



MV IMMOXTRA SCHWEIZ FONDS

**Halbjahresbericht
30 Juni 2025**

CACEIS (Switzerland) SA

Route de Signy 35 - Case postale 2259 CH-1260 Nyon
Tél. +41 58 261 94 00 - Fax +41 58 261 94 60
www.caceis.com

INHALTSVERZEICHNIS

Fondsinformationen	3
Akteure in der Laufzeit des Fonds	4
Allgemeine Angaben zum Umbrella-Fonds bzw. zu den Teilvermögen	5
Bericht des Vermögenswalters	6
Performances	7
Vergütungen.....	8
Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwerts.....	10
MV Immoextra Schweiz Fonds	11

Ein für die MV Invest AG, Zürich aufgelegter vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Übrige Fonds für traditionelle Anlagen“

Fondsleitung

CACEIS (Switzerland) SA

Route de Signy 35,
1260 Nyon

Depotbank

CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon / Schweiz

Route de Signy 35,
1260 Nyon

CACEIS (Switzerland) SA

Verwaltungsrat:

Joseph **Saliba**
Yvar **Mentha**
Jacques **Bourachot**
Marc-André **Poirier**
Jean-Pierre **Valentini**

Präsident
Vizepräsident
Mitglied
Mitglied
Mitglied

Geschäftsleitung:

Oscar **Garcia**
Claude **Marchal**
Lionel **Bauer**

Geschäftsführer
Vizedirektor
Vizedirektor

Berater ohne Entscheidungsbefugnis:

MV Invest AG,
Mainaustrasse 34,
8008 Zürich

Vermögensverwalter:

Banque Bonhôte & Cie SA,
2, Quai Ostervald,
2000 Neuenberg

Depotbank:

CACEIS Bank, Montrouge, Zweigniederlassung Nyon / Schweiz
Route de Signy 35,
1260 Nyon

Prüfgesellschaften:

KPMG AG
Esplanade de Pont-rouge 6,
1211 Genf

Allgemeine Angaben zum Umbrella-Fonds bzw. zu den Teilvermögen

Der MV Immoextra Schweiz Fonds ("der Fonds") ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Übrige Fonds für traditionelle Anlagen“ gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006. Der Fondsvertrag wurde von der ehemaligen Fondsleitung LB(Swiss) Investment AG aufgestellt und mit Zustimmung der Frankfurter Bankgesellschaft (Schweiz) AG (ehemals LB(Swiss) Privatbank AG) als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht unterbreitet und von dieser erstmals am 30.5.2008 genehmigt. Der Fonds wurde am 1.10.2008 aufgelegt. Die Funktion der Fondleitung wurde am 1. November 2015 auf die CACEIS (Switzerland) SA übertragen. Die Funktion der Depotbank wurde zunächst am 1. Juli 2013 auf die Banque Bonhôte & Cie SA, Neuchâtel, und sodann am 1. November 2015 auf die CACEIS Bank, Paris, Zweigniederlassung Nyon / Schweiz übertragen.

Der Anlagefonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Anlagefonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen. Es bestehen zur Zeit folgende Anteilsklassen: MV Immoextra Klasse I, MV Immoextra Klasse P und MV Immoextra Klasse M.

Die Anteile der Klasse I, Klasse P und Klasse M unterscheiden sich hinsichtlich der Kostenstruktur bezüglich der in § 20 Ziff. 1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens genannten Maximalsätze der Verwaltungskommission. Die erstmalige Mindestanlage für die Anteile der Klasse I beträgt CHF 15 Mio, diejenige für die Klasse M beträgt CHF 1 Mio, diejenige der Klasse P beträgt 1 Anteil.

Die Anteilsklassen stellen keine segmentierten Vermögen dar. Entsprechend kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Anteilsklasse für Verbindlichkeiten einer anderen Anteilsklasse haftet, auch wenn Kosten grundsätzlich nur derjenigen Anteilsklasse belastet werden, der eine bestimmte Leistung zukommt.

Bericht des Vermögensverwalters

Auch im ersten Halbjahr wurden die hiesigen Immobilienwerte insbesondere durch das Zinsumfeld und geopolitische Verwerfungen beeinflusst. Dennoch zeichnete sich ein uneinheitliches Bild zwischen Aktien und Fonds ab. Während die Fonds ihre Gewinne weitgehend wieder abgaben, konnten die Aktien höhere Kurse verteidigen. Dies ist zum einen auf die nach wie vor hohen Bewertungen und die fortlaufend zahlreichen Kapitalerhöhungen zurückzuführen. Das Segment Immobilienanlagen bleibt attraktiv, und die Nachfrage nach Wohnraum in der Schweiz ist nach wie vor sehr hoch. Auch die Wirtschaft zeigt sich stabil, was den Markt für kommerzielle Liegenschaften stützt. Der MV Immoextra Schweiz Fonds konnte seine Strategie erfolgreich umsetzen und eine ansprechende Performance von +8,15 % erzielen (SREAL +6,95%). Auch das zweite Halbjahr dürfte von Volatilität geprägt sein, wodurch sich einige vielversprechende Opportunitäten ergeben werden, die es zu nutzen gilt.

Performances

	Devise	Lancierung	2024	2025 ¹	Seit Lancierung ¹
MV Immoextra Schweiz Fonds Klasse I	CHF	01.10.2008	12.89%	8.27%	116.68%
MV Immoextra Schweiz Fonds Klasse P	CHF	01.10.2008	12.53%	8.03%	93.73%
MV Immoextra Schweiz Fonds Klasse M	CHF	15.07.2013	12.73%	8.15%	87.48%
SXI Real Estate Total Return Index		-	17.59%	3.18%	168.67% ²

¹ bis 30.06.2025

² vom 01.10.2008

Vergangene Angaben zur Performance sind kein Hinweis auf noch keine Garantie für die aktuelle oder zukünftige Performance und berücksichtigen weder Ausgabe noch Rücknahmegebühren oder entsprechende Kommissionen.

Vergütungen

Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten der Anleger (Auszug aus § 19 des Fondsvertrages)

Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens **5.00 %** des Nettoinventarwertes belastet werden.

Bei der Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Anlagefonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (Fondsvertrag § 18 Ziff. 2).

Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Vermögens der Teilvermögen (Auszug aus § 20 des Fondsvertrages)

Für die Leitung, das Asset Management und den Vertrieb des Anlagefonds stellt die Fondsleitung zulasten des Anlagefonds eine Kommission von jährlich höchstens 1.50 % des Nettoinventarwertes des Anlagefonds in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils am Monatsende ausbezahlt wird (Verwaltungskommission). Die Verwaltungskommissionen unterscheiden sich bei den einzelnen Anteilklassen wie folgt :

Klasse I: max. **1.00%** p.a.
 Klasse P: max. **1.50%** p.a.
 Klasse M: max. **1.25%** p.a.

Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Anlagefonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Anlagefonds eine Kommission von jährlich höchstens **0.15%** des Nettoinventarwertes des Anlagefonds, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils am Monatsende ausbezahlt wird (Depotbankkommission).

Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Rückvergütungen höchstens 2% betragen.

Effektiv zur Anwendung kommende Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Vermögens der Teilvermögen

<u>Für Klasse „I“</u>	
Kommission für das Asset Management und den Vertrieb des Anlagefonds	0.40%

<u>Für Klasse „P“</u>	
Kommission für das Asset Management und den Vertrieb des Anlagefonds	0.85%

<u>Für Klasse „M“</u>	
Kommission für das Asset Management und den Vertrieb des Anlagefonds	0.60%

<u>Für Klasse „I“, „P“ und „M“</u>	
Kommission für die Fondsleitung	0.12%
	(Nettofondsvermögen <25'000'000 CHF)
	0.10%
	(25'000'000<Nettofondsvermögen <50'000'000 CHF)
	0.08%
	(50'000'000<Nettofondsvermögen <100'000'000 CHF)
	0.06%
	(100'000'000<Nettofondsvermögen <1'000'000'000 CHF)

<u>Für Klasse „I“, „P“ und „M“</u>	
Kommission für die Depotbank	0.089%

Zusätzlich können dem Anlagefonds die weiteren in § 20 des Fondsvertrages aufgeführten Kommissionen und Kosten in Rechnung gestellt werden.

Darüber hinaus bezieht die Fondsleitung eine erfolgsabhängige Kommission von maximal 10% des Gewinns des Nettoinventarwerts pro Anteil nach Erreichen einer Gewinnschwelle von 4% p.a. (Hurdle Rate).

«Soft Commissions»

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich «Soft Commissions» geschlossen.

Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert des Anlagefonds und der Anteile der einzelnen Klassen (Quoten) wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie für jeden Tag, an dem Anteile ausgegeben oder zurückgenommen werden, in 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.

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.

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 bewerten.

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 Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite 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.

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.

Der Nettoinventarwert eines Anteils einer Klasse ergibt sich aus der der betreffenden Anteilsklasse am Verkehrswert des Fondsvermögens zukommenden Quote, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds, die der betreffenden Anteilsklasse zugeteilt sind, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile der entsprechenden Klasse. Er wird auf 2 Dezimalstellen nach dem Komma gerundet.

Die Quoten am Verkehrswert des Nettofondsvermögens (Fondsvermögen abzüglich der Verbindlichkeiten), welche den jeweiligen Anteilsklassen zuzurechnen sind, werden erstmals bei der Erstausgabe mehrerer Anteilsklassen (wenn diese gleichzeitig erfolgt) oder der Erstausgabe einer weiteren Anteilsklasse auf der Basis der dem Fonds für jede Anteilsklasse zufließenden Beträge 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 Anteilsklassen (Ausschüttungsklassen) anfallen oder sofern (ii) die Ausschüttungen der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen oder sofern (iii) auf den Ausschüttungen der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten der Ausschüttung unterschiedliche Kommissions- oder Kostenbelastungen anfallen;
- (c) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Verbindlichkeiten (einschliesslich der fälligen oder aufgelaufenen Kosten und Kommissionen) an die verschiedenen Anteilsklassen, sofern die Verbindlichkeiten der verschiedenen Anteilsklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen, namentlich, wenn (i) für die verschiedenen Anteilsklassen unterschiedliche Kommissionssätze zur Anwendung gelangen oder wenn (ii) klassenspezifische Kostenbelastungen erfolgen;
- (d) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Erträgen oder Kapitalerträgen an die verschiedenen Anteilsklassen, sofern die Erträge oder Kapitalerträge aus Transaktionen anfallen, die nur im Interesse einer Anteilsklasse oder im Interesse mehrerer Anteilsklassen, nicht jedoch proportional zu deren Quote am Nettofondsvermögen, getätigt wurden.

Nettoinventarwert pro Anteil am 30.06.2025:

Klasse I: CHF 207.38

Klasse P: CHF 186.99

Klasse M: CHF 193.44

Vermögensrechnung

	30.06.25	31.12.24
(Börsenwert)	CHF	CHF
Effekten		
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte	255'551'450.09	256'534'437.50
Investmentfondsanteile	129'275'472.49	90'025'898.24
Bankguthaben		
Sichtguthaben	15'804'790.07	7'509'046.71
Collateral	105'639'350.50	80'974'277.27
Sonstige Vermögenswerte	3'908'529.07	5'570'767.28
Gesamtfondsvermögen bei Abschluss der Rechnungsperiode	510'179'592.22	440'614'427.00
Bankverbindlichkeiten	-63'236.59	-20'332.14
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere leer verkauft	-16'455'741.90	-4'701'994.00
Kollektive Kapitalanlagen leer verkauft	-68'993'108.72	-66'266'310.40
Andere Verbindlichkeiten	-7'181'888.31	-5'100'824.69
Ausstehende Rückkäufe	0.00	-30'245.31
Nettofondsvermögen bei Abschluss der Rechnungsperiode	417'485'616.70	364'494'720.46

Veränderung des Nettofondsvermögens

	01.01.25	01.01.24
	30.06.25	31.12.24
	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	364'494'720.46	340'542'332.59
Ausschüttungen	0.00	-1'968'193.11
Saldo aus dem Anteilverkehr	22'092'368.69	-15'793'483.62
Gesamterfolg	30'898'527.55	41'714'064.60
Nettofondsvermögen bei Abschluss der Rechnungsperiode	417'485'616.70	364'494'720.46

Entwicklung der Anzahl der Anteile

Klasse I

		01.01.25	01.01.24
		30.06.25	31.12.24
Stand zu Beginn der Rechnungsperiode		464'460.592	456'478.508
Ausgegebene Anteile		0.000	8'882.084
Zurückgenommene Anteile		0.000	900.000
Stand bei Abschluss der Rechnungsperiode		464'460.592	464'460.592
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode	CHF	207.38	191.54

Klasse P

		01.01.25	01.01.24
		30.06.25	31.12.24
Stand zu Beginn der Rechnungsperiode		494'532.617	549'624.787
Ausgegebene Anteile		18'824.176	19'328.003
Zurückgenommene Anteile		12'685.160	74'420.173
Stand bei Abschluss der Rechnungsperiode		500'671.633	494'532.617
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode	CHF	186.99	173.09

Klasse M

		01.01.25	01.01.24
		30.06.25	31.12.24
Stand zu Beginn der Rechnungsperiode		1'061'858.132	1'113'064.164
Ausgegebene Anteile		148'037.521	140'840.244
Zurückgenommene Anteile		33'594.952	192'046.276
Stand bei Abschluss der Rechnungsperiode		1'176'300.701	1'061'858.132
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode	CHF	193.44	178.87

Erfolgsrechnung	01.01.25 30.06.25 CHF	01.01.24 31.12.24 CHF
Erträge		
Erträge der Effekten		
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere	3'535'710.52	3'243'152.05
Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen ¹	-221'858.31	600'096.60
Ertrag der Bankguthaben		
Sichtguthaben	38.73	177'777.48
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	-22'235.97	9'728.18
Total Erträge	3'291'654.97	4'030'754.31
Aufwendungen		
Reglementarische Vergütungen :		
an die Fondsleitung	-131'730.86	-242'224.66
an die Depotbank	-170'539.76	-308'483.12
an die Verwaltung	-1'182'006.61	-2'139'495.56
Prüfaufwand	-7'504.56	-13'779.50
Negativzinsen	-364'854.62	-82'161.88
Passivzinsen	-1'412.55	-18'572.81
Ausleihgebühren für Wertpapiere	-1'169'249.48	-1'552'996.41
Sonstige Aufwendungen	-119'365.19	-54'596.76
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	16'032.04	-10'232.07
Total Aufwendungen	-3'130'631.59	-4'422'542.77
Steuerliche Anpassungen wegen Erträgen aus Zielfonds ²	0.00	991'885.06
Nettoertrag	161'023.38	600'096.60
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	13'484'012.58	1'575'972.09
Performance fees	-2'763'788.73	-1'723'702.65
Realisierter Erfolg	10'881'247.23	452'366.04
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	20'017'280.32	41'261'698.56
Gesamterfolg	30'898'527.55	41'714'064.60
TER in %³ :		
Klasse I	0.62	0.59
Klasse P	1.08	1.04
Klasse M	0.82	0.79
Performance Fee in % :		
Klasse I	1.28	0.58
Klasse P	1.14	0.42
Klasse M	1.24	0.50
Synthetische TER in %⁴ :		
Klasse I	2.14	1.37
Klasse P	2.45	1.67
Klasse M	2.30	1.49

¹Dieser Posten umfasst Erträge aus Anteilen an anderen kollektiven Kapitalanlagen sowie die ausbezahlte Ausschüttungen auf Leerverkäufe von anderer kollektiven Kapitalanlagen.

²Gemäss Kreisschreiben Nr. 24 der Eidgenössischen Steuerverwaltung vom 20.11.2017, Kap. 2.8.

³Ohne Performancegebühren und ohne TER der Zielfonds

⁴TER die TER der Zielfonds und die Performancegebühr einbezieht

Inventar des Vermögens

Titelbezeichnung	Anzahl per 31.12.24	Käufe ¹	Verkäufe ²	Anzahl per 30.06.25	Kurs	Verkehrswert CHF	in %
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte							
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere							
ALLREAL HOLDING AG-REG	0	9'454	9'454	0	0.00	0.00	0.00
CHAM GROUP AG	7'656	10'133	17'789	0	0.00	0.00	0.00
CHAM SWISS PROPERTIES AG	1'658'899	924'078	1'014'011	1'568'966	22.60	35'458'631.60	6.95
HIAG IMMOBILIEN AG	17'269	30'604	41'492	6'381	110.60	705'738.60	0.14
INVESTIS HOLDING SA	603'410	76'118	145'209	534'319	127.00	67'858'513.00	13.30
MOBIMO HOLDING AG-REG	-14'508	15'152	18'734	-18'090	324.50	-5'870'205.00	-1.15
NOVAVEST REAL ESTATE AG	1'682'838	1'744'889	1'776'754	1'650'973	38.40	63'397'363.20	12.44
PLAZZA AG-REG A	161'404	6'809	44'680	123'533	397.00	49'042'601.00	9.61
PSP SWISS PROPERTY AG-REG	-3'500	186'466	191'995	-9'029	146.10	-1'319'136.90	-0.26
SWISS PRIME SITE-REG	0	228'399	306'399	-78'000	118.80	-9'266'400.00	-1.82
WARTECK INVEST AG-REG	16'909	3'162	739	19'332	2'020.00	39'050'640.00	7.65
<i>Schweiz</i>						239'057'745.50	46.86
Schweizer Franken						239'057'745.50	46.86
Die an einer Börse gehandelt Effekten						239'057'745.50	46.86
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere						239'057'745.50	46.86
Rechte							
DOMINICE SWISS PROPERTY FUND RTS 21-03-25	0	7'000	7'000	0	0.00	0.00	0.00
GOOD BUILDINGS SWISS REAL ESTATE FUND RTS 19-06-25	0	106'738	106'721	17	2.37	40.29	0.00
HELVETIA CH SWISS PROPERTY FUND RTS 19-03-25	0	116'032	116'032	0	0.00	0.00	0.00
IMMO HELVETIC RTS 22-05-25	0	313'582	313'582	0	0.00	0.00	0.00
PATRIM SW REAL EST RTS 04-07-25	0	28'569	14'069	14'500	0.00	0.00	0.00
REALSTONE SWISS PROPERTY RTS 11-07-25	0	21'068	0	21'068	1.80	37'922.40	0.01
SCHRODER IMMOPLUS RTS 07-02-25	0	2'000	2'000	0	0.00	0.00	0.00
SF SUSTAINABLE PROPERTY FUND RTS	0	251'982	328'814	0	0.00	0.00	0.00
SWISS MIXED SIMA RTS 05-05-25	0	125'395	125'395	0	0.00	0.00	0.00
<i>Schweiz</i>						37'962.69	0.01
Schweizer Franken						37'962.69	0.01
Die an einer Börse gehandelt Effekten						37'962.69	0.01
COMUNUS SICAV RTS 28-05-25	0	7'054	7'054	0	0.00	0.00	0.00
TSRE-SR1 RTS 08-07-25	0	60'967	0	60'967	0.00	0.00	0.00
<i>Schweiz</i>						0.00	0.00
Schweizer Franken						0.00	0.00
Übertragbare Wertpapiere, die nicht an einer Börse notiert sind und nach am Markt beobachtbaren Parametern bewertet werden						0.00	0.00
Rechte						37'962.69	0.01
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte						239'095'708.19	46.87

¹Käufe umfassen folgenden Transaktionen: Käufe, Zuteilungen aus Bezugsrechten, Zuteilungen auf der Grundlage der Wertpapiere im Portfolio, Umwandlungen, Ausschüttungen in Wertpapieren, Austausch, Zuteilung von Wertpapieren, Zeichnungen, „Split“, kostenlose Wertpapiere, Übergabe etc.

²Die Verkäufe umfassen folgende Transaktionen: Verkäufe, Umtausch, Ausübung von Zeichnungs- und Optionsrechten, Rückzahlungen, "Reverse-Splits", Abgänge bei Fälligkeit, Verlosungen, Übertragungen usw.

Inventar des Vermögens

Titelbezeichnung	Anzahl per 31.12.24	Käufe ¹	Verkäufe ²	Anzahl per 30.06.25	Kurs	Verkehrswert CHF	in %
Anteile in Investmentfonds							
BALOISE SWISS PROPERTY FUND	82'787	3'034	74'673	11'148	131.80	1'469'306.40	0.29
BONHOTE-IMMOBILIER SICAV-BIM D	-23'331	9'369	43'846	-57'808	168.60	-9'746'428.80	-1.91
CREDIT SUISSE REAL ESTATE FD HOSPITALITY	0	53'013	764	52'249	98.20	5'130'851.80	1.01
CREDIT SUISSE REAL ESTATE FUND INTERSWISS	62'535	40'155	16'428	86'362	201.00	17'358'762.00	3.40
CREDIT SUISSE REAL ESTATE FUND LIVINGPLUS	0	26'482	18'543	8'936	145.80	1'302'868.80	0.26
CREDIT SUISSE REAL ESTATE FUND LOGISTICS PLUS CLASS A CHF D	43'691	24'738	32'969	35'610	110.80	3'945'588.00	0.77
CREDIT SUISSE REAL ESTATE FUND SIAT	0	11'075	12'717	-1'642	248.50	-408'037.00	-0.08
DOMINICE SWISS PROPERTY FUND	-3'310	11'921	8'611	0	0.00	0.00	0.00
FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	-40'879	26'866	17'037	-29'136	241.00	-7'021'776.00	-1.38
GOOD BUILDINGS SWISS REAL ESTATE FUND	97'960	20'542	36'973	81'551	155.00	12'640'405.00	2.48
HELVETIA SWISS PROPERTY FUND	0	34'010	8'704	25'306	124.00	3'137'944.00	0.62
IMMOFONDS INC	0	7	7	0	0.00	0.00	0.00
IMMO HELVETIC	11'924	69'573	16'303	65'694	243.50	15'996'489.00	3.14
LA FONCIERE INC	-36'596	38'298	31'162	-28'710	159.00	-4'564'890.00	-0.89
PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND	0	9'906	20'501	-10'595	172.28	-1'825'340.82	-0.36
PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND	49'112	3'167	13'926	39'353	169.00	6'650'657.00	1.30
REALSTONE (RSF)	16'566	4'027	16'576	4'017	144.00	578'448.00	0.11
RESIDENTIA	54'928	7'386	15'214	47'100	139.40	6'565'740.00	1.29
ROTH RE SWISS A	-3'858	35'558	47'124	-14'912	171.00	-2'549'952.00	-0.50
SF SUSTAIN PROP	79'214	75'206	10'624	143'796	128.40	18'463'406.40	3.61
SOLVALOR 61 INC	-44'257	26'159	27'555	-45'530	356.00	-16'208'680.00	-3.18
SREIS SUSTAINABLE REAL ESTATE SWITZERLAND	0	134'842	0	134'842	93.00	12'540'306.00	2.46
SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE	0	41'282	170	41'112	101.40	4'168'756.80	0.82
SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND RESPONSIBLE IFCA FA CHF	-77'242	50'587	33'194	-57'349	194.60	-11'160'115.40	-2.19
SWISS CENTRAL CITY REAL EST	1'243	0	1'243	0	0.00	0.00	0.00
UBS(CH) LEMAN RESIDENTIAL FONCIPARS	0	7'209	7'209	0	0.00	0.00	0.00
UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	-39'199	257'150	223'040	0	0.00	0.00	0.00
UBS (CH) PF-SWISS RESIDENTIAL ANFOS	-70'601	129'965	135'120	-70'000	97.80	-6'846'000.00	-1.34
UBS (CH) PROPERTY FUND - DIRECT RESIDENTIAL	-211'838	340'377	512'120	-381'581	22.70	-8'661'888.70	-1.70
UBS (CH) PROPERTY FUND - SWISS COMMERCIAL A«SWISSREALA»	0	9'000	9'000	0	0.00	0.00	0.00
<i>Schweiz</i>						<i>40'956'420.48</i>	<i>8.03</i>
Schweizer Franken						40'956'420.48	8.03
Die an einer Börse gehandelt Effekten						40'956'420.48	8.03
COMUNUS SICAV SWISS	7'054	881	0	7'935	192.00	1'523'520.00	0.30
EDMOND DE ROTHSCHILD REAL ESTATE COMMERCIAL INCOME A CHF	30'000	30'000	0	60'000	106.00	6'360'000.00	1.25
MOBIFONDS SWISS PROPERTY	44'830	0	0	44'830	157.50	7'060'725.00	1.38
TRUSTSTONE REAL EST SICAV 1	60'967	0	0	60'967	71.87	4'381'698.29	0.86
<i>Schweiz</i>						<i>19'325'943.29</i>	<i>3.79</i>
Schweizer Franken						19'325'943.29	3.79

¹Käufe umfassen folgenden Transaktionen: Käufe, Zuteilungen aus Bezugsrechten, Zuteilungen auf der Grundlage der Wertpapiere im Portfolio, Umwandlungen, Ausschüttungen in Wertpapieren, Austausch, Zuteilung von Wertpapieren, Zeichnungen, „Split“, kostenlose Wertpapiere, Übergabe etc.

²Die Verkäufe umfassen folgende Transaktionen: Verkäufe, Umtausch, Ausübung von Zeichnungs- und Optionsrechten, Rückzahlungen, "Reverse-Splits", Abgänge bei Fälligkeit, Verlosungen, Übertragungen usw.

Inventar des Vermögens

Titelbezeichnung	Anzahl per 31.12.24	Käufe ¹	Verkäufe ²	Anzahl per 30.06.25	Kurs	Verkehrswert CHF	in %
Übertragbare Wertpapiere, die an einem anderen geregelten, der Öffentlichkeit zugänglichen Markt gehandelt werden						19'325'943.29	3.79
Anteile in Investmentfonds						60'282'363.77	11.82

¹Käufe umfassen folgenden Transaktionen: Käufe, Zuteilungen aus Bezugsrechten, Zuteilungen auf der Grundlage der Wertpapiere im Portfolio, Umwandlungen, Ausschüttungen in Wertpapieren, Austausch, Zuteilung von Wertpapieren, Zeichnungen, „Split“, kostenlose Wertpapiere, Übergabe etc.

²Die Verkäufe umfassen folgende Transaktionen: Verkäufe, Umtausch, Ausübung von Zeichnungs- und Optionsrechten, Rückzahlungen, "Reverse-Splits", Abgänge bei Fälligkeit, Verlosungen, Übertragungen usw.

Inventar des Vermögens

Titelbezeichnung	Verkehrswert CHF	in % ¹
Bankguthaben		
Sichtguthaben	15'804'790.07	3.10
Collateral	105'639'350.50	20.71
Total Bankguthaben	121'444'140.57	23.80
Sonstige Vermögenswerte	3'908'529.07	0.77
Gesamtfondsvermögen bei Abschluss der Rechnungsperiode	510'179'592.22	100.00
Bankverbindlichkeiten	-63'236.59	
Andere Verbindlichkeiten	-7'181'888.31	
Nettofondsvermögen bei Abschluss der Rechnungsperiode	417'485'616.70	

Devisenkurs

1 EUR = CHF 0.93435

Die Verpflichtungen auf dem Vermögenskonto werden im Vermögensinventar negativ dargestellt.

¹ % des Gesamtvermögens

Aufteilung der Anlagen in den drei Bewertungskategorien

Bewertungskategorien gemäss KKV-FINMA:

	Verkehrswert CHF	in % ¹
Kategorie a:	299'378'071.96	58.68
Börsengehandelte Anlagen, oder Anlagen, die an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden		
Kategorie b:	0.00	0.00
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind, bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern		
Kategorie c:	0.00	0.00
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden		

¹ % des Gesamtvermögens

Leeverkäufe unter Anwendung des Commitment-Ansatzes II

Brutto-Gesamtverpflichtung	
Leeverkäufe	85'448'850.62
Total in CHF	85'448'850.62
Total in % des Nettofondsvermögens	20.47

Angaben früherer Jahre

Datum	Klasse	Devisen	Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode	Anzahl Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Ausschüttung des Nettoertrags je Anteil
31.12.23	Klasse I	CHF	170.64	456'478.508	77'892'665.19	1.00
31.12.24	Klasse I	CHF	191.54	464'460.592	88'962'722.59	0.00
30.06.25	Klasse I	CHF	207.38	464'460.592	96'319'307.56	0.00
31.12.23	Klasse P	CHF	154.69	549'624.787	85'020'686.95	0.90
31.12.24	Klasse P	CHF	173.09	494'532.617	85'596'709.40	0.00
30.06.25	Klasse P	CHF	186.99	500'671.633	93'620'654.12	0.00
31.12.23	Klasse M	CHF	159.59	1'113'064.164	177'628'980.45	0.94
31.12.24	Klasse M	CHF	178.87	1'061'858.132	189'935'288.47	0.00
30.06.25	Klasse M	CHF	193.44	1'176'300.701	227'545'655.02	0.00