

SF Property

- Swiss Real Estate Fund Selection

**Umbrella-Fonds schweizerischen Rechts der
Art „Übrige Fonds für traditionelle Anlagen“**

Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2016



Swiss Finance & Property Funds AG

Inhaltsverzeichnis

Nützliche Informationen	3
Verwaltung und Organe	4
Ungeprüfter Bericht über die Tätigkeiten	5
SF Property Swiss Real Estate Fund Selection	6
Erläuterungen zum Jahresbericht	13
Bericht der Prüfgesellschaft	14

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 31.12.
Kommissionen und Vergütungen	Für Kommissionen und Vergütungen an die Fondsleitung und Depotbank wird auf Ziff. 5.3 des Fondsprospekts verwiesen.
Offizielles Publikationsorgan	Swiss Fund Data
Preispublikationen	Neue Zürcher Zeitung Swiss Fund Data

Verwaltung und Organe

Fondsleitung

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275, CH-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, Verwaltungsrats-präsident der Swiss Finance & Property Investment AG, Zürich, VR Andermatt Swiss Alps AG, Andermatt sowie Verwaltungs-ratspräsident der Acuro Immobilien AG, Altdorf
- Adrian Schenker, Mitglied
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied der Geschäftsleitung und Verwaltungsrats-mitglied und Head Marketing & Sales der Swiss Finance & Property AG, Zug, sowie Verwaltungs-ratspräsident 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» sowie Verwaltungsratsmitglied der Swiss Finance & Property AG, Zug

Geschäftsleitung

- Dr. Hans-Peter Bauer, Chief Executive Officer
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CEO und Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property AG, Zug, sowie Verwaltungs-ratspräsident der Swiss Finance & Property Investment AG, Zürich, VR Andermatt Swiss Alps AG, Andermatt sowie Verwaltungsratspräsident der Acuro Immobilien AG, Altdorf
- Thomas Prajer, Leiter 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, Verwaltungsrats-präsident der SFPI Management SA, Ascona, Verwaltungsrat der SFP Retail AG, Verwaltungsrat der SFP Retail 2 AG, Zürich, Verwaltungsrat der Zwicker Gerüste AG sowie Vorsitzender der Geschäftsführung der SFP FM Services GmbH, Zug
- Stephan Ehram, Chief Financial Officer
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property AG, Zug, CFO der Swiss Finance & Property Investment AG, Zürich, Verwaltungsrat der SFPI Management SA, Ascona, Verwaltungsrats-präsident der SFP Retail AG, Zürich, Verwaltungsrat der SFP Retail 2 AG, Zürich, Geschäftsführer der SFP FM Services GmbH, Zug

- Patrick Dobler
Chief Risk Officer und Chief Operating Officer
Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CFO der Swiss Finance & Property AG, Zug, CFO der Acuro Immobilien AG, Altdorf sowie Verwaltungsratspräsident der Veenne Serviços Administrativos Ltda.

Anlageentscheide

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

Fondsbuchhaltung

Credit Suisse Funds AG
Uetlibergstrasse 231, CH-8070 Zürich

Depotbank

Credit Suisse (Schweiz) AG
(bis 19.11.2016: Credit Suisse AG)
Paradeplatz 8, CH-8001 Zürich
Internet: www.credit-suisse.com

Zahlstelle

Credit Suisse (Schweiz) AG
(bis 19.11.2016: Credit Suisse AG)
Paradeplatz 8, CH-8001 Zürich
Internet: www.credit-suisse.com

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers
Birchstrasse 160, CH-8050 Zürich

Ungeprüfter Tätigkeitsbericht vom 01. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016*

Gemessen an ihrem Index SXI Real Estate Funds TR haben die Schweizer Immobilienfonds mit +6.8% bis zum Jahresschluss eine starke Performance geliefert mit +6.8%. Das Segment weist gegenüber Vorjahr eine stabile Dividendenrendite von etwa 3% aus, zudem aber eine hohe Kursrendite von +3.9% gegenüber Vorjahr von +1.3%. Als starke Treiber können schon wie im Vorjahr die Entwicklung der Kapitalmarktzinsen wie auch die Emissionen am Primärmarkt ausgemacht werden. So führen sinkende Kapitalmarktzinsen bis Mitte Juli von -0.66%, gemessen an der 10 Jahres Swap Rate, zu Kurssteigerungen von +6.0% bei Immobilienfonds. Die Kursentwicklung wird nur gedämpft von zahlreichen Emissionen im ersten und dann vor allem im zweiten Halbjahr. So führen im ersten Semester acht Fonds im Umfang von über 850 Mio. CHF Emissionen durch, gefolgt von 13 Emissionen mit über 1.3 Mrd. CHF im zweiten Semester. Hierbei beanspruchen im Geschäftsjahr auch nicht kotierte Fonds mit über 950 Mio. CHF den Emissionsmarkt stark. Unsere Fokussierung auf ertragsstarke Wohn- wie auch Gewerbeimmobilienfonds, die gemäss ihrer Börsenbewertung eine überdurchschnittliche Cashflow Kursrendite ausweisen, leisten entsprechend positiven Beitrag zur relativen Rendite. Positive Beiträge leisten auch unsere taktischen Positionierungen im Vorfeld der einzelnen Kapitalerhöhungen. Negative Beiträge leisten dagegen nicht kotierte Positionen, welche an kurzfristigen, Sekundärmarkt getriebenen Kursbewegungen nicht partizipieren, die wir aber mit Aussicht auf Kotierung oder überdurchschnittlicher Wertsteigerung halten.

Mit der per Mitte Juli einsetzenden Zinswende, dem Anstieg von Kapitalmarktzinsen, welche zum Jahresende mit der US Präsidentschaftswahl einen sprunghaften Anstieg erfahren, verlieren die indirekten Immobilienanlagen einen positiven Treiber in der Preisbildung. Die Kursentwicklung fällt für die kotierten Immobilienfonds für diese Zeitspanne negativ aus mit -2% gemessen am Preisindex. Bei den Immobilienfonds werden im dritten Quartal Emissionen im Umfang von 490 Mio CHF durchgeführt, im vierten Quartal gar im Umfang von über 850 Mio CHF. Dank fortgesetzter Ausschüttungen aus dem Segment von Fonds, welche zur Jahresmitte ihr Rechnungsjahr abschliessen, fällt die Gesamtperformance mit -0.7% nur leicht negativ aus. Damit kommt die Stärke des Sektors zum Tragen, dass die Ausschüttungsrendite die Gesamtperformance stabilisiert. Gemäss unserem ertragsorientierten Ansatz vermögen hier Fondsanlagen wie Procimmo Swiss Commerical Fund mit 3.2% Dividenden- und 4% Cashflow Kursrendite, entsprechend positiven Beitrag leisten zur Performance unseres Wertschriftenfonds. Überdurchschnittliche Performance weisen in der zweiten Jahreshälfte auch diverse Wohnimmobilienfonds aus, für welche aufgrund ihrer laufenden Projektentwicklungen mittelfristig höhere Erträge und Bewertungen erwartet werden oder aber aufgrund von Sondereffekten getrieben sind. Zur ersten Gruppe zählen Fonds wie Rothschild Real Estate SICAV Swiss Property (ERRES) oder UBS Direct Residential Fund (DRPF). Während bei ERRES eine fortgesetzte Rotation des Portfolios eine Realisierung von Bauprojekten vorab ohne Kapitalerhöhungen erwarten lässt, wird die Realisierung der Projekte bei DRPF wohl auch mit weiteren Kapitalerhöhungen finanziert werden. Dementsprechend sind wir in diesen Anlagen unterschiedlich positioniert gemäss unseren Erwartungen über das Ertragswachstum pro Anteil. Zum Sondereffekt kann die Fusion des CS Property Plus in den CS Green Property Fund

genannt werden. Mit der Zusammenführung von themenorientierten Immobilienfonds setzt beim Emittenten eine Konsolidierung in dieser Fondspalette ein, welche ihren Anfang 2007 mit der Lancierung von CS Living Plus genommen hat. Themenbasierte Fonds mögen in der Vermarktung erfolgreicher sein als sektorfokussierte Fonds. Eine Anlageidee mag Investoren eindrücklicher verkauft werden als für Anlagen ausgerichtet auf einen bestimmten Sektor. Die Performance Historie zeigt nun aber, dass ein themenorientierter Ansatz kaum eine höhere Rendite erzielt als ein sektororientierter Ansatz. Die Erwartungen zahlreicher Investoren dürften so wohl nicht erfüllt worden sein. Wir schliessen so nicht aus, dass der Emittent auch in Zukunft weitere Fonds dieser Kategorie zusammenlegen wird. Der Hype themenorientierter Schweizer Immobilienfonds dürfte damit vorbei sein.

Mit Ausblick auf 2017 erwarten wir weniger Kapitalerhöhungen bei Immobilienfonds als 2016, so dass die Kursentwicklungen aus Emissionsgeschäften weniger belastet sein sollen als im Vorjahr. Demgegenüber erwarten wir für 2017 mehr Kotierungen von Immobilienfonds. Mit einer Verbreiterung des Universums kotierter Fonds wird es wiederum zur Umverteilung von Anlagen kommen. Unsere Positionierung in nicht kotierten Fonds mit Ausblick auf Kotierung lässt für das aktive Portfoliomanagement entsprechend positive Beiträge für die Wertentwicklung erwarten.

Die Ausschüttungen, welche die Immobilienfonds gemessen an ihrem Geschäftsgang 2016 ausweisen, sind teilweise risikobehaftet. So weisen heute sechs von 29 Publikumsfonds Ausschüttungen von über 100% ihres operativen Ertrages aus. Die so gezeigten Ausschüttungen sind bei diesen Fonds nicht nachhaltig. Mögliche Kürzungen in der Ausschüttung werden kursrelevant sein. Die Selektivität unserer Investitionen auf ertragsstarke Anlagen gewinnt daher weiter an Bedeutung. Insgesamt weisen Immobilienfonds gemessen am aktuellen Kursniveau Ausschüttungsrenditen von etwa 2.8% aus. Die Spanne zu den Langfrist Zinsen, gemessen an der 10 Jahres Swap Rate von 0.17% (Stand 24. Januar 17), ist damit gegenüber ihrem historischen Durchschnitt von etwa 1.5% bei Immobilienfonds weiter sehr hoch und bietet so auch bei Fortsetzung des Anstiegs langfristiger Zinsen einen gewissen Puffer gegen Kursverluste. Gestützt auf ein inneres Wachstum der Wertentwicklung und vor allem gestützt auf die hohe Ausschüttungsrendite erwarten wir eine Gesamtperformance für Schweizer Immobilienfonds von etwa drei bis fünf Prozent auf 12 Monate.

Für Allokationsentscheide, im Besonderen für Schweizer indirekte Immobilienanlagen, bleibt die Entwicklung der Schweizer Kapitalmarktzinsen weiter bedeutend, bestimmt die Zinsentwicklung doch weiter den Takt in der Preisstellung für ertragsorientierte Anlagen. Ein Umfeld moderat steigender Inflation bei steigender Wirtschaftsleistung, welche für die Schweiz in 2017 mit 1.8% (Schätzung SECO) über Potentialwachstum von etwa 1.6% geschätzt wird, bleibt positiv für die Anlageklasse Schweizer Immobilien.

* Die Angaben und Renditen beziehen sich auf die abgelaufene Berichtsperiode und sind nicht massgebend für zukünftige Erträge.

Kurze Übersicht

Kennzahlen		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Konsolidierung				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	93.60	81.98	52.12
Anteilklasse A CHF				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	7.56	5.06	4.96
Inventarwert pro Anteil	CHF	113.37	109.73	107.43
Anteilklasse N CHF				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	79.58	68.48	24.68
Inventarwert pro Anteil	CHF	118.52	114.24	111.57
Anteilklasse R CHF				
Nettofondsvermögen in Mio.	CHF	6.46	8.45	10.77
Inventarwert pro Anteil	CHF	116.41	113.12	110.77

Verwendung des Erfolges

Ausschüttung						
1. Für in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anteilinhaber						
Ausschüttung 2016		Anteilklasse A		Anteilklasse N		Anteilklasse R
Bruttoausschüttung aus Ertrag	CHF	1.920	CHF	2.400	CHF	2.540
./. 35% Eidgenössische Verrechnungssteuer	CHF	0.672	CHF	0.840	CHF	0.889
Nettoausschüttung aus Ertrag	CHF	1.248	CHF	1.560	CHF	1.651
Coupon Nr. Ertrag		7		5		7
2. Für in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anteilinhaber (verrechnungssteuerbefreite Erträge aus direktem Immobilienbesitz)						
Ausschüttung 2016		Anteilklasse A		Anteilklasse N		Anteilklasse R
Bruttoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.750	CHF	0.840	CHF	0.840
Nettoausschüttung aus Ertrag	CHF	0.750	CHF	0.840	CHF	0.840
Coupon Nr. Ertrag		8		6		8

Zahlbar ab 07.03.2017 bei der Credit Suisse (Schweiz) AG und deren sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.

Wechselkurse

Wechselkurse per	31.12.2016
SCHWEIZER FRANKEN	1.000000

Vermögensrechnung per 31. Dezember 2016

	Konsolidierung	
	31.12.2016	31.12.2015
	CHF	CHF
Vermögenswerte		
Bankguthaben, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken, aufgeteilt in:		
- Sichtguthaben	378'109.37	829'714.42
Effekten, einschliesslich ausgeliehene und pensionierte Effekten, aufgeteilt in:		
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	93'023'279.00	80'998'175.35
Sonstige Vermögenswerte	371'209.89	292'142.77
Gesamtfondsvermögen abzüglich:	93'772'598.26	82'120'032.54
Andere Verbindlichkeiten	175'805.81	141'885.11
Nettofondsvermögen	93'596'792.45	81'978'147.43
	Konsolidierung	
	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
	CHF	CHF
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	81'978'147.43	52'119'722.18
Ordentliche Jahresausschüttung	-1'923'349.22	-1'274'209.54
Ausgaben von Anteilen	24'093'346.20	49'809'693.40
Rücknahmen von Anteilen	-15'453'234.76	-21'553'866.60
Sonstiges aus Anteilverkehr	-448'207.49	-665'296.90
Gesamterfolg	5'350'090.46	3'542'104.89
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	93'596'792.45	81'978'147.43
Entwicklung der Anteile im Umlauf		
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	720'137.298	473'639.723
Ausgegebene Anteile	206'691.743	436'612.887
Zurückgenommene Anteile	-133'238.417	-190'115.312
Bestand am Ende der Berichtsperiode	793'590.624	720'137.298
Währung Anteilklasse		
Inventarwert pro Anteil		

Anteilklasse A		Anteilklasse N		Anteilklasse R	
01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
5'055'571.34	4'959'675.44	68'475'338.32	24'683'884.47	8'447'237.77	10'766'605.42
-138'513.72	-84'405.84	-1'565'125.50	-766'489.19	-219'710.00	-196'680.00
5'150'606.57	1'738'540.54	18'942'739.63	48'012'665.76	0.00	58'487.10
-2'853'741.42	-1'828'552.64	-10'389'366.59	-4'816'301.01	-2'210'126.75	-2'723'187.40
-78'722.98	64'959.56	-446'217.71	-1'632'396.86	76'733.20	186'010.56
420'770.10	205'354.28	4'562'798.02	2'993'975.15	366'522.34	356'002.09
7'555'969.89	5'055'571.34	79'580'166.17	68'475'338.32	6'460'656.56	8'447'237.77
46'073.379	46'165.686	599'388.919	221'237.293	74'675.000	97'200.000
45'769.000	16'049.000	160'922.743	420'048.887	0.000	515.000
-25'195.861	-16'141.307	-88'867.556	-41'897.261	-19'175.000	-23'040.000
66'646.518	46'073.379	671'444.106	599'388.919	55'500.000	74'675.000
(CHF)	(CHF)	(CHF)	(CHF)	(CHF)	(CHF)
113.37	109.73	118.52	114.24	116.41	113.12

Erfolgsrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

	Konsolidierung	
	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
	CHF	CHF
Ertrag		
Erträge der Bankguthaben	0.00	24.05
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:		
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	1'832'028.21	1'291'825.17
Erträge der Rückvergütungen	0.00	23'850.65
Erträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	792'281.95	569'430.04
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	303'071.75	638'500.86
Total Erträge	2'927'381.91	2'523'630.77
Aufwendungen		
Passivzinsen	34.39	12.81
Negativzinsen	9'921.87	5'047.55
Prüfaufwand	8'510.40	15'260.40
Reglementarische Vergütung an:		
- die Fondsleitung	552'293.49	319'238.53
- die Depotbank	26'211.74	18'220.88
Teilübertrag von Aufwendungen auf Immobilien im Direktbesitz	-181'888.70	124'035.06
Aufwände aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	181'888.70	-124'035.06
Sonstige Aufwendungen	5'357.19	56'897.45
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei Rücknahme von Anteilen	195'037.67	396'381.28
Total Aufwendungen	797'366.75	811'058.90
Nettoertrag vor steuerlichen Anpassungen	2'130'015.16	1'712'571.87
Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds	334'800.87	258'765.78
Nettoertrag nach steuerlichen Anpassungen	2'464'816.03	1'971'337.65
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1'105'916.97	3'759'128.41
Teilübertrag von steuerlichem Ausgleich wegen Erträgen aus Zielfonds	-334'800.87	-258'765.78
Realisierter Erfolg	3'235'932.13	5'471'700.28
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	2'114'158.33	-1'929'595.39
Gesamterfolg	5'350'090.46	3'542'104.89
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	2'464'816.03	1'971'337.65
Vorjahresvortrag aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	28'927.75	17'852.03
Vortrag des Vorjahres	74'588.85	43'523.95
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	2'568'332.63	2'032'713.63
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	1'880'397.17	1'929'197.03
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg aus Kapitalanlagen mit direktem Immobilienbesitz	660'617.94	0.01
Vortrag Nettoerträge aus kollektiven Kapitalanlagen mit Immobilien im Direktbesitz	11'249.93	28'927.75
Vortrag auf neue Rechnung	16'067.59	74'588.85

Anteilklasse A		Anteilklasse N		Anteilklasse R	
01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
0.00	2.95	0.00	8.33	0.00	6.40
125'227.19	83'048.17	1'565'084.00	944'769.53	141'717.02	160'026.42
0.00	2'072.04	0.00	17'698.36	0.00	4'080.25
54'820.44	39'940.52	674'387.26	374'011.66	63'074.25	86'987.38
64'550.01	26'979.76	238'521.74	610'387.70	0.00	1'133.40
244'597.64	152'043.44	2'477'993.00	1'946'875.58	204'791.27	252'233.85
2.57	1.05	29.52	7.15	2.30	2.18
741.86	349.76	8'431.27	4'005.50	748.74	692.29
511.12	1'121.46	7'217.19	10'804.32	782.09	2'291.36
50'721.44	34'067.18	458'312.65	214'179.54	43'259.40	52'811.88
1'850.38	1'321.72	22'301.14	13'073.79	2'060.22	2'737.19
-16'509.70	13'147.96	-150'819.85	77'394.62	-14'559.15	23'638.18
16'509.70	-13'147.96	150'819.85	-77'394.62	14'559.15	-23'638.18
395.68	4'541.01	4'543.20	37'660.54	418.31	10'199.31
30'303.60	10'101.26	150'063.28	67'912.82	14'670.79	956.28
84'526.65	51'503.44	650'898.25	347'643.66	61'941.85	69'690.49
160'070.99	100'540.00	1'827'094.75	1'599'231.92	142'849.42	182'543.36
13'894.20	23'913.07	288'194.76	0.00	32'711.91	78'335.93
173'965.19	124'453.07	2'115'289.51	1'599'231.92	175'561.33	260'879.29
89'393.95	222'767.59	940'120.39	3'008'296.24	76'402.63	371'547.80
-13'894.20	-23'913.07	-288'194.76	0.00	-32'711.91	-78'335.93
249'464.94	323'307.59	2'767'215.14	4'607'528.16	219'252.05	554'091.16
171'305.16	-117'953.31	1'795'582.88	-1'613'553.01	147'270.29	-198'089.07
420'770.10	205'354.28	4'562'798.02	2'993'975.15	366'522.34	356'002.09
173'965.19	124'453.07	2'115'289.51	1'599'231.92	175'561.33	260'879.29
1'806.72	2'781.66	23'541.32	6'219.13	3'579.71	4'389.49
4'797.90	3'768.01	58'643.23	23'156.91	11'147.72	7'834.15
180'569.81	131'002.74	2'197'474.06	1'628'607.96	190'288.76	273'102.93
127'961.31	124'398.12	1'611'465.85	1'546'423.41	140'970.00	258'375.50
49'984.89	0.00	564'013.05	0.00	46'620.00	0.00
559.84	1'806.72	9'733.78	23'541.32	956.31	3'579.71
2'063.77	4'797.90	12'261.38	58'643.23	1'742.45	11'147.72

Zusammensetzung des Portefeuilles und Bestandesveränderungen

Titelbezeichnung	31.12.2015	Käufe ¹	Verkäufe ¹	31.12.2016	Kurswert	in % des
Effekten die an einer Börse gehandelt werden	Anzahl/ Nominal			Anzahl/ Nominal	CHF	Gesamtfonds- vermögens
Fondsanteile						
Schweiz						
CREDIT SUISSE REAL ESTATE FUND GREEN PROPERTY	28'058	24'782	13'400	39'440	5'111'424.00	5.45
CREDIT SUISSE REAL ESTATE FUND HOSPITALITY	23'182		4'536	18'646	1'787'219.10	1.91
CREDIT SUISSE REAL ESTATE FUND INTERSWISS	17'886		1'601	16'285	3'180'460.50	3.39
CREDIT SUISSE REAL ESTATE FUND LIVINGPLUS	33'599	15'300	10'000	38'899	5'387'511.50	5.75
CREDIT SUISSE REAL ESTATE FUND PROPERTY PLUS	23'886		23'886			
CREDIT SUISSE REAL ESTATE SIAT	39'484	20'499	7'500	52'483	10'050'494.50	10.72
EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE -A-	29'423	7'426	10'000	26'849	3'536'013.30	3.77
FIR FONDS IMMOBILIER ROMAND		10'000		10'000	1'791'000.00	1.91
IMMO HELVETIC	15'143	1'444		16'587	3'957'658.20	4.22
IMMOFONDS	7'779	2'629		10'408	4'579'520.00	4.88
LA FONCIERE	727			727	762'623.00	0.81
PATRIMON SW REAL ESTATE		4'000	4'000			
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL	32'905		4'017	28'888	4'650'968.00	4.96
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II C-	4'808	2'404		7'212	901'500.00	0.96
REALSTONE SWISS PROPERTY	6'957	10'000	16'957			
SCHRODER IMMOPLUS	2'133			2'133	2'764'368.00	2.95
SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND		10'000		10'000	1'020'000.00	1.09
SF SUSTAINABLE PROPERTY FUND	5'608	895	6'503			
SWISSCANTO REAL ESTATE IFCA	16'275	12'210	16'275	12'210	1'661'781.00	1.77
SWISSINVEST REAL ESTATE INVESTMENT	8'399	2'393		10'792	1'872'412.00	2.00
UBS (CH) PROPERTY FUND - DIRECT URBAN		115'632	115'632		1'456'963.20	1.55
UBS PROPERTY DIRECT RESIDENTIAL		75'000	54'592	20'408	368'364.40	0.39
UBS PROPERTY FUND - SWISS MIXED SIMA	172'943	61'130	28'400	205'673	21'595'665.00	23.03
UBS PROPERTY LEMAN RESIDENTIAL FONCIPARS	29'400	16'608	3'000	43'008	3'909'427.20	4.17
UBS PROPERTY SWISS COMMERCIAL SWISSREAL	66'035	10'000	25'577	50'458	3'428'621.10	3.66
UBS PROPERTY SWISS RESIDENTIAL ANFOS	84'540			84'540	5'592'321.00	5.96
Total Fondsanteile					89'366'315.00	95.30
Bezugsrechte						
Schweiz						
CREDIT SUISSE REAL ESTATE FUND GREEN PROPERTY (rights) 11.11.2016		38'590	38'590			
CREDIT SUISSE REAL ESTATE FUND SIAT (rights) 02.09.2016		41'988	41'988			
CS REAL ESTATE FD LIVINGPLUS (rights) 10.06.2016		33'600	33'600			
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND II (rights) 30.06.2016		4'808	4'808			
SF SUSTAINABLE PROPERTY (rights) 15.04.2016		4'475	4'475			
UBS PROPERTY FUND SWISS MIXED SIMA (rights) 29.04.2016		181'950	181'950			
Total Bezugsrechte					0.00	0.00
Total Effekten die an einer Börse gehandelt werden					89'366'315.00	95.30
Effekten die an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden						
Fondsanteile						
Schweiz						
DOMINICE SWISS PROPERTY FUND		5		5	58'000.00	0.06
REALSTONE DEVELOPMENT FUND		10'530		10'530	1'329'939.00	1.42
SF RETAIL PROPERTIES FUND	14'900	7'450	2'000	20'350	2'269'025.00	2.42
Total Fondsanteile					3'656'964.00	3.90
Bezugsrechte						
Schweiz						
SF RETAIL PROPERTIES FUND (rights) 08.07.2016		14'900	14'900			
Total Bezugsrechte					0.00	0.00
Total Effekten die an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden					3'656'964.00	3.90
Total Anlagen					93'023'279.00	99.20
Bankguthaben auf Sicht					378'109.37	0.40
Andere Anlagen					371'209.89	0.40
Gesamtfondsvermögen (GFV)					93'772'598.26	100.00
./. Andere Verbindlichkeiten					175'805.81	0.19
Nettofondsvermögen					93'596'792.45	99.81

¹ Umfassen Käufe und Verkäufe sowie Corporate Actions

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

Erläuterungen zum Jahresbericht per 31. Dezember 2016

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	Anteil- klasse	Valor	Wäh- rung	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
Swiss Real Estate Fund Selection	A	19 852 755	CHF	0.03%	0.82%	0.76%	1.04%	0.87%	1.63% ³	1.91% ³
Swiss Real Estate Fund Selection	N	23 481 364	CHF	0.03%	0.62%	0.76%	1.04%	0.66%	1.42% ³	1.71% ³
Swiss Real Estate Fund Selection	R	19 853 932	CHF	0.03%	0.63%	0.76%	1.04%	0.68%	1.44% ³	1.72% 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 Vertriebspartner und -partner Bestandespflegekommissionen bezahlen: bewilligte Vertriebspartner, 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/Bestandespflegekommissionen 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.

Erläuterung 3: Fondsperformance

Fondsname	Anteilklasse	Lancierungsdatum	Valor	Währung	01.01.2016– 31.12.2016	kum. seit Lancierung	2015 ¹	2014 ¹	2013 ¹
Swiss Real Estate Fund Selection	A	3.12.2012	19 852 755	CHF	5.88%	22.18%	4.23%	13.82%	–4.11%
Swiss Real Estate Fund Selection	I	27.12.2012	19 853 668	CHF	N.A.	N.A.	N.A.	14.23%	–3.81%
Swiss Real Estate Fund Selection	N	10.03.2014	23 481 364	CHF	6.10%	23.67%	4.48%	11.56% ²	–
Swiss Real Estate Fund Selection	R	27.05.2013	19 853 932	CHF	6.08%	22.68%	4.41%	14.11%	–2.94% ³
100% SXI Real Estate Funds Index (SWIIT)				CHF	6.85%	–	4.17%	14.99%*	–2.76%

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 10.03.2014

³ seit 27.05.2013

* Performance Benchmark für die Zeitperiode vom 10.03.2014–31.12.2014: 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».

Erläuterung 5: Berichtigung der Zwischen-/Aktiengewinne

Es wurden für den Swiss Real Estate Fund Selection berichtigte Zwischen-/Aktiengewinne für die Zeit vom 04.12.2012–15.01.2016 publiziert. In Deutschland steuerpflichtige Anleger, welche während dieser Zeit in den betroffenen Fonds Käufe, Verkäufe, Zeichnungen oder Rücknahmen getätigt haben, können sich unter www.bundesanzeiger.de über die Veröffentlichung von korrigierten Steuerzahlen informieren.



An den Verwaltungsrat der Fondsleitung
Swiss Finance & Property Funds AG
Zürich

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung des SF Property – Swiss Real Estate Fund Selection

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds SF Property mit den Teilvermögen Swiss Real Estate Fund Selection, 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) (Seiten 4 und 8 bis 13) für das am 31. Dezember 2016 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 dazugehörenden 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 Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen 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 Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2016 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

Heinz Furrer
Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Roman Aregger
Revisionsexperte

Zürich, 1. März 2017

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
CH-8008 Zürich

Telefon: +41 43 344 74 40
Telefax: +41 43 344 74 47
E-Mail: info@swissfp.com