



SF Sustainable Property Fund

Halbjahresbericht 2020

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie
«Immobilienfonds»

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2020



Swiss Finance & Property Funds



Inhaltsverzeichnis

Bericht zum Halbjahr 2020

Schlüsselzahlen	4
Meilensteine.....	5
Nützliche Hinweise.....	7
Verwaltung und Organe	8
Auswirkungen COVID-19 auf den SF Sustainable Property Fund	10

Portfolio

Portfoliokennzahlen.....	12
Sämtliche Liegenschaften	16

Finanzbericht

Kennzahlen zum Immobilienfonds.....	24
Vermögensrechnung	26
Erfolgsrechnung.....	27
Anhang zur Halbjahresrechnung	28
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	39

Schlüsselzahlen

Portfoliowert

1.10 Mia. CHF

Der Portfoliowert per 30. Juni 2020 beträgt CHF 1.10 Mia. und hat gegenüber dem 30. Juni 2019 um 8.9% zugenommen.

Soll-Mieterträge

46.6 Mio. CHF

Die Soll-Jahresmieterträge erhöhen sich gegenüber dem 30. Juni 2019 von CHF 43.9 Mio. um CHF 2.7 Mio. auf CHF 46.6 Mio.

Fremdfinanzierungsquote

20.2 %

Die Fremdfinanzierungsquote hat sich im Vergleich zum 30. Juni 2019 um 0.1%-Punkte reduziert.

Leerstandsquote per Stichtag

7.0 %

Die Leerstandsquote per Stichtag reduziert sich gegenüber dem 30. Juni 2019 um 1.1%-Punkte auf 7.0%.

Börsenkurs

133.00 CHF

Der Titel schloss per 30. Juni 2020 mit CHF 133.00.

Ausschüttung 2020

3.50 CHF/Anteil

Die Ausschüttung für das Berichtsjahr 2019 wurde im April 2020 in der Höhe von CHF 3.50 pro Anteil ausbezahlt.

Anzahl Liegenschaften

93 Immobilien

Gegenüber dem 30. Juni 2019 konnte das Immobilienportfolio um acht Liegenschaften von 85 auf 93 erweitert werden.

EBIT-Marge

60.1 %

Veränderung der EBIT-Marge gegenüber dem 30. Juni 2019 von 62.7% auf 60.1%

Meilensteine

Januar bis Juni 2020

Transaktionen

Im Jahr 2020 wurden drei Liegenschaften für den SF Sustainable Property Fund mit einem Marktwert per 30.06.2020 von CHF 42.67 Mio. akquiriert. Nach dem Bilanzstichtag wurden per 01.07.2020 zudem zwei weitere Objekte mit einem Marktwert von CHF 34.86 Mio. gekauft. Die von Mai bis Juni 2020 durchgeführte Kapitalerhöhung über CHF 61.91 Mio. konnte somit innert kurzer Frist vollständig reinvestiert werden. Drei Liegenschaften verfügen über eine GEAK-Bewertung B und zwei Liegenschaften eine GEAK-Bewertung C. Alle Liegenschaften entsprechen dadurch vollumfänglich den Nachhaltigkeitskriterien der Fondsstrategie. Durch die Zukäufe wurde auch die Standort-Diversifizierung des Portfolios erweitert und die Standorte in der Deutsch- und Westschweiz gestärkt. Die Objekte befinden sich in Aarwangen (BE), Bonaduz (GR), Bülach (ZH), Lausanne (VD) und St. Gallen (SG).

Per 01.01.2020 konnte die Liegenschaft Via Chiasso 10 in Biasca (TI) verkauft werden, wodurch der Liegenschaftsanteil im Tessin per 30.06.2020 noch 21.3% beträgt (per 30.06.2019 24.3%). Per 30.06.2020 beträgt der Marktwert des Immobilienportfolios CHF 1.1 Mia.

Nach dem Bilanzstichtag wurden die Liegenschaften Via Croce 21/23 und Via Pianselva 1 in Biasca (TI) verkauft.

Leerstände

Die Leerstandsquote per 30.06.2020 beträgt 7.0%. Somit verbleibt die Leerstandsquote trotz COVID-19-Lockdown auf dem Niveau des Jahresendes 2019. Grund für diesen Erfolg waren zum einen die Vermietungserfolge in Binningen (BL), Unterkulm (AG) sowie an der Augsterheglistrasse 27 in Pratteln (BL) und zum anderen die qualitativ guten Akquisitionen mit hohem Vermietungsstand.

Gesamterneuerungen und Nachhaltigkeit

Im Juni 2020 konnte die Liegenschaftserneuerung an der Mühlemattstrasse 6/8 und Gotthelfstrasse 3 in Zofingen (AG) planmässig abgeschlossen werden. 62 Wohnungen wurden gesamterneuert, zusätzlich wurde eine Gewerbefläche komplett instand gestellt. Die Instandsetzungsarbeiten wurden im bewohnten Zustand durchgeführt, wobei total 38 Wohnungen und eine Gewerbefläche leer waren. Durch den Einsatz eines lokalen Vermarktungsspezialisten konnten bereits wieder 23 Wohnungen und die Gewerbefläche vermietet werden.

Die Liegenschaft wies vor der Erneuerung bereits eine GEAK-Bewertung C auf, weshalb weniger umfassende Nachhaltigkeitsmassnahmen ausgeführt werden mussten. Nichtsdestotrotz wurde die Kombiheizung (Gas und Öl) auf eine reine Gasheizung umgestellt, um die CO₂-Verbrauchswerte weiter zu senken. Auf dem Dach der Mühlemattstrasse 6/8 konnte mit einem Geschäftspartner ein Dachmietvertrag abgeschlossen werden, damit auf der Fläche eine Solaranlage errichtet werden kann. Die Mieter profitieren dadurch von vergünstigten Konditionen beim Bezug von Strom, welcher zudem komplett erneuerbar ist.

Neubauprojekte und Entwicklungen

Die Bauarbeiten der selbst entwickelten Baulandparzelle in Lausen (BL) schreiten planmässig voran und wurden durch COVID-19 bislang nicht beeinträchtigt. Der Erstbezug aller drei Gebäude mit insgesamt 52 Wohnungen ist weiterhin im 1. Halbjahr 2021 angesetzt. Ein lokaler Vermarkter ist mit einem Erstvermietungsmandat beauftragt worden, damit möglichst schnell eine Vollvermietung erreicht werden kann.

Ausblick

Der Leerstandsabbau steht auch im 2. Halbjahr 2020 im Fokus, zumal sich die Leerstände aufgrund der Erst- und Wiedervermietung in Aarwangen (BE) und Zofingen (AG) zu Beginn des 2. Halbjahres erhöhen werden. Nebst der Vorbereitung von künftigen Erneuerungen wie zum Beispiel der Längistrasse 7/15/17 in Pratteln (BL), werden weitere Portfoliooptimierungen im Kanton Tessin in Betracht gezogen, beziehungsweise geprüft.

Nützliche Hinweise

SF Sustainable Property Fund

Lancierung	27. Dezember 2010
Kotierung	Seit dem 17. November 2014 ist der SF Sustainable Property Fund an der SIX Swiss Exchange kotiert
Valorennummer	12079125
ISIN-Nummer	CH0120791253
Mindestanlage	1 Anteil
Fondsart	Immobilienfonds
Laufzeit	Der Anlagefonds besteht auf unbestimmte Zeit
Rechnungsjahr	Das Rechnungsjahr endet jeweils am 31. Dezember
Kommissionen und Vergütungen	Siehe Seite 36 dieses Berichts
Offizielle Publikationsorgane	Schweizerisches Handelsamtsblatt Website der Swiss Fund Data
Preispublikationen	Neue Zürcher Zeitung Website der Swiss Fund Data

Verwaltung und Organe

Verwaltungsrat

Dr. Hans-Peter Bauer, Präsident

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der SF Urban Properties AG, Zürich sowie Verwaltungsratspräsident der Acuro Immobilien AG, Altdorf.

Adrian Schenker, Vizepräsident

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Vizepräsident des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Vizepräsident des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property AG, Zürich, CEO der SF Urban Properties AG, Zürich, Mitglied des Stiftungsrats der SFP Anlagestiftung, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Acuro Immobilien AG, Altdorf sowie Verwaltungsratspräsident der SFPI Management SA, Ascona.

Bruno Wermelinger, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CEO der Wermelinger Synergia GmbH, Luzern sowie Verwaltungsratspräsident der «Elisabethenheim Luzern AG», Luzern.

Dr. Elmar Wiederin, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats des Hotels Beau Rivage, Genf, Verwaltungsratspräsident der daygnostics ag, Basel und Mitglied des Verwaltungsrats der SwissDeCode SA, Renens.

Thomas E. Kern, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der PKZ Burger-Kehl & Co. AG, Urdorf, Mitglied des Verwaltungsrats der Airport Taxi Zürich Kloten AG, Kloten, Präsident des Stiftungsrates der Zoo Stiftung Zürich, Zürich, Vizepräsident des Stiftungsrates der Andreas Weber Stiftung, Wetzikon sowie Mitglied des Stiftungsrates der African Parks Stiftung Schweiz, Luzern.

Hans Lauber, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der PostFinance AG, Bern, Mitglied des Verwaltungsrats der AXA Versicherungen AG, Winterthur, Mitglied des Verwaltungsrats der AXA Leben AG, Winterthur, Mitglied des Verwaltungsrats der Fisch Asset Management AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats und Inhaber der HFL Invest AG, Neuheim und der HFL IT Holding AG, Neuheim sowie Inhaber und Verwaltungsratspräsident der Wagner AG Informatik Dienstleistungen, Kirchberg/BE.

Geschäftsleitung

Adrian Murer, CEO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
CEO der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich,
CEO der Swiss Finance & Property AG, Zürich, Mitglied
des Verwaltungsrats der Andermatt-Sedrun Sport AG,
Andermatt sowie Dozent an der Hochschule Luzern.

Nicolas Di Maggio, Leiter Asset Management Indirect Investments

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Finance &
Property AG, Zürich.

Reto Schnabel, CFO/Leiter Risk und Compliance

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
CFO der SF Urban Properties AG, Zürich, Verwaltungs-
ratspräsident der SF Development AG, Zug, Mitglied
des Verwaltungsrats der Boller Winkler AG, Turbenthal,
Stiftungsratspräsident des Wohlfahrtsfonds der Boller
Winkler Gruppe, Turbenthal sowie Mitglied des Verwal-
tungsrats der Chesa Alpina AG, St. Moritz.

Remo Thomas Marti, Leiter Asset Management Real Estate Funds und Leiter Asset Management Real Estate Foundation

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung:
Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Retail AG, Zürich
und Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Commercial
Properties AG, Zürich.

Fondsleitung

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

Anlageentscheide

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

Fondsbuchhaltung

Huwiler Treuhand AG
Bernstrasse 102
CH-3072 Ostermundigen

Depotbank

Credit Suisse AG
Paradeplatz 8
CH-8001 Zürich
www.credit-suisse.com

Zahlstelle

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

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
CH-8050 Zürich

Liegenschaftsverwaltungen

GRIBI Bewirtschaftung AG
Sperrstrasse 42
4005 Basel

Gestione immobiliare per Istituzionali SA
Via G. Carducci 4
6900 Lugano

IBSG AG
Lagerstrasse 4
9200 Gossau

Auswirkungen COVID-19 auf den SF Sustainable Property Fund

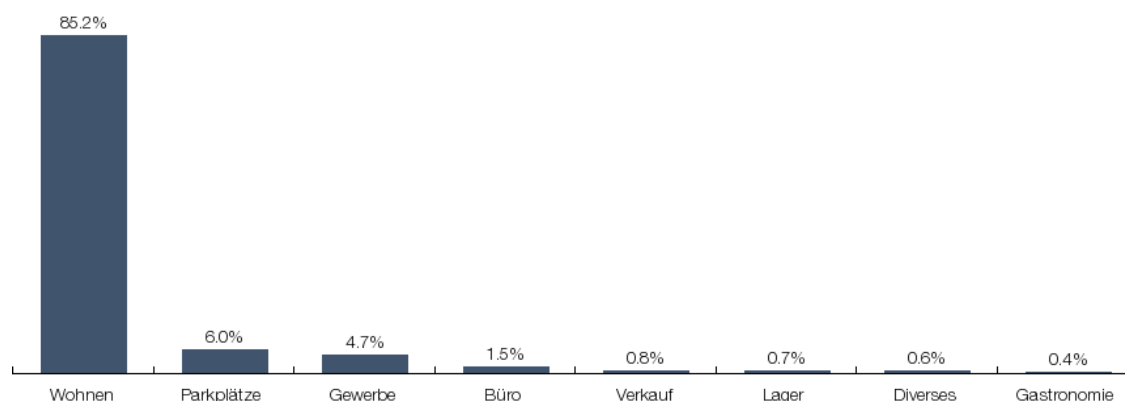
Auswirkungen COVID-19 auf den SF Sustainable Property Fund

Die vom Bundesrat ausgerufene ausserordentliche Lage aufgrund von COVID-19 sowie der am 16. März 2020 beschlossene Lockdown rüttelten die Weltwirtschaft durch. Der SF Sustainable Property Fund blieb von den Auswirkungen nicht verschont, wobei Regionen und Mietobjekte je nach Nutzungsart unterschiedlich stark betroffen waren.

Geringes Mietzinsausfallrisiko

Über 90% der Ist-Mieterträge des Fonds stammen aus Wohn- und Parkplatznutzungen. Durch staatliche Massnahmen und Unterstützungspakete wie z.B. Kurzarbeit oder Notkredite konnten Zahlungseingänge seitens der Mieter in diesen Bereichen zum grössten Teil vermieden werden. Auch Büro- und Gewerbeflächen wurden mehrheitlich nicht beeinträchtigt oder konnten nur vereinzelt ihrem Geschäft nicht mehr nachkommen. Am stärksten betroffen waren die Gastronomie- sowie einige Ladenflächen. Mit diesen Mietern, welche nur einen Anteil der jährlichen Ist-Mietzinseinnahmen von rund 1.3% ausmachen, wurden individuelle Lösungen gesucht und gefunden. Teilweise konnten Stundungen oder Mietzinsreduktionen inklusive vorzeitigen Vertragsverlängerungen vereinbart werden. Aufgrund bevorstehender Parlamentsentscheide gehen wir davon aus, dass der Mietzinsausfall aufgrund von COVID-19-Einschränkungen weniger als 0.5% der Ist-Mietzinseinnahmen ausmachen (resp. weniger als CHF 0.2 Mio.) wird. Das nachfolgende Diagramm zeigt die Verteilung der Ist-Mietzinseinnahmen pro Risikogruppe auf.

Diagramm Ist-Mietzinseinnahmen pro Risikogruppe



Keine Bauverzögerungen aufgrund COVID-19-Massnahmen

Während des angeordneten Lockdowns wurde die Liegenschaft in Zofingen (AG) erneuert sowie ein Neubau in Lausen (BL) und in Aarwangen (BE, Eigentumsübertrag im Juli 2020) errichtet. Durch den Einsatz der beauftragten Planer und der Unternehmer vor Ort, konnten bauliche Verzögerungen – auch unter Einhaltung der BAG-Vorschriften – ohne zusätzliche Kosten bei allen drei Projekten vermieden werden. Die Erneuerung in Zofingen konnte planmässig Ende Juni 2020 abgeschlossen werden. Genauso wie der Neubau in Aarwangen, welcher gar 1.5 Monate früher als geplant per Anfang Juli 2020 ins Eigentum des SF Sustainable Property Fund übergegangen ist. Die Bauarbeiten in Lausen sind nach wie vor in vollem Gange und können im 1. Halbjahr 2021 gemäss Terminprogramm beendet werden. Einzig im Kanton Tessin gab es für rund zwei Monate Einschränkungen bei der Instandstellung von leerstehenden Mietobjekten. Dies hatte kurzzeitig einen negativen Einfluss auf die Vermietungsbemühungen, zumal Wohnungsbesichtigungen nicht möglich waren. Diese Einschränkungen sind mittlerweile aufgehoben.

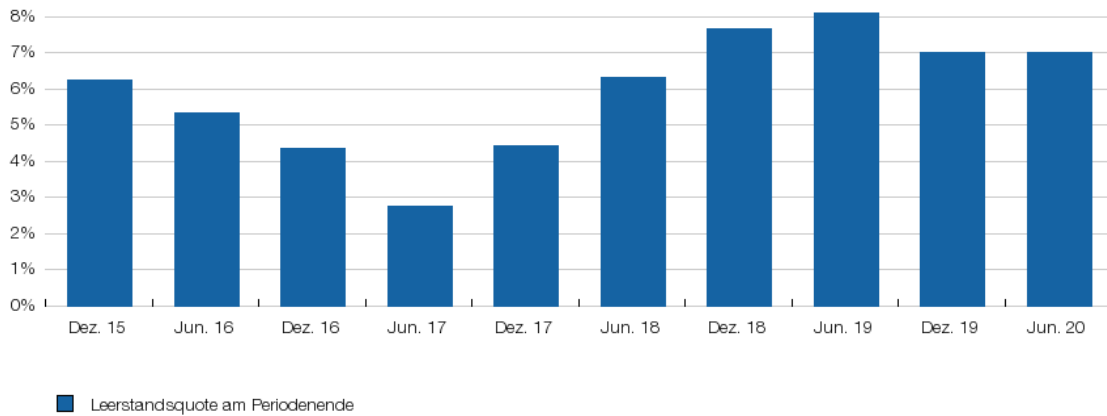
Portfolio- und Assetmanagement Swiss Finance & Property Funds AG

Nicht nur die Mieterschaft des SF Sustainable Property Funds wurde durch den Corona bedingten Lockdown beeinflusst, sondern auch die Fondsleitung, die für das Portfolio- und Assetmanagement verantwortlich zeichnet. Gemäss den Empfehlungen und Vorgaben des Bundesrates, gestützt auf die ausserordentliche Lage, hatte die Fondsleitung ihre Dienstleistungen aus dem Homeoffice erbracht, was durch die vorhandene IT- und Kommunikationsinfrastruktur problemlos funktioniert hatte. Die Fondsleitung hatte eine COVID-19 Task-Force eingesetzt, die regelmässig den aktuellen Stand und notwendige Massnahmen im Bezug auf COVID-19 prüfte und umsetzte. Seit dem 15. Juni 2020 arbeiten die Mitarbeitenden der Swiss Finance & Property Funds AG wieder in ihren Büroräumlichkeiten.

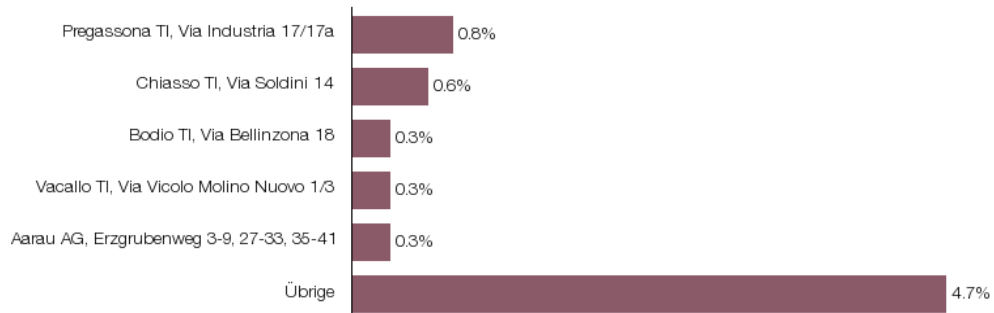
Portfoliokennzahlen

Per 30. Juni 2020

Entwicklung Leerstandsquote am Periodenende



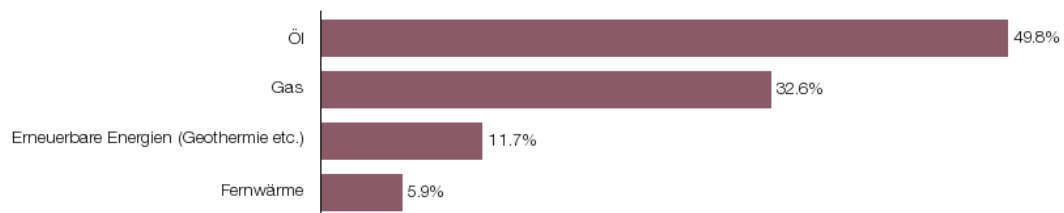
Leerstandsquoten zum Soll-Nettomietertag Portfolio



Soll-Nettomietertag nach Nutzungsart



Heizmedium

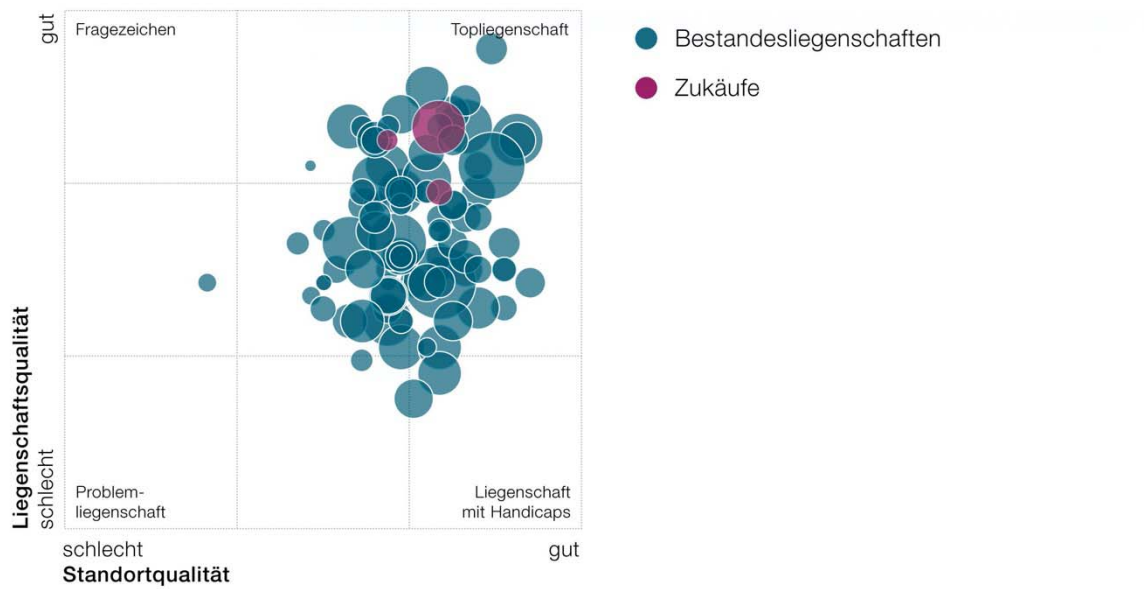


GEAK Klassifizierung

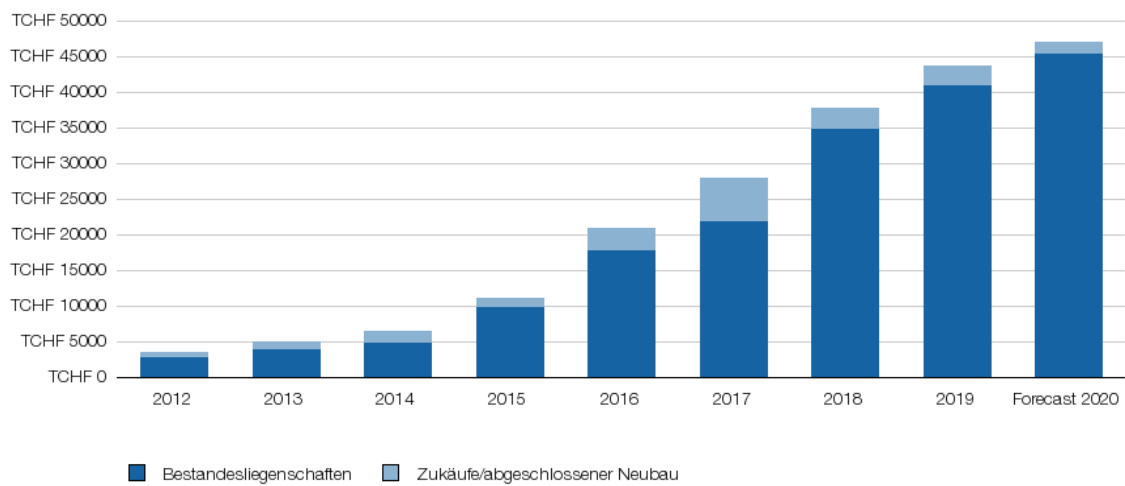


Portfoliokennzahlen	30. Juni 2020	31. Dez. 2019	30. Juni 2019	31. Dez. 2018
Anzahl Liegenschaften	93	91	85	76
Total Liegenschaftsportfolio (in TCHF)	1 104 477 000	1 053 987	1 013 114	927 136
Bruttorendite	4.2%	4.3%	4.4%	4.5%
Realer Diskontierungssatz	3.1%	3.1%	3.2%	3.2%
Nominaler Diskontierungssatz	3.6%	3.6%	3.7%	3.7%
Leerstandsquote Berichtsperiode	7.7%	8.5%	8.7%	7.8%
Leerstandsquote per Stichtag	7.0%	7.0%	8.1%	7.7%

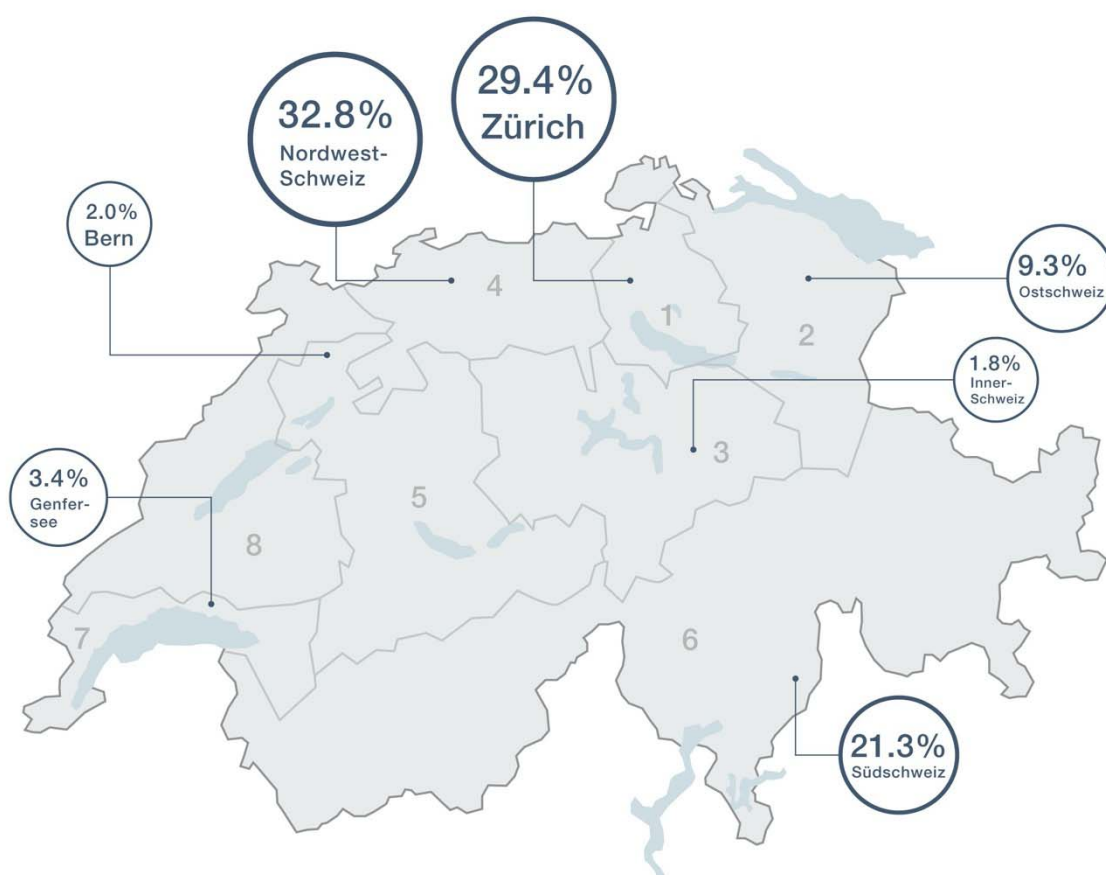
Liegenschafts- und Standortqualität



Entwicklung der Soll-Nettomietzinsen pro Jahr 2012– 2020



Marktregionen



Region	Marktwert in CHF	in %
1 Zürich	324 945 000	29.4
2 Ostschweiz	102 433 000	9.3
3 Innerschweiz	19 680 000	1.8
4 Nordwestschweiz	361 829 000	32.8
5 Bern	22 619 000	2.0
6 Südschweiz	235 770 000	21.3
7 Genfersee	37 201 000	3.4
8 Westschweiz	-	-
Total	1 104 477 000	100.0

Sämtliche Liegenschaften

Sortiert nach Inventar (siehe Seite 28)



1. Aarau AG,
Erzgrubenweg 3-9, 27-33, 35-41



2. Aesch BL, Im Gwidem 2/4/6



3. Arbedo TI, Via Cantone 18



4. Basel BS, Dornacherstrasse 270,
Laufenstrasse 59



5. Basel BS, Dornacherstrasse 38,
Frobenstrasse 30



6. Basel BS, Frobenstrasse 37



7. Basel BS, Prattelerstrasse 1/3



8. Basel BS, Rufacherstrasse 8



9. Basel BS, Luzernerweg 148,
Sundgauerstrasse 2



10. Bazenheid SG,
Spelterinistrasse 16-28a



11. Bellinzona TI, Via Caratti 2/4



12. Biasca TI, Via Croce 21/23



13. Biasca TI, Via Generale Guisan 10



14. Biasca TI, Via Pianselva 1



15. Binningen BL,
Bündtenmattstrasse 38



16. Bodio TI, Via Bellinzona 18



17. Bonaduz GR, Sculmsenstrasse 4



18. Bülach ZH, Vogelsangstrasse 19/21



19. Cadenazzo TI, Via Monte Ceneri 74



20. Chiasso TI, Via Soldini 14



21. Chiasso TI, Via Soldini 47/49



22. Chur GR, Ringstrasse 205,
Saluferstrasse 12



23. Dulliken SO, Im Schäfer 30/32/34



24. Effretikon ZH, Illnauerstrasse 32



25. Effretikon ZH, Im Lindenhof 5



26. Ehrendingen AG, Im First 6/10



27. Embrach ZH,
Alte Rheinstrasse 73/75



28. Emmen LU, Kolbenstrasse 15



29. Felben-Wellhausen TG,
Hauptstrasse 26, 26 a-c



30. Felben-Wellhausen TG,
Hauptstrasse 63, Wiesenstrasse 61



31. Glattbrugg ZH, Lindenstrasse 15



32. Gossau SG, Kirchstrasse 50/52



33. Grenchen SO, Marktstrasse 1/3,
Marktplatz 14/16



34. Kloten ZH, Hohrainlistrassen 17-27



35. Lamone TI, Via Sirana 30/30a/30b



36. Laufen BL, Grienweg 3/5/7



37. Laufen BL, Schützenweg 5



38. Laufen BL, Schützenweg 15



39. Lausanne VD, Ch.
Du Chalet Pra Roman 4a-c



40. Lausen BL, Hofmattstrasse 33/35



41. Lausen BL, Furlenstrasse 42,
Hofmattstrasse 38-48



42. Lausen BL, Rainweg 6-16



43. Liestal BL, Ostenbergstrasse 9/11



44. Locarno TI, Via Alfredo Pioda 26



45. Locarno TI, Via Giuseppe Cattori 5



46. Lugano TI, Via Ronchetto 16-22,
Via Torricelli 21-27



47. Lugano-Viganello TI, Salita Viarno 16



48. Luzern LU, Ruopigenstrasse 8,
Täschmattstrasse 5



49. Massagno TI, Via Martignoni 4/6



50. Münchenstein BL,
Therwilerstrasse 17



51. Näfels GL, Alte Bahnhofstrasse 5,
Bahnhofstrasse 18



52. Neuenhof AG, Hardstrasse 54/56



53. Neuhausen SH, Charlottenweg 9-19



54. Neuhausen SH, Charlottenweg 31/33,
Schwanenfelsstrasse 16/18/20



55. Oberentfelden AG,
Aarauerstrasse 11



56. Oberglatt ZH,
Bahnhofstrasse 25/29



57. Oberglatt ZH,
Chlirietstrasse 12/14/16



58. Oftringen AG, Staufergutstrasse 2/4



59. Olten SO, Neuhardstrasse 9/11



60. Opfikon ZH, Oberhauserstrasse 12



61. Pfäffikon ZH, Hochstrasse
137/139/141, Langackerstrasse 8/10



62. Pratteln BL, Augsterheglstrasse 27



63. Pratteln BL, Grabenmattstrasse 1/1a



64. Pratteln BL, Längstrasse 7/15/17



65. Pratteln BL,
Zehntenstrasse 60a/63/63a



66. Pregassona TI, Via Industria 17/17a



67. Pregassona TI, Via Roncobello 12



68. Regensdorf ZH,
Schulstrasse 147-181



69. Richterswil ZH, Zugerstrasse 28-36



70. Rorschach SG, Bogenstrasse 7,
Kirchstrasse 65



71. Rümlang ZH, Bahnhofstrasse 21



72. Rümlang ZH, Bahnhofstrasse 42/44,
Schulstrasse 2



73. Schaffhausen SH,
Weinsteig 206-216



74. Schlieren ZH, Rütistrasse 9/11



75. Schwarzenburg BE,
Alte Bernstrasse 5/7/9



76. Speicher AR, Hauptstrasse 42



77. Spreitenbach ZH, Bahnhofstrasse 61



78. St. Gallen SG, Böcklinstrasse 1/3/5,
Unterer Graben 39/41



79. St. Gallen SG, Melonenstrasse 9,
Teufenerstrasse 72



80. St. Margarethen SG,
Industriestrasse 34/36



81. Taverne TI, Via Ponte Vecchio 2-8



82. Unterkulm AG, Im Dorf 2-8



83. Vacallo TI, Via Breggia 1/3



84. Vacallo TI,
Via Vicolo Molino Nuovo 1/3



85. Versoix GE, Rue des Boucheries 8,
Route de Suisse 21



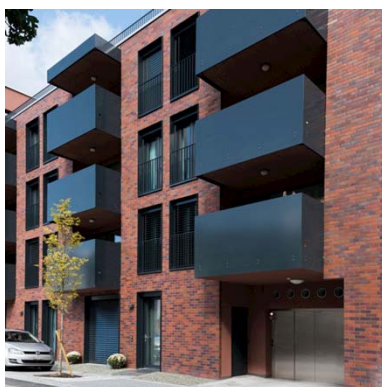
86. Wängi TG, Feldäckerweg 3-11



87. Wetzikon ZH, Ankengasse 7-15



88. Wetzikon ZH, Guyer-Zeller-Strasse 1



89. Winterthur ZH, Poststrasse 1



90. Zofingen AG, Gotthelfstrasse 3,
Mühlemattstrasse 6/8



91. Dietlikon ZH,
Riedmühlestrasse 12/16/18



92. Rickenbach TG, Wilenstrasse 23



93. Lausen BL, Furlenbodenstrasse 1/3,
Furlenstrasse 37 (Bauland)

Kennzahlen zum Immobilienfonds

Per 30. Juni 2020

Mietausfallrate	Einheit	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Soll-Nettomieten	CHF	22 987 643	21 067 828
Leerstände	CHF	1 739 152	1 804 939
Verluste aus Forderungen	CHF	350 412	284 312
Mietausfallrate	%	9.09	9.92

Fremdfinanzierungsquote	Einheit	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	222 880 860	205 246 600
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	1 104 477 000	1 013 114 000
Fremdfinanzierungsquote	%	20.18	20.26

Ausschüttungsrendite	Einheit	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	n/a
Börsenkurs pro Anteil zum Ende des Berichtjahres	CHF	133.00	135.10
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Betriebsgewinn	CHF	12 451 376	11 831 824
Mietzinseinnahmen	CHF	20 725 145	18 870 272
Betriebsgewinnmarge	%	60.08	62.70

Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF})	Einheit	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Betriebsaufwand	CHF	8 498 237	6 587 811
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	1 069 751 747	938 529 726
Ø Marktwert	CHF	933 037 266	878 502 593
TER_{REF} (GAV)	%	0.79	0.70
TER_{REF} (MV)	%	0.91	0.75

Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)^{1/2}		30. Juni 2020	30. Juni 2019
Gesamterfolg	CHF	14 269 833	15 811 579
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtjahres	CHF	786 803 309	780 421 051
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	59 914 933	–
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	846 718 242	780 421 051
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	1.69	2.03

Agio	%	12.78	15.35
Performance	%	-5.86	5.28

Anlagerendite^{1/2}	Einheit	30. Juni 2020	30. Juni 2019
NAV zu Beginn des Berichtjahres	CHF	119.26	118.29
NAV am Ende des Berichtjahres	CHF	117.93	117.09
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	3.50	3.60
Anlagerendite	%	1.88	2.09
<hr/>			
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)^{1/2}	Einheit	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	13 959 722	16 183 427
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	1 069 751 747	938 529 726
Rendite des investierten Kapitals	%	1.30	1.72
<hr/>			
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	1.67	2.11
<hr/>			
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.38	0.41
<hr/>			
Börsenkaptalisierung	CHF	944 942 922	891 301 445

¹ Historische Performancedaten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Die Erträge des Fonds sowie die Werte der Fondsanteile können zu-, aber auch abnehmen und können nicht garantiert werden. Bei der Rückgabe von Fondsanteilen kann der Investor eventuell weniger Geld zurückbekommen, als er ursprünglich eingesetzt hat.

² Berechnung für sechs Monate (1. Januar bis 30. Juni).

Vermögensrechnung

(in CHF)	30. Juni 2020	31. Dez. 2019	Anhang
Aktiven			
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 370 016	18 875 672	
Grundstücke			
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	10 720 000	7 547 000	
- Wohnbauten	1 063 129 000	1 016 340 000	
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	30 628 000	30 100 000	
Total Grundstücke	1 104 477 000	1 053 987 000	1
Sonstige Vermögenswerte	13 241 890	12 136 442	2
Gesamtfondsvermögen	1 119 088 906	1 084 999 114	
Passiven			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-177 880 860	-197 277 460	3
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-20 010 682	-20 718 345	4
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-45 000 000	-45 000 000	3
Nettofondsvermögen vor geschätzter Liquidationssteuer	876 197 364	822 003 309	
Geschätzte Liquidationssteuern	-38 300 000	-35 200 000	
Nettofondsvermögen	837 897 364	786 803 309	5
Veränderungen des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtjahres	786 803 309	780 421 051	
Bezahlte Ausschüttung	-23 090 711	-23 750 445	
Saldo aus Anteilsverkehr	59 914 933	–	
Gesamterfolg	14 269 833	30 132 703	
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtjahres	837 897 364	786 803 309	
Entwicklung der Anzahl Anteile			
Stand zu Beginn des Berichtjahres	6 597 346	6 597 346	
Ausgegebene Anteile	507 488	–	
Zurückgenommene Anteile	–	–	
Stand am Ende des Berichtjahres	7 104 834	6 597 346	
Nettoinventarwert je Anteil am Ende des Berichtjahres	117.93	119.26	
Informationen zur Bilanz			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	–	–	
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	–	–	
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	–	–	
Gesamtversicherungswert des Vermögens	737 358 755	717 962 430	
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	–	–	

Erfolgsrechnung

(in CHF)	1. Jan. bis 30. Juni 2020	1. Jan. bis 30. Juni 2019	Anhang
Erträge			
Mietzinseinnahmen	20 725 145	18 870 272	6
Sonstige Erträge	75 631	66 726	
Erträge der Bank- und Postguthaben	12	173	
Negativzinsen	-93	-2 078	
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	746 007	–	
Total Erträge	21 546 702	18 935 093	
Aufwendungen			
Hypothekarzinsen und Zins aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-428 085	-371 290	
Sonstige Passivzinsen	-7 811	-557	
Unterhalt und Reparaturen	-2 514 252	-1 346 608	
Liegenschaftenverwaltung:			
– Liegenschaftsaufwand	-1 318 349	-1 476 840	
– Verwaltungsaufwand	-36 907	-45 651	
Steuern und Abgaben	-401 916	-981 924	7
Schätzungs- und Prüfaufwand	-159 649	-153 910	
Reglementarische Vergütungen an:			
– die Fondsleitung	-3 279 458	-3 011 902	
– die Depotbank	-118 019	-117 063	
– die Immobilienverwalterin	-685 484	-641 675	
Sonstige Aufwendungen	-80 915	-182 395	
Total Aufwendungen	-9 030 845	-8 329 814	
Nettoertrag	12 515 857	10 605 278	
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-1 101 771	-4 677	8
Realisierter Erfolg	11 414 086	10 600 601	
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuer	2 855 747	5 210 978	9
Gesamterfolg	14 269 833	15 811 579	

Anhang zur Halbjahresrechnung

1. Inventar des Portfolios per 30. Juni 2020

Ort, Adresse	Gestehungs- kosten		Versicherungs- wert		Marktwert		Mietzins- einnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Wohnbauten								
1. Aarau, Erzgrubenweg 3-9, 27-33, 35-41	9 955 726	0.96	5 039 000	0.68	10 150 000	0.92	128 887	0.62
2. Aesch, Im Gwidem 2/4/6	10 364 064	1.00	6 554 000	0.89	10 470 000	0.95	205 057	0.99
3. Arbedo, Via Cantone 18	1 140 124	0.11	800 000	0.11	1 015 000	0.09	23 319	0.11
4. Basel, Dornacherstrasse 270, Laufenstrasse 59	8 698 471	0.84	9 333 000	1.27	9 206 000	0.83	182 672	0.88
5. Basel, Dornacherstrasse 38, Frobenstrasse 30	22 725 199	2.18	14 572 000	1.98	28 200 000	2.55	489 047	2.36
6. Basel, Frobenstrasse 37	10 101 741	0.97	5 766 800	0.78	13 370 000	1.21	235 078	1.13
7. Basel, Prattelerstrasse 1/3	5 817 888	0.56	4 047 000	0.55	7 287 000	0.66	130 824	0.63
8. Basel, Rufacherstrasse 8	5 607 581	0.54	3 811 000	0.52	5 929 000	0.54	110 799	0.53
9. Basel, Luzernerring 148, Sundgauerstrasse 2	10 720 696	1.03	4 868 000	0.66	10 850 000	0.98	168 316	0.81
10. Bazenheid, Spelterinistrasse 16-28a	23 102 428	2.22	20 531 600	2.78	23 990 000	2.17	596 188	2.88
11. Bellinzona, Via Caratti 2/4	12 847 675	1.23	7 536 800	1.02	12 500 000	1.13	263 643	1.27
12. Biasca, Via Croce 21/23	3 726 852	0.36	3 000 000	0.41	2 019 000	0.18	56 846	0.27
13. Biasca, Via Generale Guisan 10	9 806 978	0.94	6 000 000	0.81	7 040 000	0.64	196 897	0.95
14. Biasca, Via Pianselva 1	4 447 667	0.43	2 800 000	0.38	2 090 000	0.19	40 831	0.20
15. Binningen, Bündtenmattstrasse 38	8 193 699	0.79	3 322 000	0.45	8 331 000	0.75	167 020	0.81
16. Bodio, Via Bellinzona 18	5 159 972	0.50	3 600 000	0.49	3 345 000	0.30	53 581	0.26
17. Bonaduz, Sculmserstrasse 4	4 346 319	0.42	2 336 400	0.32	4 396 000	0.40	40 749	0.20
18. Büllach, Vogelsangstrasse 19/21	7 434 269	0.71	3 300 000	0.45	7 630 000	0.69	42 710	0.21
19. Cadenazzo, Via Monte Ceneri 74	5 598 592	0.54	4 000 000	0.54	5 027 000	0.46	109 539	0.53
20. Chiasso, Via Soldini 14	30 537 390	2.93	29 700 000	4.03	28 960 000	2.62	551 747	2.66
21. Chiasso, Via Soldini 47/49	9 704 610	0.93	6 000 000	0.81	9 428 000	0.85	181 910	0.88
22. Chur, Ringstrasse 205, Saluferstrasse 12	9 010 952	0.87	5 702 015	0.77	8 874 000	0.80	186 852	0.90
23. Dulliken, Im Schäfer 30/32/34	18 817 357	1.81	12 017 090	1.63	20 020 000	1.81	400 242	1.93
24. Effretikon, Illnauerstrasse 32	9 082 710	0.87	6 000 000	0.81	12 310 000	1.11	214 959	1.04
25. Effretikon, Im Lindenhof 5	9 145 116	0.88	4 600 000	0.62	10 800 000	0.98	197 902	0.95
26. Ehrendingen, Im First 6/10	8 437 971	0.81	8 968 000	1.22	8 371 000	0.76	177 787	0.86
27. Embrach, Alte Rheinstrasse 73/75	8 786 503	0.84	5 750 000	0.78	10 190 000	0.92	154 101	0.74
28. Emmen, Kolbenstrasse 15	3 215 760	0.31	1 698 000	0.23	2 706 000	0.25	50 590	0.24
29. Felben-Wellhausen, Hauptstrasse 26/26a-c	10 272 093	0.99	7 621 000	1.03	10 430 000	0.94	214 564	1.04
30. Felben-Wellhausen, Hauptstrasse 63, Wiesenstrasse 61	5 342 519	0.51	3 343 000	0.45	5 493 000	0.50	109 598	0.53
31. Glattbrugg, Lindenstrasse 15	4 990 791	0.48	3 790 100	0.51	6 246 000	0.57	139 810	0.67
32. Gossau, Kirchstrasse 50/52	7 054 310	0.68	3 460 100	0.47	7 247 000	0.66	153 170	0.74
33. Grenchen, Marktstrasse 1/3, Markplatz 14/16	17 328 352	1.66	17 479 000	2.37	17 450 000	1.58	395 889	1.91

Ort, Adresse	Gestehungs- kosten		Versicherungs- wert		Marktwert		Mietzins- einnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
34. Kloten, Hohrainlistrasse 17-27	16 364 036	1.57	9 594 100	1.30	19 370 000	1.75	351 085	1.69
35. Lamone, Via Sirana 30/30a/30b	8 632 867	0.83	4 500 000	0.61	7 970 000	0.72	148 890	0.72
36. Laufen, Grienweg 3/5/7	5 440 377	0.52	5 782 000	0.78	5 575 000	0.50	121 884	0.59
37. Laufen, Schützenweg 5	5 339 124	0.51	6 496 000	0.88	5 458 000	0.49	139 215	0.67
38. Laufen, Schützenweg 15	2 328 999	0.22	3 325 000	0.45	2 432 000	0.22	68 985	0.33
39. Lausanne, Chemin du Chalet Pra Roman 4a/4b/4c	29 914 743	2.87	15 848 910	2.15	30 640 000	2.77	85 541	0.41
40. Lausen, Hofmattstrasse 33/35	5 351 537	0.51	3 769 000	0.51	5 196 000	0.47	129 218	0.62
41. Lausen, Furlenstrasse 42, Hofmattstrasse 38-48	19 295 374	1.85	14 868 000	2.02	20 700 000	1.87	395 967	1.91
42. Lausen, Rainweg 6-16	20 325 008	1.95	14 600 000	1.98	19 710 000	1.78	408 134	1.97
43. Liestal, Ostenbergstrasse 9/11	13 925 809	1.34	4 000 000	0.54	13 670 000	1.24	196 611	0.95
44. Locarno, Via Alfredo Pioda 26	4 345 661	0.42	2 763 000	0.37	4 184 000	0.38	83 752	0.40
45. Locarno, Via Giuseppe Cattori 5	8 422 154	0.81	5 500 000	0.75	11 360 000	1.03	193 601	0.93
46. Lugano, Via Ronchetto 16-22, Via Torricelli 21-27	49 071 395	4.71	34 000 000	4.61	54 050 000	4.89	1 118 191	5.40
47. Lugano-Viganello, Salita Viarno 16	5 329 320	0.51	5 160 000	0.70	4 910 000	0.44	107 126	0.52
48. Luzern, Ruopigenstrasse 8, Täschmattstrasse 5	8 175 274	0.79	3 563 000	0.48	8 771 000	0.79	142 827	0.69
49. Massagno, Via Martignoni 4/6	15 591 572	1.50	9 044 100	1.23	13 770 000	1.25	244 555	1.18
50. Münchenstein, Therwilerstrasse 17	5 133 692	0.49	2 131 000	0.29	5 874 000	0.53	86 607	0.42
51. Näfels, Alte Bahnhofstrasse 5, Bahnhofstrasse 18	8 350 805	0.80	6 699 000	0.91	8 203 000	0.74	170 318	0.82
52. Neuenhof, Hardstrasse 54/56	10 638 148	1.02	14 824 000	2.01	11 690 000	1.06	262 975	1.27
53. Neuhausen, Charlottenweg 9-19	14 104 723	1.35	13 907 000	1.89	15 410 000	1.40	389 115	1.88
54. Neuhausen, Charlottenweg 31/33, Schwanenfelsstrasse 16/18/20	11 844 434	1.14	11 874 100	1.61	12 790 000	1.16	316 827	1.53
55. Oberentfelden, Aarauerstrasse 11	6 479 299	0.62	3 384 000	0.46	6 030 000	0.55	119 732	0.58
56. Oberglatt, Bahnhofstrasse 25/29	18 748 660	1.80	9 594 000	1.30	23 530 000	2.13	400 904	1.93
57. Oberglatt, Chlirietstrasse 12/14/16	7 144 915	0.69	4 824 300	0.65	9 089 000	0.82	168 182	0.81
58. Oftringen, Staufergutstrasse 2/4	5 411 975	0.52	4 545 000	0.62	5 492 000	0.50	115 410	0.56
59. Olten, Neuhardstrasse 9/11	9 704 722	0.93	8 188 080	1.11	9 956 000	0.90	210 592	1.02
60. Opfikon, Oberhauserstrasse 12	6 120 903	0.59	2 700 000	0.37	7 371 000	0.67	124 759	0.60
61. Pfäffikon, Hochstrasse 137/139/141, Langackerstrasse 8/10	17 046 770	1.64	12 680 300	1.72	19 410 000	1.76	378 670	1.83
62. Pratteln, Augsterheglstrasse 27	19 871 821	1.91	10 420 000	1.41	22 750 000	2.06	375 617	1.81
63. Pratteln, Grabenmattstrasse 1/1a	4 322 941	0.42	3 238 000	0.44	5 132 000	0.46	103 620	0.50
64. Pratteln, Längstrasse 7/15/17	19 011 506	1.83	13 402 000	1.82	17 530 000	1.59	385 948	1.86
65. Pratteln, Zehntenstrasse 60a/63/63a	4 278 911	0.41	3 075 000	0.42	4 580 000	0.41	74 261	0.36
66. Pregassona, Via Industria 17/17a	33 476 504	3.22	20 395 500	2.77	33 020 000	2.99	498 041	2.40
67. Pregassona, Via Roncobello 12	6 533 125	0.63	3 000 000	0.41	6 045 000	0.55	110 022	0.53
68. Regensdorf, Schulstrasse 147-181	32 843 428	3.15	24 211 100	3.28	44 550 000	4.03	860 493	4.15
69. Richterswil, Zugerstrasse 28-36	16 516 100	1.59	7 619 200	1.03	15 960 000	1.45	231 991	1.12
70. Rorschach, Bogenstrasse 7, Kirchstrasse 65	4 428 416	0.43	3 147 500	0.43	4 360 000	0.39	83 729	0.40
71. Rümlang, Bahnhofstrasse 21	7 101 965	0.68	5 322 100	0.72	7 466 000	0.68	137 583	0.66
72. Rümlang, Bahnhofstrasse 42/44, Schulstrasse 2	7 546 949	0.72	4 000 000	0.54	7 542 000	0.68	164 304	0.79

Ort, Adresse	Gestehungs- kosten		Versicherungs- wert		Marktwert		Mietzins- einnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
73. Schaffhausen, Weisteig 206-216	15 165 689	1.46	9 889 000	1.34	14 970 000	1.36	273 611	1.32
74. Schlieren, Rütistrasse 9/11	12 049 343	1.16	7 450 100	1.01	14 070 000	1.27	306 416	1.48
75. Schwarzenburg, Alte Bernstrasse 5/7/9	5 161 890	0.50	4 750 000	0.64	5 169 000	0.47	122 270	0.59
76. Speicher, Hauptstrasse 42	5 524 218	0.53	3 646 960	0.49	5 366 000	0.49	95 422	0.46
77. Spreitenbach, Bahnhofstrasse 61	19 629 471	1.89	9 637 000	1.31	19 320 000	1.75	390 316	1.88
78. St. Gallen, Böcklinstrasse 1/3/5, Unterer Graben 39/41	11 336 051	1.09	8 490 000	1.15	12 940 000	1.17	228 361	1.10
79. St. Gallen, Melonenstrasse 9, Teufenerstrasse 72	3 688 529	0.35	2 725 600	0.37	3 599 000	0.33	83 091	0.40
80. St. Margarethen, Industriestrasse 34/36	6 898 096	0.66	4 269 900	0.58	7 285 000	0.66	155 985	0.75
81. Taverne, Via Ponte Vecchio 2-8	18 235 920	1.75	12 000 000	1.63	18 650 000	1.69	398 445	1.92
82. Unterkulm, Im Dorf 2-8	15 639 549	1.50	10 275 000	1.39	16 000 000	1.45	254 133	1.23
83. Vacallo, Via Breggia 1/3	7 230 897	0.69	5 250 000	0.71	5 774 000	0.52	109 999	0.53
84. Vacallo, Via Vicolo Molino Nuovo 1/3	5 206 460	0.50	4 200 000	0.57	4 613 000	0.42	41 267	0.20
85. Versoix, Rue des Boucheries 8, Route de Suisse 21	6 697 291	0.64	2 975 000	0.40	6 561 000	0.59	131 376	0.63
86. Wängi, Feldackerweg 3-11	7 386 668	0.71	7 260 000	0.98	7 015 000	0.64	185 369	0.89
87. Wetzikon, Ankengasse 7-15	10 687 821	1.03	6 375 000	0.86	15 720 000	1.42	294 867	1.42
88. Wetzikon, Guyer-Zeller-Strasse 1	9 078 627	0.87	4 305 000	0.58	9 601 000	0.87	202 662	0.98
89. Winterthur, Poststrasse 1	10 022 368	0.96	6 280 000	0.85	11 730 000	1.06	191 217	0.92
90. Zofingen, Gotthelfstrasse 3, Mühlemattstrasse 6/8	19 821 827	1.90	14 851 000	2.01	21 830 000	1.98	402 777	1.94
Total Wohnbauten	1 005 497 054		687 969 755		1 063 129 000		19 943 986	
* davon im Stockwerkeigentum	67 168 922		51 920 100		69 196 000		1 202 965	
Kommerziell genutzte Liegenschaften								
91. Dietlikon, Riedmühlestrasse 12/16/18	25 893 514	2.49	47 309 500	6.42	29 190 000	2.64	737 655	3.56
92. Rickenbach, Wilenstrasse 23	1 498 026	0.14	2 079 500	0.28	1 438 000	0.13	50 400	0.24
Total Kommerziell genutzte Liegen- schaften	27 391 540		49 389 000		30 628 000		788 055	
* davon im Stockwerkeigentum	1 498 026		2 079 500		1 438 000		50 400	
Bauland, einschliesslich Abbruchob- jekten und angefangener Bauten								
93. Lausen, Furlenbodenstrasse 1/3, Furlenstrasse 37 (Bauland)	8 225 394	0.79	0 000	0.00	10 720 000	0.97	0 000	0.00
Total Bauland, einschliesslich Ab- bruchobjekten und angefangener Bauten	8 225 394		0		10 720 000		0	
Wohnbauten verkauft während dem Jahr 2020								
Biasca, Via Chiasso 10		0.00		0.00		0.00	-6 897	-0.03
Gesamt Total	1 041 113 988	100	737 358 755	100	1 104 477 000	100	20 725 145	100

Die Marktwertanpassungen bei den Wohnbauten erfolgen aufgrund periodischer Neubewertungen nach der Discounted-Cash-Flow-Methode. Die Grundlagen sowie Annahmen für die Bewertung befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf den Seiten 39 bis 42.

Die Bewertungen entsprechen der Bewertungskategorie gemäss KKV-FINMA, Art. 84, Abs. 2, Bst. C.

Liegenschaftstransaktionen 2020

Ankäufe

Ort, Adresse	Antritt per	Kaufpreis in CHF
Bonaduz, Sculmserstrasse 4	1. April 2020	4 200 000
Bülach, Vogelsangstrasse 19/21	1. Mai 2020	7 300 000
Lausanne, Chemin du Chalet Pra Roman 4a/4b/4c	1. Juni 2020	28 500 000
Total		40 000 000

Verkäufe

Ort, Adresse	Antritt per	Kaufpreis in CHF
Biasca, Via Chiasso 10	1. Januar 2020	2 900 000
Total		2 900 000

2. Sonstige Vermögenswerte

	in CHF	30. Juni 2020	31. Dez. 2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		11 766 204	11 392 229
Übrige kurzfristige Forderungen		664 000	139 840
Aktive Rechnungsabgrenzungen		811 486	604 173
Wertschriften		200	200
Total sonstige Vermögenswerte		13 241 890	12 136 442

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten hauptsächlich Forderungen aus HK/NK Abrechnungen sowie ausstehende Mietzinsen.

3. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 30. Juni 2020 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 432.2 Mio. Davon benutzt sind CHF 222.8 Mio.

Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kurzfristige Hypotheken, Ablauf in den nächsten 12 Monaten	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	40 000 000	09.04.2020	10.07.2020	0.270%
Fester Vorschuss	34 130 860	16.06.2020	10.07.2020	0.080%
Fester Vorschuss	5 000 000	16.06.2020	10.07.2020	0.200%
Fester Vorschuss	55 500 000	16.06.2020	24.07.2020	0.150%
Fester Vorschuss	29 600 000	25.06.2020	24.07.2020	0.170%
Fester Vorschuss	13 650 000	30.06.2020	24.07.2020	0.170%

**Total kurzfristige verzinsliche
Darlehen und Kredite** **177 880 860**

Langfristige Hypotheken, Ablauf in den nächsten 1–5 Jahren	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
keine				

**Total langfristige
verzinsliche Hypotheken,
Ablauf in den nächsten 1–5 Jahren**

Langfristige Hypotheken, Ablauf später als 5 Jahre	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	10 000 000	31.08.2018	31.08.2027	0.920%
Festhypothek	10 000 000	14.08.2018	14.08.2028	1.010%
Festhypothek	10 000 000	31.08.2018	31.08.2028	1.030%
Festhypothek	15 000 000	28.09.2018	28.09.2028	1.000%

**Total langfristige Hypotheken,
Ablauf später als 5 Jahre** **45 000 000**

Während des Geschäftsjahres zurückbezahlte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Roll-Over	2 100 000	30.06.2015	02.01.2020	0.700%
Fester Vorschuss	1 000 000	21.11.2019	10.01.2020	0.230%
Fester Vorschuss	8 750 000	25.11.2019	10.01.2020	0.110%
Fester Vorschuss	9 730 860	26.11.2019	10.01.2020	0.110%
Fester Vorschuss	47 950 000	13.12.2019	10.01.2020	0.110%
Fester Vorschuss	2 500 000	13.12.2019	10.01.2020	0.230%
Fester Vorschuss	57 000 000	20.12.2019	24.01.2020	0.150%
Fester Vorschuss	45 796 000	20.12.2019	24.01.2020	0.200%
Fester Vorschuss	8 800 000	20.12.2019	07.02.2020	0.230%
Fester Vorschuss	54 930 860	10.01.2020	07.02.2020	0.110%
Fester Vorschuss	57 000 000	24.01.2020	21.02.2020	0.150%
Fester Vorschuss	45 796 600	24.01.2020	28.02.2020	0.200%
Fester Vorschuss	54 930 860	07.02.2020	06.03.2020	0.110%
Fester Vorschuss	6 200 000	07.02.2020	06.03.2020	0.230%

Fester Vorschuss	57 000 000	21.02.2020	20.03.2020	0.150%
Fester Vorschuss	25 796 000	28.02.2020	27.03.2020	0.200%
Fester Vorschuss	54 930 860	06.03.2020	09.04.2020	0.100%
Fester Vorschuss	6 200 000	06.03.2020	09.04.2020	0.230%
Fester Vorschuss	57 000 000	20.03.2020	23.04.2020	0.150%
Fester Vorschuss	25 796 600	27.03.2020	23.04.2020	0.200%
Fester Vorschuss	13 000 000	02.04.2020	23.04.2020	0.200%
Fester Vorschuss	10 000 000	02.04.2020	23.04.2020	0.200%
Fester Vorschuss	14 930 860	09.04.2020	08.05.2020	0.270%
Fester Vorschuss	6 200 000	09.04.2020	08.05.2020	0.290%
Fester Vorschuss	3 200 000	15.04.2020	08.05.2020	0.270%
Fester Vorschuss	6 000 000	29.04.2020	08.05.2020	0.250%
Fester Vorschuss	57 000 000	23.04.2020	22.05.2020	0.150%
Fester Vorschuss	38 796 000	23.04.2020	22.05.2020	0.200%
Fester Vorschuss	10 000 000	23.04.2020	22.05.2020	0.200%
Fester Vorschuss	20 000 000	28.02.2020	29.05.2020	-0.004%
Fester Vorschuss	24 130 860	08.05.2020	16.06.2020	0.160%
Fester Vorschuss	1 500 000	08.05.2020	16.06.2020	0.200%
Fester Vorschuss	6 200 000	08.05.2020	16.06.2020	0.310%
Fester Vorschuss	1 000 000	22.05.2020	16.06.2020	0.200%
Fester Vorschuss	38 796 000	22.05.2020	16.06.2020	0.200%
Fester Vorschuss	10 000 000	22.05.2020	16.06.2020	0.200%
Fester Vorschuss	10 000 000	29.05.2020	16.06.2020	0.190%
Fester Vorschuss	10 000 000	29.05.2020	16.06.2020	0.200%
Fester Vorschuss	57 000 000	22.05.2020	26.06.2020	0.150%
Total kurzfristige festverzinsliche Kredite und Darlehen	966 963 560			

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
keine				

Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
keine				

Geschäfte zwischen Fonds / Kredite

Während des ersten Halbjahres 2020 hat der SF Sustainable Property Fund weder von einem anderen Fonds derselben Fondsleitung Kredite erhalten noch einem solchen Fonds Kredite gewährt.

4. Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten

	in CHF	30. Juni 2020	31. Dez. 2019
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		10 502 995	11 274 607
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		250 000	250 000
Passive Rechnungsabgrenzungen		9 257 687	9 193 738
Total kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		20 010 682	20 718 345

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten hauptsächlich offene Verbindlichkeiten für Nebenkosten. Die passiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten unter anderem reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung sowie Depotbank. Weitere Abgrenzungen wie Steueraufwand und HK/NK Abrechnungen sind ebenfalls unter dieser Position enthalten.

5. Nettofondsvermögen

	in CHF	30. Juni 2020	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Nettofondsvermögen		837 897 364	786 803 309	780 421 051
Anzahl Anteile		7 104 834	6 597 346	6 597 346
Nettoinventarwert pro Anteil		117.93	119.26	118.29

Das Nettofondsvermögen stieg in der Berichtsperiode um CHF 51.1 Mio. (31. Dezember 2019: CHF 786.8 Mio.) per 30. Juni 2020 auf CHF 837.9 Mio. Die Veränderung erklärt sich durch den Nettogeldzufluss von CHF 59.9 Mio. aus der Kapitalerhöhung, den im ersten Halbjahr 2020 erzielten Gesamterfolg von CHF 14.2 Mio. sowie durch die Ausschüttung von CHF 23.1 Mio. im April 2020.

6. Mietzinseinnahmen

	in CHF	1. Jan. bis 30. Juni 2020	1. Jan. bis 30. Juni 2019
Soll-Nettomieten bei Vollvermietung		22 987 643	21 067 828
Leerstände		- 1 739 152	- 1 804 939
Verluste aus Forderungen		- 350 412	- 108 304
Mietzinsverbilligungen		- 172 935	- 284 312
Total Mietzinseinnahmen		20 725 145	18 870 273

Der Anstieg der Mietzinseinnahmen im ersten Halbjahr verglichen zur Vorjahresperiode ist vor allem durch den Zuwachs von Liegenschaften im Portfolio begründet. Die Anzahl der Liegenschaften stieg innerhalb eines Jahres von 85 auf 93 Liegenschaften. (10 Zukäufe und 2 Verkäufe). Die Soll-Nettomieten haben sich um 9.11% auf CHF 22.9 Mio. erhöht.

7. Steuern und Abgaben

	in CHF	1. Jan. bis 30. Juni 2020	1. Jan. bis 30. Juni 2019
Gewinn- und Kapitalsteuern		245 537	852 620
Liegenschaftssteuern		156 379	129 304
Total Steuern und Abgaben		401 916	981 924

Die Gewinn- und Kapitalsteuern basieren auf dem Gewinn analog einer Jahresrechnung nach OR-Grundsätzen, inkl. Abschreibungen und Rückstellungen für Reparaturen.

8. Realisierte Kapitalgewinne und -verluste

	in CHF	1. Jan. bis 30. Juni 2020	1. Jan. bis 30. Juni 2019
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		- 1 101 771	- 4 677
Total realisierte Kapitalgewinne und -verluste		- 1 101 771	- 4 677

Der realisierte Kapitalverlust von CHF -1.1 Mio. (30. Juni 2019: TCHF -5) resultiert aus der verkauften Liegenschaft, Via Chiasso 10, Biasca.

9. Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste

	in CHF	1. Jan. bis 30. Juni 2020	1. Jan. bis 30. Juni 2019
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		5 955 747	7 410 978
Veränderung Liquidationssteuern		- 3 100 000	- 2 200 000
Total nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern		2 855 747	5 210 978

Die nicht realisierten Kapitalgewinne von CHF 5.9 Mio. (30. Juni 2019: CHF 7.4 Mio.) zeigen die Veränderung Wertzuwachs gegenüber Veränderung Anlagekosten. Die Liquidationssteuer beläuft sich per 30. Juni 2020 auf CHF 38.3 Mio. (31. Dezember 2019: CHF 35.2 Mio.).

10. Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstücke sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	in CHF	30. Juni 2020	31. Dez. 2019
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag		45 172 252	34 630 734

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag beinhalten vorwiegend Kosten im Zusammenhang mit Bauprojekten sowie Investitionen in Liegenschaften.

11. Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

keine

12. Angaben über Derivate

keine

13. Vergütung und Nebenkosten zulasten der Anleger

(Auszug aus § 18 Ziff. 3 des Fondsvertrags):

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgern im In- und Ausland	maximal 5.00% effektiv 2.00%
---	---------------------------------

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgern im In- und Ausland	maximal 2.00% n/a
---	----------------------

14. Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Verwaltungskommission der Fondsleitung Diese wird verwendet für die Leitung, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds.	maximal 1.00% (des Gesamtvermögens) p.a. effektiv 0.60%
--	--

Vermittlungskommission für den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften	maximal 2.00% (des Kauf- bzw. Verkaufspreises) effektiv maximal 1.00%
---	--

Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften	maximal 5.00% (der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen) effektiv 3.31%
---	--

Depotbankkommission der Depotbank (des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres)	maximal 0.05% effektiv 0.03%
---	---------------------------------

15. Angaben Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Firma Wüest Partner AG, Zürich als Schätzungsexperte beauftragt. Die für das Mandat verantwortlichen Personen sind:

- Patrik Schmid, Chartered Surveyor MRICS, Master of Advanced Studies in Management, Technology and Economics, Dipl. Architekt ETH, Vorsitzender der Geschäftsleitung und Partner bei der Firma Wüest Partner AG, Zürich
- Ivan Anton, Master of Science Real Estate (CUREM), Architekt ETH, Akkreditierter GEAK-Experte, Partner bei Wüest Partner AG, Zürich

Die Firma Wüest Partner AG, Zürich zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Schätzung von Immobilienwerten. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Swiss Finance & Property Funds AG und der Firma Wüest Partner AG abgeschlossener Vertrag.

16. Angaben Diskontierungssatz

Der durch die Firma Wüest Partner AG verwendete Diskontierungssatz bei der Schätzung beträgt real gewichtet 3.06%. (31. Dezember 2019: 3.12%).

17. Grundsätze zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres in Schweizerfranken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden 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.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, 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.
6. Post- und 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.
7. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile.
8. Die Bewertungen der Liegenschaften entsprechen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagegesetzes (KAG) und der Kollektivanlageverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) und stehen im Einklang mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesenen Marktwert versteht sich als «Fair Value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Die Bewertungen werden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken. Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest. Die Bewertungen werden dabei im Sinne der Fortführung der heutigen Nutzung erstellt, d.h. dass allenfalls mögliche tiefgreifende Umnutzungen, Aufstockungen oder Verdichtungen nicht in die Beurteilung einfließen. Weitere Angaben zur Bewertung der Liegenschaften befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner auf den Seiten 39 bis 42.

18. Angelegenheit von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Die Auswirkungen der durch den Bundesrat beschlossenen Massnahmen im Rahmen der COVID-19 Krise tangieren die Eigentümer von Liegenschaften und somit auch die schweizerischen Immobilienfonds generell. Aus dieser Situation entstandenen Risiken wurden für SF Sustainable Properties Fund aus verschiedenen Perspektiven geprüft.

Aktuell hat der Fonds keine Rechtsstreitigkeiten infolge nicht geleisteter oder verweigerter Mietzinszahlungen infolge COVID-19.

19. Änderungen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Im Rahmen der Prospektanpassung April 2020 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Aktionariat, VR, GL) sowie unwesentliche redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Im ersten Halbjahr 2020 wurden keine Änderungen am Fondsvertrag vorgenommen.



Zürich, 20. Juli 2020

SF Sustainable Property Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
102248.2001

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche im SF Sustainable Property Fund gehaltenen Liegenschaften per 30. Juni 2020 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 92 Bestandesliegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). 1 Liegenschaft befindet sich in der Bauphase (Furlenbodenstrasse/Hämmerliweg, 4415 Lausen).

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für SF Sustainable Property Fund akkreditierten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) ent-

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

sprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d. h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Angefangene Bauten werden zum Marktwert per Stichtag bilanziert.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Für die angefangene Baute wurde eine DCF-Bewertung per Fertigstellung vorgenommen und die Restbaukosten in Abzug gebracht. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft. In der Folge wurden sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

COVID-19-Pandemie

Im Zusammenhang mit dem Corona-Virus/COVID-19 und dem Kampf gegen die Pandemie sind in vielen Ländern einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt worden, deren Folgen für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt noch nicht absehbar sind. Vor allem sind die Folgen im Moment schlecht quantifizierbar, weil noch keine bzw. nicht genug aktuelle Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit diesen Randbedingungen vorliegen. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit aktuell erhöht.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierten Bewertungsexperten von Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Ergebnis

Per 30. Juni 2020 wird ein Marktwert der 92 Bestandesliegenschaften (inklusive 3 Neuzugänge und exklusive angefangener Baute) durch die Experten von CHF 1'093'757'000 ermittelt. Der Marktwert des angefangenen Bauprojektes wurde auf Basis der Bewertung per Stichtag ermittelt und beträgt CHF 10'720'000. Der Marktwert des Gesamtportfolios beträgt somit bei 93 Liegenschaften CHF 1'104'477'000.

Gegenüber dem 31. Dezember 2019 veränderte sich der Wert der Bestandesliegenschaften (exklusive angefangener Baute) um CHF 47'317'000 respektive 4.5%. Der Marktwert des Gesamtportfolios veränderte sich um CHF 50'490'000 respektive um 4.8%.

In der Berichtsperiode vom 31. Dezember 2019 bis 30. Juni 2020 wurden folgende drei Bestandesliegenschaften erworben:

- Sculmserstrasse 4, Bonaduz;
- Vogelsangstrasse 19, Bülach;
- Chemin du Chalet-de-Praroman 4a/4b/4c, Lausanne

In der Berichtsperiode vom 31. Dezember 2019 bis 30. Juni 2020 wurde folgende Liegenschaft verkauft:

- Via Chiasso 10, Biasca

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz aller Liegenschaften (inklusive Neuzugänge und angefangener Baute) per 30. Juni 2020 wird mit 3.06% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.70% bis 3.80% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über das Gesamtportfolio liegt bei 4.22%.

Zürich, den 20. Juli 2020
Wüest Partner AG

Ivan Anton
Partner

Patrik Schmid MRICS
Partner

– Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertungen basieren auf den Mieterspiegeln der Immobilien Bewirtschaftung St. Gallen AG, Gestione Immobiliare per Istituzionali SA sowie der Gribi Bewirtschaftung AG per 30.06.2020.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Je nach Liegenschaft, Nutzung und Standort bewegen sich die realen Diskontierungsfaktoren zwischen 2.70 Prozent und 3.80 Prozent.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 0.50 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.



Impressum

Herausgeberin: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: Thomas Zwysig, Zürich / Ursula Maurer, Adetswil /

René Dür, Zürich / Eva Flury, Riehen / Simone Mengani, Besazio

Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Titelbild: Lausanne VD, Ch. Du Chalet Pra Roman 4a-c

August 2020



Swiss Finance & Property Funds AG

Kontakt

Swiss Finance & Property Funds AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon + 41 43 344 61 31

www.sfp.ch

Börsenhandel, Handelssymbole

SIX Swiss Exchange: Symbol SFPF, Valor 12079125, ISIN CH0120791253

Reuters: SFPF.S

Bloomberg: SFPF SW