.

Bruno Wermelinger, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
CEO der Wermelinger Synergia GmbH, Luzern; sowie diverse Verwaltungsratsmandate, unter anderem Verwaltungsratspräsident der «Elisabethenheim Luzern AG».

Dr. Elmar Wiederin, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Mitglied des Verwaltungsrates der Swiss Finance & Property AG, Zug, sowie Chairman und Verwaltungsratspräsident der De Grisogono SA, Genf.

Geschäftsleitung

Dr. Hans-Peter Bauer, Chief Executive Officer

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
CEO und Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property AG, Zug, Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property Investment AG, Zürich, Verwaltungsrat der Andermatt Swiss Alps AG, Andermatt sowie Verwaltungsratspräsident der Aculo Immobilien AG, Altdorf.

Thomas Prajer, Gesamtleiter direktes Asset Management

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property AG, Zug, CEO der Swiss Finance & Property Investment AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der SFPI Management SA, Ascona, Verwaltungsrat der SFP Retail AG, Zürich, Verwaltungsrat der SFP Commercial Properties AG, Zürich, Verwaltungsrat der Zwicker Gerüste AG sowie Vorsitzender der Geschäftsführung der SFP FM Services GmbH, Zug.

Stephan Ehksam, Chief Financial Officer

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
CFO der Swiss Finance & Property Investment AG, Zürich, Verwaltungsrat der SFPI Management SA, Ascona, Verwaltungsratspräsident der SFP Retail AG, Zürich, Verwaltungsrat der SFP Commercial Properties AG, Zürich, Geschäftsführer der SFP FM Services GmbH, Zug sowie Stv. Geschäftsführer der SFP Anlagestiftung.

Patrick Dobler, Chief Risk Officer (CRO) und Chief Operating Officer (COO)

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
CFO der Swiss Finance & Property AG, Zug, CFO der Aculo Immobilien AG, Altdorf, Verwaltungsratspräsident der Veenne Serviços Administrativos Ltda. sowie Geschäftsführer der SFP Anlagestiftung.

Anlageentscheide

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich
www.sfp.ch

Fondsbuchhaltung

Credit Suisse Funds AG
Uetlibergstrasse 231, 8070 Zürich

Depotbank

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

Zahlstelle

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

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers
Birchstrasse 160, 8050 Zürich

KURZE ÜBERSICHT

Kennzahlen		30. Juni 2017	31. Dez. 2016	31. Dez. 2015
Konsolidierung				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	92.80	93.60	81.98
Anteilkasse A CHF				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	10.73	7.56	5.06
Inventarwert pro Anteil	CHF	117.88	113.37	109.73
Ausschüttung je Anteil	CHF		1.92	1.98
Ausschüttung je Anteil (ohne VST)	CHF		0.75	0.72
Anteilkasse N CHF				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	75.39	79.58	68.48
Inventarwert pro Anteil	CHF	122.88	118.52	114.24
Ausschüttung je Anteil	CHF		2.40	1.86
Ausschüttung je Anteil (ohne VST)	CHF		0.84	0.72
Anteilkasse R CHF				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	6.69	6.46	8.45
Inventarwert pro Anteil	CHF	120.49	116.41	113.12
Ausschüttung je Anteil	CHF		2.54	2.60
Ausschüttung je Anteil (ohne VST)	CHF		0.84	0.86

VERMÖGENSRECHNUNG

PER 30. JUNI 2017

	30. Juni 2017	31. Dez. 2016	Konsolidierung
	CHF	CHF	
Vermögenswerte			
Bankguthaben, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken, aufgeteilt in:			
– Sichtguthaben	3 115 973.11	378 109.37	
Effekten, einschliesslich ausgeliehene und pensionierte Effekten, aufgeteilt in:			
– Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	89 767 881.30	93 023 279.00	
Sonstige Vermögenswerte	86 633.06	371 209.89	
Gesamtfondsvermögen abzüglich:	92 970 487.47	93 772 598.26	
Andere Verbindlichkeiten	166 686.03	175 805.81	
Nettofondsvermögen	92 803 801.44	93 596 792.45	

	1. Jan. 2017 – 30. Juni 2017	1. Jan. 2016 – 31. Dez. 2016	Konsolidierung
	CHF	CHF	
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	93 596 792.62	81 978 147.43	
Ordentliche Jahresausschüttung	– 2 333 079.03	– 1 923 349.22	
Ausgaben von Anteilen	8 477 844.52	24 093 346.20	
Rücknahmen von Anteilen	– 12 712 445.04	– 15 453 234.76	
Sonstiges aus Anteilerverkehr	78 654.30	– 448 207.49	
Gesamterfolg	5 696 034.24	5 350 090.46	
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	92 803 801.61	93 596 792.62	
Entwicklung der Anteile im Umlauf			
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	793 590.624	720 137.298	
Ausgegebene Anteile	70 824.368	206 691.743	
Zurückgenommene Anteile	– 104 389.755	– 133 238.417	
Bestand am Ende der Berichtsperiode	760 025.237	793 590.624	
Inventarwert pro Anteil			

A		N		R	
1. Jan. 2017 – 30. Juni 2017	CHF	1. Jan. 2016 – 31. Dez. 2016	CHF	1. Jan. 2017 – 30. Juni 2017	CHF
7 555 969.89	5 055 571.34	79 580 166.17	68 475 338.32	6 460 656.56	8 447 237.77
-204 275.07	-138 513.72	-1 941 213.96	-1 565 125.50	-187 590.00	-219 710.00
3 324 706.96	5 150 606.57	5 153 137.56	18 942 739.63	0.00	0.00
-490 197.63	-2 853 741.42	-12 222 247.41	-10 389 366.59	0.00	-2 210 126.75
-105 492.34	-78 722.98	181 850.79	-446 217.71	2 295.85	76 733.20
650 298.35	420 770.10	4 633 719.89	4 562 798.02	412 016.00	366 522.34
10 731 010.16	7 555 969.89	75 385 413.04	79 580 166.17	6 687 378.41	6 460 656.56
66 646.518	46 073.379	671 444.106	599 388.919	55 500.000	74 675.000
28 563.000	45 769.000	42 261.368	160 922.743	0.000	0.006
-4 174.000	-25 195.861	-100 215.755	-88 867.556	0.000	-19 175.000
91 035.518	66 646.518	613 489.719	671 444.106	55 500.000	55 500.000
117.88	113.37	122.88	118.52	120.49	116.41

ERFOLGSRECHNUNG

VOM 1.JANUAR BIS 30. JUNI 2017

	1. Jan. 2017 – 30. Juni 2017	Konsolidierung 1. Jan. 2016 – 31. Dez. 2016
Ertrag	CHF	CHF
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:		
– Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	1 250 915.18	1 832 028.21
Erträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	0.00	792 281.95
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	46 285.64	303 071.75
Total Erträge	1 297 200.82	2 927 381.91
Aufwendungen		
Passivzinsen	0.00	34.39
Negativzinsen	7 757.58	9 921.87
Prüfaufwand	8 987.72	8 510.40
Reglementarische Vergütung an:		
– die Fondsleitung*	293 735.41	552 293.49
– die Depotbank	13 650.56	26 211.74
Teilübertrag von Aufwendungen auf Immobilien im Direktbesitz	0.00	– 181 888.70
Aufwände aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	0.00	181 888.70
Sonstige Aufwendungen	10 229.42	5 357.19
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei Rücknahme von Anteilen	11 565.43	195 037.67
Total Aufwendungen	345 926.12	797 366.75
Nettoertrag vor steuerlichen Anpassungen	951 274.70	2 130 015.16
Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds	0.00	334 800.87
Nettoertrag nach steuerlichen Anpassungen	951 274.70	2 464 816.03
Realisierte Kapitalgewinne und –verluste	1 009 800.42	1 105 916.97
Teilübertrag von steuerlichem Ausgleich wegen Erträgen aus Zielfonds	0.00	– 334 800.87
Realisierter Erfolg	1 961 075.12	3 235 932.13
Nicht realisierte Kapitalgewinne und –verluste	3 734 959.12	2 114 158.33
Gesamterfolg	5 696 034.24	5 350 090.46

* Ab 1. Januar 2016 wird die Fondsadministrationsgebühr nicht mehr unter der Rubrik «Sonstige Aufwendungen» gezeigt, sondern unter der Rubrik «die Fondsleitung»

A	N	R
1. Jan. 2017 – 30. Juni 2017	1. Jan. 2016 – 31. Dez. 2016	1. Jan. 2017 – 30. Juni 2017
CHF	CHF	CHF
135 699.23	125 227.19	1 022 372.08
0.00	54 820.44	0.00
12 372.70	64 550.01	33 912.94
148 071.93	244 597.64	1 056 285.02
0.00	2.57	0.00
871.65	741.86	6 318.84
937.84	511.12	7 397.47
37 720.69	50 721.44	235 756.22
1 399.76	1 850.38	11 265.49
0.00	–16 509.70	0.00
0.00	16 509.70	0.00
1 097.36	395.68	8 379.22
3 374.96	30 303.60	8 190.47
45 402.26	84 526.65	277 307.71
102 669.67	160 070.99	778 977.31
0.00	13 894.20	0.00
102 669.67	173 965.19	778 977.31
116 576.00	89 393.95	820 373.13
0.00	–13 894.20	0.00
219 245.67	249 464.94	1 599 350.44
431 052.68	171 305.16	3 034 369.45
650 298.35	420 770.10	4 633 719.89

PORTFOLIO

Titelbezeichnung	31. Dez. 2016	Käufe ¹	Verkäufe ¹	Anzahl / Nominal CHF	30. Juni 17	Kurswert	In % des GFV	
	Anzahl / Nominal					CHF		
Effekten die an einer Börse gehandelt werden								
Fondsanteile								
Schweiz								
CREDIT SUISSE REAL ESTATE FUND GREEN PROPERTY	39 440		7 242		32 198	4 314 532.00	4.64	
CREDIT SUISSE REAL ESTATE FUND HOSPITALITY	18 646	2 500	6 000		15 146	1 476 735.00	1.59	
CREDIT SUISSE REAL ESTATE FUND INTERSWISS	16 285				16 285	3 312 369.00	3.56	
CREDIT SUISSE REAL ESTATE FUND LIVINGPLUS	38 899	8 000	6 400		40 499	5 848 055.60	6.29	
CREDIT SUISSE REAL ESTATE SIAT	52 483		14 500		37 983	7 892 867.40	8.49	
EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE -A-	26 849		8 000		18 849	2 704 831.50	2.91	
FIR FONDS IMMOBILIER ROMAND	10 000				10 000	1 933 000.00	2.08	
IMMO HELVETIC	16 587	730	2 000		15 317	3 522 910.00	3.79	
IMMOPONDS	10 408				10 408	4 743 446.00	5.10	
LA FONCIERE	727				727	827 326.00	0.89	
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL	28 888		4 680		24 208	4 115 360.00	4.43	
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II C-	7 212				7 212	901 500.00	0.97	
REALSTONE DEVELOPMENT FUND	10 530	5 265			15 795	2 337 660.00	2.51	
SCHRODER IMMOPLUS	2 133	225			2 358	3 242 250.00	3.49	
SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND	10 000				10 000	1 035 000.00	1.11	
SF SUSTAINABLE PROPERTY FUND		22 250			22 250	3 155 050.00	3.39	
SWISSCANTO REAL ESTATE IFCA	12 210				12 210	1 819 290.00	1.96	
SWISSINVEST REAL ESTATE INVESTMENT	10 792	2 000			12 792	2 366 520.00	2.55	
UBS (CH) PROPERTY FUND - DIRECT URBAN	115 632		115 632					
UBS PROPERTY DIRECT RESIDENTIAL	20 408		20 408					
UBS PROPERTY FUND - SWISS MIXED SIMA	205 673	3 000	41 319		167 354	18 408 940.00	19.80	
UBS PROPERTY LEMAN RESIDENTIAL FONCIPARS	43 008	8 000			51 008	4 922 272.00	5.29	
UBS PROPERTY SWISS COMMERCIAL SWISSREAL	50 458	14 196	13 500		51 154	3 539 856.80	3.81	
UBS PROPERTY SWISS RESIDENTIAL ANFOS	84 540		19 500		65 040	4 627 596.00	4.98	
Total Fondsanteile						87 047 367.30	93.63	
Bezugsrechte								
Schweiz								
BERNINVEST - IMMO HELVETIC (rights) 23. Juni 2017		14 600	14 600					
REALSTONE DEVELOPMENT FUND (rights) 9. Juni 2017		10 530	10 530					
UBS (CH) PROPERTY FUND - SWISS COMMERCIAL SWISSREAL (rights) 3. Mai 2017		36 960	36 960					
Total Bezugsrechte						0.00	0.00	
Total Effekten die an einer Börse gehandelt werden						87 047 367.30	93.63	

Titelbezeichnung	31. Dez. 2016		Käufe ¹	Verkäufe ¹	30. Juni 17		Kurswert	In % des
	Anzahl	Nominal			Anzahl	Nominal	CHF	GFV
Effekten die an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden								
Fondsanteile								
Schweiz								
DOMINICE SWISS PROPERTY FUND	5	3 351			3 356	441 314.00	0.47	
SF RETAIL PROPERTIES FUND	20 350				20 350	2 279 200.00	2.45	
Total Fondsanteile						2 720 514.00	2.93	
Bezugsrechte								
DOMINICE SWISS PROPERTY FUND (rights) 10. Mai 2017	500	500					0.00	0.00
Total Bezugsrechte						2 720 514.00	2.93	
Total Anlagen						89 767 881.30	96.56	
Bankguthaben auf Sicht						3 115 973.11	3.35	
Andere Anlagen						86 633.06	0.09	
Gesamtfondsvermögen (GFV)						92 970 487.47	100.00	
./. Andere Verbindlichkeiten						166 686.03	0.18	
Nettofondsvermögen						92 803 801.44	99.82	

1) Umfassen Käufe und Verkäufe sowie Corporate Actions

Sämtliche Anlagen werden gemäss KKV-FINMA Art. 84, Abs. 2 Ziffer a. bewertet.

ERLÄUTERUNG HALBJAHRESBERICHT

PER 30. JUNI 17

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	Anteilklassen	Valor	Währung	Depotbank-kommission	Verwaltungs-kommission ¹	TER Ziel-fonds GAV ²	TER Ziel-fonds NAV ²	TER Dach-fonds ²	TER GAV ²	TER NAV ²
SREFS ⁴	A	19 852 755	CHF	0.03 %	0.81 %	0.74 %	0.89 %	0.87 %	1.61 % ³	1.76 % ³
SREFS ⁴	N	23 481 364	CHF	0.03 %	0.64 %	0.74 %	0.89 %	0.69 %	1.43 % ³	1.58 % ³
SREFS ⁴	R	19 853 932	CHF	0.03 %	0.62 %	0.74 %	0.89 %	0.67 %	1.41 % ³	1.57 % ³

¹ Information betreffend SFAMA-Richtlinie für Transparenz bei Verwaltungskommissionen (Management Fee + Fondsadministrationsgebühr): Die Fondsleitung kann aus dem Bestandteil Vertrieb der Verwaltungskommission an folgende institutionelle Anleger, welche bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise die Fondsanteile für Dritte halten, Rückvergütungen bezahlen: Lebensversicherungsgesellschaften, Pensionskassen und andere Vorsorgeeinrichtungen, Anlagestiftungen, schweizerische Fondsleitungen, ausländische Fondsleitungen und -gesellschaften und Investmentgesellschaften. Sodann kann die Fondsleitung aus dem Bestandteil Vertrieb an die nachstehend bezeichneten Vertriebsträger und -partner Bestandespfegekommissionen bezahlen: bewilligte Vertriebsträger, Fondsleitungen, Banken, Effektenhändler, die Schweizerische Post sowie Versicherungsgesellschaften, Vertriebspartner, die Fondsanteile ausschliesslich bei institutionellen Anlegern mit professioneller Tresorerie platzieren. Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen oder Vereinbarungen betreffend Retrozessionen in Form von sogenannten «soft commissions» geschlossen.

² 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/Bestandespfegekommissionen von Zielfonds wurden dem Fonds gutgeschrieben und reduzieren somit die TER.

³ Zusammengesetzte TER, da mehr als 10% des Nettovermögens in andere kollektive Kapitalanlagen (Zielfonds) per Stichtag investiert war.

⁴ Swiss Real Estate Fund Selection

Erläuterung 3: Fondsperformance

Fondsname	Anteilklassen	Lancierungsdatum	Valor	Währung	1. Jan. 2017– 30. Juni 2017 ¹	kum. seit Lancierung	2016 ¹	2015 ¹	2014 ¹
SREFS ³	A	3. Dez. 2012	19 852 755	CHF	6.38 %	29.98 %	5.88 %	4.23 %	13.82 %
SREFS ³	I	27. Dez. 2012	19 853 668	CHF	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	14.23 %
SREFS ³	N	10. März 2014	23 481 364	CHF	6.48 %	31.68 %	6.10 %	4.48 %	11.56 % ²
SREFS ³	R	27. Mai 2013	19 853 932	CHF	6.48 %	30.63 %	6.08 %	4.41 %	14.11 %
100% SXI Real Estate Funds Index (SWIIT)				CHF	7.17 %		–	6.85 %	4.17 % 14.99 %*

¹ Die Fondsperformance 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.

² seit 10. März 2014

³ Swiss Real Estate Fund Selection

* Performance Benchmark für die Zeitperiode vom 10. März 2014 – 31. Dezember 2014: 12.66 %

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 «Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile».

Swiss Finance & Property Funds AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon +41 43 344 74 40

Fax +41 43 344 74 47

info@sfp.ch

www.sfp.ch