

Swiss Life Index Funds III (CH) Real Estate Switzerland

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

Halbjahresbericht per 30. September 2025

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. September 2025

| Inhaltsverzeichnis | Seite | ISIN |
|---------------------------------|-------|---|
| Organisation | 2 | |
| Swiss Life Index Funds III (CH) | | |
| Real Estate Switzerland | 4 | AM Cap/ CH1349184833 I Cap/ CH0111331325 M Cap/ CH1349184841 R Cap/ CH0130611400 |

Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Anlagefonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

- a) Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor: -Schweiz
- b) Anteile dieses Anlagefonds dürfen US-Personen weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

US-Person bedeutet:

- (i) ein US-amerikanischer Staatsbürger (inklusive doppelter oder mehrfacher Staatsbürgerschaft);
- (ii) eine in den USA wohnhafte Person (Resident Alien, der eine Green Card besitzt oder den «Substantial Presence Test» besteht);
- (iii) eine Personengesellschaft oder eine Gesellschaft in den USA oder unter US-Recht oder dem Recht eines US-Bundesstaates;
- (iv) einen Nachlass eines Erblassers, der US-Staatsbürger oder in den USA wohnhaft ist;
- (v) einen Trust, wenn (x) ein US-Gericht gemäss geltendem Gesetz Anordnungen oder Urteile bezüglich wesentlicher Aspekte der Trust-Verwaltung treffen kann und (y) eine oder mehrere US-Personen die Befugnis haben, die wesentlichen Entscheidungen des Trusts zu kontrollieren;
- (vi) eine Person, die dem US-amerikanischen Steuerrecht aus anderen Gründen unterliegt (u. a. doppelter Wohnsitz, Ehepartner mit gemeinsamer Einreichung, Verzicht auf US-Staatsbürgerschaft oder langfristige, dauerhafte Niederlassung in den USA).

Dieser Absatz und die hier verwendeten Begriffe sind in Übereinstimmung mit dem US Internal Revenue Code auszulegen.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

Internetadresse

www.swisslife-am.com

Organisation

Fondsleitung

Swiss Life Asset Management AG
General-Guisan-Quai 40
8002 Zürich

Verwaltungsrat

Präsident

Per Erikson

Group Chief Investment Officer und Mitglied der Konzernleitung der Swiss Life-Gruppe, mit Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe

Mitglieder

Pascal Kistler

Head Legal & Compliance Swiss Life Asset Managers, Swiss Life Investment Management Holding AG

Beat Kunz

mit einer Mitgliedschaft in einem Anlageausschuss einer Swiss Life-Stiftung, stellvertretender Leiter des Anlageausschusses der Personalvorsorgekasse der Stadt Bern und Mitglied des Anlageausschusses der Atupri Gesundheitsversicherung

Dr. Rolf Aeberli

Head Corporate Mandates Swiss Life AG, mit Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe, Präsident des Verwaltungsrates der First Swiss Mobility 2022-1 AG, der First Swiss Mobility 2023-1 AG, der First Swiss Mobility 2023-2 AG und der RWA Consulting AG sowie Mitglied des Verwaltungsrates der Zwei Wealth Experts AG

Geschäftsleitung

Robin van Berkel

CEO, mit Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe

Daniel Berner

Stellvertretender CEO, Bereichsleiter Securities

Paolo di Stefano

Bereichsleiter Real Estate, mit Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe

Christoph Gisler

Bereichsleiter Infrastructure Equity, mit Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe

Jan Grunow

Bereichsleiter Operations, mit einem Stiftungsratsmandat innerhalb der Swiss Life-Gruppe

Mark Fehlmann

Bereichsleiter Sales & Marketing, mit einem Verwaltungsratsmandat innerhalb der Swiss Life-Gruppe

Depotbank

UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
8001 Zürich

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich

Übertragung der Fondsadministration

Folgende Teilaufgaben sind an die UBS Fund Management (Switzerland) AG, Aeschenvorstadt 1, 4051 Basel, übertragen: 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 Global Services SE, Leudelange, Luxembourg, Zweigniederlassung Basel, weiterdelegiert. Die genaue Ausführung dieser Arbeiten ist in einem zwischen UBS Fund Management (Switzerland) AG und Northern Trust Global Services SE, Leudelange, Luxembourg, Zweigniederlassung Basel abgeschlossenen Vertrag geregelt.

Übertragung weiterer Teilaufgaben

Die interne Revision ist an das Konzernrevisorat der Swiss Life-Gruppe übertragen. Weitere Teilaufgaben im Bereich Legal & Compliance und Risk Management sind an die Swiss Life Investment Management Holding AG übertragen. IT-Infrastrukturdienstleistungen, Applikationsentwicklung und -betrieb sowie IT-Risk Management und IT-Security sind an die Swiss Life Investment Management Holding AG und an die Swiss Life AG übertragen. Die Beauftragten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in den übertragenen Bereichen. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln zwischen der Fondsleitung Swiss Life Asset Management AG und den Beauftragten abgeschlossene Verträge.

Zahlstelle

UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
8001 Zürich

Swiss Life Index Funds III (CH) Real Estate Switzerland

Art übrige Fonds für traditionelle Anlagen

Wichtigste Daten

| | ISIN | 30.9.2025 | 31.3.2025 | 31.3.2024 |
|--|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettofondsvermögen in CHF | | 628 739 156.53 | 601 751 656.69 | 511 131 704.15 |
| Klasse AM Cap | CH1349184833 | | 1 | |
| Nettoinventarwert pro Anteil in CHF | | 1 149.20 | 1 127.72 | |
| Anzahl Anteile im Umlauf | | 22 941.00 | 22 952.00 | |
| Klasse I Cap | CH0111331325 | | | |
| Nettoinventarwert pro Anteil in CHF | | 152.78 | 149.22 | 138.13 |
| Ausgabe- und Rücknahmepreis pro Anteil in CHF ² | | N/A | N/A | 138.20 |
| Anzahl Anteile im Umlauf | | 94 023.0000 | 94 982.0000 | 3 112 786.0000 |
| Klasse M Cap | CH1349184841 | | 1 | |
| Nettoinventarwert pro Anteil in CHF | | 1 165.06 | 1 127.72 | |
| Anzahl Anteile im Umlauf | | 411 279.9350 | 405 887.9350 | |
| Klasse R Cap | CH0130611400 | | | |
| Nettoinventarwert pro Anteil in CHF | | 131.20 | 128.50 | 119.82 |
| Ausgabe- und Rücknahmepreis pro Anteil in CHF ² | | N/A | N/A | 119.88 |
| Anzahl Anteile im Umlauf | | 829 625.2310 | 809 092.2110 | 677 500.2970 |

¹ Erstemission per 1.7.2024

² Siehe Ergänzende Angaben

Struktur des Wertpapierportfolios

Die 10 grössten Positionen in % des Gesamtfondsvermögens

| | |
|--|--------------|
| UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed ‘Sima’ | 16.10 |
| UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential ‘Siat’ | 5.42 |
| UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential ‘Anfos’ | 4.69 |
| Edmond de Rothschild Real Estate SICAV | 4.28 |
| UBS (CH) Property Fund – Direct LivingPlus | 4.22 |
| Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties | 3.85 |
| UBS (CH) Property Fund – Direct Green Property | 3.80 |
| Immofonds Schweiz, Immobilien-Anlagefonds | 3.32 |
| La Fonciere Fonds Suisse de Placements Immobiliers | 3.14 |
| Realstone Swiss Property | 2.99 |
| Übrige | 48.08 |
| Total | 99.89 |

Obige Prozentsätze können Rundungsdifferenzen enthalten.

Vermögensrechnung

| | 30.9.2025 | 31.3.2025 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | CHF | CHF |
| Verkehrswerte | | |
| Bankguthaben | | |
| – auf Sicht | 235 721.33 | 1 155 321.26 |
| Effekten | | |
| – Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen | 628 570 952.37 | 601 925 553.80 |
| Sonstige Vermögenswerte | 460 930.70 | 2 456 440.30 |
| Gesamtfondsvermögen | 629 267 604.40 | 605 537 315.36 |
| Kurzfristige Bankverbindlichkeiten | -274 514.72 | -3 531 580.19 |
| Andere Verbindlichkeiten | -253 933.15 | -254 078.48 |
| Nettofondsvermögen | 628 739 156.53 | 601 751 656.69 |

Erfolgsrechnung

| | 1.4.2025-30.9.2025 | 1.4.2024-31.3.2025 |
|--|----------------------|----------------------|
| | CHF | CHF |
| Ertrag | | |
| Erträge der Bankguthaben | 0.00 | 11 511.18 |
| Rabatte und Retrozessionen | 86 714.16 | 0.00 |
| Erträge der Effekten | | |
| – aus Anteilen anderer kollektiver Kapitalanlagen | 6 593 993.73 | 12 027 947.28 |
| Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen | 276 384.65 | 13 473 557.10 |
| Total Ertrag | 6 957 092.54 | 25 513 015.56 |
| Aufwand | | |
| Passivzinsen | -8 592.95 | -27 749.50 |
| Prüfaufwand | 0.00 | -15 359.71 |
| Reglementarische Kommissionsvergütung an die Fondsleitung Klasse AM Cap | 0.00 | 0.00 |
| Reglementarische Kommissionsvergütung an die Fondsleitung Klasse I Cap | -10 425.51 | -328 750.90 |
| Reglementarische Kommissionsvergütung an die Fondsleitung Klasse M Cap | 0.00 | 0.00 |
| Reglementarische Kommissionsvergütung an die Fondsleitung Klasse R Cap | -473 840.14 | -829 813.80 |
| Reglementarische Kommissionsvergütung an die Depotbank | -9 637.95 | -34 698.54 |
| Steuerrechtliche Anpassung aufgrund von Erträgen aus Zielfonds Klasse I Cap ¹ | 0.00 | 66 495.60 |
| Steuerrechtliche Anpassung aufgrund von Erträgen aus Zielfonds Klasse R Cap ¹ | 0.00 | 884 498.68 |
| Sonstige Aufwendungen | -5 632.64 | -11 470.77 |
| Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen | -199 421.85 | -3 735 472.78 |
| Total Aufwand | -707 551.04 | -4 032 321.72 |
| Nettoertrag | 6 249 541.50 | 21 480 693.84 |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste | 3 993 975.79 | 4 890 035.71 |
| Steuerrechtliche Anpassung aufgrund von Erträgen aus Zielfonds Klasse I Cap ¹ | 0.00 | -66 495.60 |
| Steuerrechtliche Anpassung aufgrund von Erträgen aus Zielfonds Klasse R Cap ¹ | 0.00 | -884 498.68 |
| Realisierter Erfolg | 10 243 517.29 | 25 419 735.27 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste | 9 276 080.83 | 40 195 791.35 |
| Gesamterfolg | 19 519 598.12 | 65 615 526.62 |

Veränderung des Nettofondsvermögens

| | 1.4.2025-30.9.2025 | 1.4.2024-31.3.2025 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | CHF | CHF |
| Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres | 601 751 656.69 | 511 131 704.15 |
| Abgeführte Verrechnungssteuer | -1 202 537.58 | -2 070 812.57 |
| Saldo aus dem Anteilverkehr | 8 670 439.30 | 27 075 238.49 |
| Gesamterfolg | 19 519 598.12 | 65 615 526.62 |
| Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode | 628 739 156.53 | 601 751 656.69 |

¹ gemäss ESTV Kreisschreiben Nr. 24 vom 20.11.2017 Ziffer 2.8.3

Entwicklung der Anteile im Umlauf

| | 1.4.2025-30.9.2025 | 1.4.2024-31.3.2025 |
|---|---------------------|---------------------|
| Klasse AM Cap | Anzahl | Anzahl |
| Bestand Anfang Rechnungsjahr | 22 952.0000 | 0.0000 |
| Ausgegebene Anteile | 890.0000 | 22 952.0000 |
| Zurückgenommene Anteile | -901.0000 | 0.0000 |
| Bestand Ende Berichtsperiode | 22 941.0000 | 22 952.0000 |
| Differenz zwischen den ausgegebenen und zurückgenommenen Anteilen | -11.0000 | 22 952.0000 |
| Klasse I Cap | Anzahl | Anzahl |
| Bestand Anfang Rechnungsjahr | 94 982.0000 | 3 112 786.0000 |
| Ausgegebene Anteile | 20 319.0000 | 120 412.0000 |
| Zurückgenommene Anteile | -21 278.0000 | -3 138 216.0000 |
| Bestand Ende Berichtsperiode | 94 023.0000 | 94 982.0000 |
| Differenz zwischen den ausgegebenen und zurückgenommenen Anteilen | -959.0000 | -3 017 804.0000 |
| Klasse M Cap | Anzahl | Anzahl |
| Bestand Anfang Rechnungsjahr | 405 887.9350 | 0.0000 |
| Ausgegebene Anteile | 20 319.0000 | 424 693.9350 |
| Zurückgenommene Anteile | -15 323.0000 | -18 806.0000 |
| Bestand Ende Berichtsperiode | 411 279.9350 | 405 887.9350 |
| Differenz zwischen den ausgegebenen und zurückgenommenen Anteilen | 5 392.0000 | 405 887.9350 |
| Klasse R Cap | Anzahl | Anzahl |
| Bestand Anfang Rechnungsjahr | 809 092.2110 | 677 500.2970 |
| Ausgegebene Anteile | 74 074.9090 | 170 444.3110 |
| Zurückgenommene Anteile | -53 541.8890 | -38 852.3970 |
| Bestand Ende Berichtsperiode | 829 625.2310 | 809 092.2110 |
| Differenz zwischen den ausgegebenen und zurückgenommenen Anteilen | 20 533.0200 | 131 591.9140 |

Inventar des Fondsvermögens

| Titel | | 31.03.2025 Anzahl/ Nominal | Käufe ¹ | Verkäufe ² | 30.09.2025 Anzahl/ Nominal | Verkehrswert ³ in CHF | in % ³ | Davon ausgeliehen Anzahl/Nominal |
|-------|--|----------------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------|--|
|-------|--|----------------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------|--|

Effekten, die an einer Börse gehandelt werden

Investmentzertifikate, closed end

Schweiz

| | | | | | | | | |
|--|-----|---------|--------|--------|---------|--------------------|--------------|--|
| HELVETICA SWISS OPPORTUNITY FUND-CHF-DISTRIBUTIVE* | CHF | 10 612 | 149 | 10 761 | | | | |
| SF COMMERCIAL PROPERTIES FUND-DISTRIBUTIVE* | CHF | 19 371 | 962 | 958 | 19 375 | 1 656 563 | 0.26 | |
| STREETBOX REAL ESTATE FUND-DISTRIBUTIVE* | CHF | 3 612 | 197 | 193 | 3 616 | 2 118 976 | 0.34 | |
| SUISSE ROMANDE PROPERTY FUND-DISTRIBUTIVE* | CHF | 22 568 | 1 174 | 1 147 | 22 595 | 2 440 260 | 0.39 | |
| UBS (CH) PROP FUND - SWISS MIXED 'SIMA'* | CHF | 619 969 | 70 378 | 40 264 | 650 083 | 101 282 931 | 16.10 | |
| Total Schweiz | | | | | | 107 498 730 | 17.08 | |

Total Investmentzertifikate, closed end

107 498 730 17.08

Investmentzertifikate, open end

Schweiz

| | | | | | | | | |
|---|-----|---------|--------|--------|---------|--------------------|--------------|--|
| BALOISE SWISS PROPERTY FUND-DISTRIBUTIVE* | CHF | 70 760 | 16 304 | 4 314 | 82 750 | 11 254 000 | 1.79 | |
| BONHOTE - IMMOBILIER* | CHF | 69 752 | 7 165 | 5 666 | 71 251 | 12 198 171 | 1.94 | |
| CRONOS IMMO FUND-UNITS* | CHF | 66 017 | 5 513 | 3 753 | 67 777 | 8 675 456 | 1.38 | |
| DOMINICE SWISS PROPERTY FUND-DIST-CHF* | CHF | 38 912 | 2 230 | 2 110 | 39 032 | 6 034 347 | 0.96 | |
| FIR FONDS IMMOBILIER ROMAND* | CHF | 64 141 | 4 092 | 3 898 | 64 335 | 16 148 085 | 2.57 | |
| GOOD BUILDINGS SWISS REAL ESTATE FUND-ANTEILE* | CHF | 21 024 | 2 849 | 1 132 | 22 741 | 3 652 205 | 0.58 | |
| HELVETIA CH SWISS PROPERTY FUND UNITS-DISTRIBUTIVE-CHF* | CHF | 82 035 | 5 146 | 4 952 | 82 229 | 10 525 312 | 1.67 | |
| HELVETICA SWISS COMMERCIAL-DIST* | CHF | 30 404 | 11 302 | 1 752 | 39 954 | 4 099 280 | 0.65 | |
| HELVETICA SWISS LIVING-DIST-CHF* | CHF | 32 286 | 1 594 | 3 802 | 30 078 | 3 098 034 | 0.49 | |
| IMMO HELVETIC* | CHF | 50 484 | 6 813 | 3 319 | 53 978 | 13 386 544 | 2.13 | |
| IMMOFONDS SCHWEIZ IMMOBILIEN-ANLAGEFONDS* | CHF | 32 501 | 2 158 | 2 060 | 32 599 | 20 895 959 | 3.32 | |
| LA FONCIERE FONDS SUISSE DE PLACEMENTS IMMOBILIERS* | CHF | 123 308 | 8 196 | 7 825 | 123 679 | 19 739 168 | 3.14 | |
| PATRIMONIUM REAL ESTATE FDS - PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE* | CHF | 48 136 | 8 792 | 3 002 | 53 926 | 9 976 310 | 1.59 | |
| PROCIMMO REAL ESTATE SICAV-INDUSTRIAL-SHS* | CHF | 88 103 | 5 571 | 5 360 | 88 314 | 14 766 101 | 2.35 | |
| PROCIMMO REAL ESTATE SICAV - RESIDENTIAL-UNITS* | CHF | 23 779 | 1 293 | 1 255 | 23 817 | 3 848 827 | 0.61 | |
| REALSTONE SWISS PROPERTY* | CHF | 112 879 | 20 018 | 7 098 | 125 799 | 18 819 530 | 2.99 | |
| ROTH RE SWISS-A* | CHF | 134 947 | 36 061 | 8 586 | 162 422 | 26 929 568 | 4.28 | |
| SCHRODER IMMOPLUS* | CHF | 99 849 | 6 430 | 6 129 | 100 150 | 17 265 860 | 2.74 | |
| SF RETAIL PROPERTIES FUND-ANTEILE* | CHF | 59 064 | 3 377 | 3 196 | 59 245 | 7 014 608 | 1.11 | |
| SF SUSTAINABLE PROPERTY FUND* | CHF | 80 932 | 5 218 | 5 027 | 81 123 | 10 627 113 | 1.69 | |
| SOLVALOR 61 FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER* | CHF | 48 699 | 3 327 | 3 055 | 48 971 | 18 070 299 | 2.87 | |
| SWISS CENTRAL CITY REAL ESTATE FUND-CHF* | CHF | 31 972 | 1 728 | 3 018 | 30 682 | 2 700 016 | 0.43 | |
| SWISS LIFE REF CH ESG SWISS PROPERTIES-ANTEILE* | CHF | 181 746 | 12 096 | 11 550 | 182 292 | 24 244 836 | 3.85 | |
| SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FUND IFCA* | CHF | 88 627 | 5 721 | 5 454 | 88 894 | 18 267 717 | 2.90 | |
| SWISSCANTO (CH) REAL ESTATE FD SWISS COMM-FA CHF-ANTEILE* | CHF | 43 753 | 6 880 | 2 422 | 48 211 | 4 917 522 | 0.78 | |
| SWISSINVEST REAL ESTATE FUND* | CHF | 47 440 | 3 007 | 2 895 | 47 552 | 10 104 800 | 1.61 | |
| UBS (CH) PROP FUND - SWISS RESIDENTIAL 'ANFOS'* | CHF | 298 816 | 19 787 | 18 891 | 299 712 | 29 521 632 | 4.69 | |
| UBS (CH) PROP FUND - LEMAN RESIDENTIAL 'FONCIPARS'* | CHF | 119 912 | 7 752 | 7 392 | 120 272 | 17 968 637 | 2.86 | |
| UBS (CH) PROP FUND - SWISS COMMERCIAL 'SWISSREAL'* | CHF | 207 320 | 13 470 | 12 975 | 207 815 | 14 235 328 | 2.26 | |
| UBS (CH) PROP FUND - DIRECT RESIDENTIAL* | CHF | 430 048 | 27 006 | 25 995 | 431 059 | 9 763 486 | 1.55 | |
| UBS (CH) PROP FUND - DIRECT URBAN* | CHF | 302 714 | 17 246 | 16 736 | 303 224 | 4 511 973 | 0.72 | |
| UBS (CH) PROPERTY FUND-SWISS COMMERCIAL INTERSWISS-ANTEILE* | CHF | 74 201 | 4 817 | 4 639 | 74 379 | 14 771 669 | 2.35 | |
| UBS (CH) PROPERTY FUND-SWISS RESIDENTIAL "SIAT"-ANTEILE* | CHF | 138 024 | 9 070 | 8 657 | 138 437 | 34 124 721 | 5.42 | |
| UBS (CH) PROPERTY FUND - DIRECT LIVINGPLUS-ANTEILE* | CHF | 175 471 | 11 650 | 11 124 | 175 997 | 26 540 348 | 4.22 | |
| UBS (CH) PROPERTY FUND-DIRECT GREEN PROPERTY-ANTEILE* | CHF | 165 183 | 10 894 | 10 398 | 165 679 | 23 890 912 | 3.80 | |
| UBS (CH) PROPERTY FUND-DIRECT HOSPITALITY-ANTEILE* | CHF | 66 815 | 3 923 | 3 718 | 67 020 | 6 474 132 | 1.03 | |
| UBS (CH) PROPERTY FUND-DIRECT LOGISTICSPLUS-ANTEILE* | CHF | 66 956 | 4 046 | 3 841 | 67 161 | 7 508 600 | 1.19 | |
| UBS CH PROPERTY FUND-RESIDENTIA-UNITS CLASS -CHF-* | CHF | 13 455 | 666 | 656 | 13 465 | 1 777 380 | 0.28 | |
| ZURICH INV AG-ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ-REGISTERED UNITS* | CHF | 80 808 | 5 122 | 4 932 | 80 998 | 9 881 756 | 1.57 | |
| Total Schweiz | | | | | | 518 230 242 | 82.35 | |

Total Investmentzertifikate, open end

518 230 242 82.35

Anrechte

Schweiz

| | | | | | | | | |
|--|-----|---------|---------|--|--|--|-------------|--|
| BALOISE SWISS PROPERTY FUND RIGHTS 26.08.25* | CHF | 70 426 | 70 426 | | | | | |
| BERNINVEST - IMMO HELVETIC RIGHTS 22.05.25* | CHF | 51 284 | 51 284 | | | | | |
| GOOD BUILDINGS SWISS REAL ESTATE RIGHTS 25-19.06.25* | CHF | 20 974 | 20 974 | | | | | |
| PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND RIGHTS 25-04.07.25* | CHF | 48 202 | 48 202 | | | | | |
| REALSTONE RIGHTS 11.07.25* | CHF | 111 819 | 111 819 | | | | | |
| ROTHSCHILD REAL ESTATE SICAV RIGHTS 31.07.25* | CHF | 133 130 | 133 130 | | | | | |
| SWISSCANT (CH) REAL ESTATE FD SWISS COMMERC RIGHTS 11.09.25* | CHF | 43 401 | 43 401 | | | | | |
| UBS CH PROPERTY FUND - SWISS MIXED SIMA RIGHTS 05.05.25* | CHF | 621 211 | 621 211 | | | | | |
| Total Schweiz | | | | | | | 0.00 | |

Total Anrechte

0.00

Total Effekten, die an einer Börse gehandelt werden

625 728 972 99.44

Effekten, die nicht an einer Börse oder einem andern geregelten Markt gehandelt werden

Investmentzertifikate, open end

Schweiz

| | | | | | | | | |
|---|-----|--------|-------|-------|--------|------------------|-------------|--|
| SUSTAINABLE REAL ESTATE SWITZERLAND-AKTIE** | CHF | 28 610 | 1 574 | 1 535 | 28 649 | 2 841 980 | 0.45 | |
| Total Schweiz | | | | | | 2 841 980 | 0.45 | |

Total Investmentzertifikate, open end

2 841 980 0.45

Total Effekten, die nicht an einer Börse oder einem andern geregelten Markt gehandelt werden

2 841 980 0.45

| Titel | 31.03.2025 Anzahl/ Nominal | Käufe ¹ | Verkäufe ² | 30.09.2025 Anzahl/ Nominal | Verkehrswert ³ in CHF | in % ³ | Davon ausgeliehen Anzahl/Nominal |
|---|----------------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|--|
| Total Wertschriften (davon ausgeliehen) | | | | | 628 570 952 | 99.89 0.00) | |
| Bankguthaben auf Sicht | | | | | 235 721 | 0.04 | |
| Sonstige Vermögenswerte | | | | | 460 931 | 0.07 | |
| Gesamtfondsvermögen | | | | | 629 267 604 | 100.00 | |
| Kurzfristige Bankverbindlichkeiten | | | | | -274 515 | | |
| Andere Verbindlichkeiten | | | | | -253 932 | | |
| Nettofondsvermögen | | | | | 628 739 157 | | |

| Bewertungskategorie | Verkehrswert per 30.09.2025 | in % des Gesamt- fondsvermögens ³ |
|---|--------------------------------|--|
| Anlagen bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden | 625 728 972 | 99.44 |
| Anlagen bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern | 2 841 980 | 0.45 |
| Anlagen bewertet mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten | – | – |
| Total | 628 570 952 | 99.89 |

¹ «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 / Sacheinlagen

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

³ 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

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 AM Cap: | 0.00% p.a.; |
| Klasse I Cap: | 0.150000% p.a.;* |
| Klasse M Cap: | 0.00% p.a.; |
| Klasse R Cap: | 0.907500% p.a.;** |

– Maximale Verwaltungskommission gemäss

| | |
|----------------|-------------|
| Fondsvertrag: | |
| Klasse AM Cap: | 0.00% p.a.; |
| Klasse I Cap: | 1.20% p.a.; |
| Klasse M Cap: | 0.00% p.a.; |
| Klasse R Cap: | 1.50% p.a.; |

– Effektiv erhobene Depotbankkommission für alle Klassen: keine;***

* Die effektiv erhobene pauschale Verwaltungskommission wurde am 1.7.2025 von 0.143625% auf 0.150000% p.a. erhöht.

** Die effektiv erhobene pauschale Verwaltungskommission wurde am 1.7.2025 von 0.901125% auf 0.907500% p.a. erhöht.

*** Die effektiv erhobene pauschale Depotbankkommission 0.006375% wird seit dem 1.7.2025 nicht mehr dem Fonds belastet.

Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten maximal 3% des Nettoinventarwertes des jeweiligen Zielfonds betragen.

Die maximale effektive Verwaltungskommission der Zielfonds beträgt 0.91%.

Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions»)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») geschlossen. Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten «soft commissions» geschlossen.

Total Expense Ratio (TER)

Diese Kennziffer wurde gemäss der «Richtlinie zur Berechnung und Offenlegung der Total Expense Ratio (TER) von kollektiven Kapitalanlagen» der Asset Management Association Switzerland (AMAS) 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 AM Cap | 0.01% |
| Klasse I Cap: | 0.16% |
| Klasse M Cap | 0.01% |
| Klasse R Cap: | 0.91% |

Zusammengesetzte TER für die letzten 12 Monate:

| | |
|---------------|-------|
| Klasse AM Cap | 0.71% |
| Klasse I Cap: | 0.86% |
| Klasse M Cap | 0.71% |
| Klasse R Cap: | 1.61% |

Ausgabe- und Rücknahmepreis

Fondsanteile werden an jedem Bankwerktag (Montag bis Freitag) ausgegeben oder zurückgenommen. Ein Bankwerktag ist jeder Tag, der in Zürich ein Bankarbeitstag ist. Keine Ausgaben oder Rücknahmen finden an schweizerischen Feiertagen (Ostern, Pfingsten, Weihnachten [inkl. 24. Dezember], Neujahr [inkl. 31. Dezember], Nationalfeiertag etc.) statt sowie an Tagen, an welchen die Börsen bzw. Märkte der Hauptanlageländer des Anlagefonds geschlossen sind oder wenn ausserordentliche Verhältnisse im Sinne von § 17 Ziff. 4 des Fondsvertrages vorliegen.

Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet («Sacheinlage» oder «contribution in kind» genannt) bzw. dass ihm im Falle einer Kündigung anstelle einer Auszahlung in bar Anlagen übertragen werden («Sachauslage» oder «redemption in kind»). Für Anlagen aus den Anteilklassen «R Cap», «I Cap» und «K Cap» ist die Sachauslage, mit Ausnahme der Sachauslage während des Gating-Verfahrens gemäss § 17 Ziff. 8 des Fondsvertrages, nicht zulässig. Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung bzw. mit der Kündigung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen und Sachauslagen zuzulassen.

Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen oder Sachauslagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Anlagefonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Details von Sacheinlagen und Sachauslagen sind in § 17 Ziff. 7 Fondsvertrag geregelt.

Zeichnungs- und Rücknahmeanträge, die bis spätestens 14.00 Uhr an einem Bankwerktag (Auftragstag) bei der Depotbank vorliegen, werden frühestens am Auftragstag folgenden Bankwerktag (Bewertungstag) auf der Basis des an diesem Tag berechneten Nettoinventarwertes abgewickelt. Der zur Abrechnung gelangende Nettoinventarwert ist somit im Zeitpunkt der Auftragserteilung noch nicht bekannt (Forward Pricing). Der Nettoinventarwert wird grundsätzlich am Bewertungstag aufgrund der Schlusskurse des Auftrags-tags berechnet.

Der Ausgabepreis ergibt sich wie folgt: Am Bewertungstag berechneter Nettoinventarwert, zuzüglich der Nebenkosten einschliesslich Absicherungsgeschäften (Geld-/Briefspannen, markübliche Courtagen, Kommissionen, Abrechnungs- und Abwicklungskosten, Bankspesen, Steuern und Abgaben) sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen, die dem Anlagefonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen (Ausgabegebühr zugunsten des Fondsvermögens im Sinne eines Verwässerungsschutzes) und zuzüglich einer Ausgabekommission.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: Am Bewertungstag berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten einschliesslich Absicherungsgeschäften (Geld-/Briefspannen, markübliche Courtagen, Kommissionen, Abrechnungs- und Abwicklungskosten, Bankspesen, Steuern und Abgaben) sowie die Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen, die dem Anlagefonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (Rücknahmegebühr zugunsten des Fondsvermögens im Sinne eines Verwässerungsschutzes) und abzüglich einer Rücknahmekommission.

Die detaillierten Angaben zur Ausgabe- und Rücknahmegebühr sind in § 17 Ziff. 2 des Fondsvertrages ersichtlich. Die maximale Höhe der Ausgabe- und Rücknahmegebühr (Nebenkosten) sowie der Ausgabe- und Rücknahmekommission sind aus der nachfolgenden Ziff. 1.11.4 ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf 1/100 gerundet. Die Zahlung erfolgt jeweils einen Bankarbeitstag nach dem Bewertungstag (Valuta = TD + 2 Tage).

Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, unter den in § 17 Ziff. 4 des Fondsvertrages genannten und vergleichbaren ausserordentlichen Umständen und im Interesse der

im Anlagefonds verbleibenden Anleger, bei sämtlichen Rücknahmeanträgen die Rücknahmen zu beschränken (Gating). Unter diesen Umständen kann die Fondsleitung entscheiden, alle Rücknahmeanträge proportional und im gleichen Verhältnis zu kürzen. Der verbleibende Teil der Rücknahmeanträge ist als für den nächsten Bewertungstag eingegangen zu betrachten und wird zu den an diesem Tag geltenden Bedingungen abgewickelt. Die Fondsleitung sorgt dafür, dass keine bevorzugte Behandlung aufgeschobener Rücknahmeanträge stattfindet. Die Massnahme (Gating) kommt zur Anwendung, wenn die Gesamtsumme der Rücknahmen netto CHF 15 Mio. des Fondsvermögens übersteigt.

Die Fondsleitung teilt den Entscheid über die Anwendung sowie die Aufhebung des Gatings unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.

Die Fondsleitung behält sich ausserdem das Recht vor, unter Berücksichtigung der oben festgelegten Schwellenwerte und im Interesse der im Anlagefonds bereits investierten Anleger, bei sämtlichen Zeichnungsanträgen die Zeichnungen proportional und im gleichen Verhältnis zu kürzen.