

SF Retail Properties 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.....	6
Verwaltung und Organe	7
Auswirkungen COVID-19 auf den SF Retail Properties Fund	9

Portfolio

Portfoliokennzahlen.....	12
Sämtliche Liegenschaften	16

Finanzbericht

Kennzahlen zum Immobilienfonds	22
Vermögensrechnung.....	24
Erfolgsrechnung.....	25
Anhang zur Jahresrechnung	26
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	37

Schlüsselzahlen

Portfoliowert ¹

763.4 Mio. CHF

Der Marktwert vom Portfolio steigerte sich um CHF 1.2 Mio. gegenüber 31. Dezember 2019.

Soll-Mieterträge ²

43.8 Mio. CHF

Die Soll-Mieterträge haben sich per Bilanzstichtag um 6.3% gegenüber dem Halbjahresabschluss 2019 erhöht.

WAULT ³

6.5 Jahre

Die fixierten, gewichteten Mietlaufzeiten konnten gegenüber 31. Dezember 2019 auf hohem Niveau stabilisiert werden.

Leerstandsquote ¹

8.1 %

Die Leerstandsquote per Bilanzstichtag Juni 2020 hat sich um 0.9 Punkte gegenüber 31. Dezember 2019 erhöht.

Mietfläche Total ¹

221 631 m²

Die vermietbaren Flächen bleiben gegenüber Dezember 2019 unverändert.

Fremdfinanzierungsquote ¹

16.4 %

Die Fremdfinanzierungsquote per Ende Juni 2020 beträgt 16.4%.

Anlagerendite

2.08 %

Die Anlagerendite für das erste Semester 2020 beträgt 2.08%.

Ausschüttung 2019

4.35 CHF / Anteil

Die Ausschüttung für das Berichtsjahr 2019 wurde im April 2020 in der Höhe von CHF 4.35 pro Anteil ausbezahlt.

¹ per Stichtag 30. Juni 2020

² Soll-Mietertrag p.a. aufgerechnet

³ Weighted Average Unexpired Lease Term

Meilensteine

Januar bis Juni 2020

Portfolio

Der SF Retail Properties Fund besitzt per 30. Juni 2020 ein Liegenschaftsportfolio mit einem Marktwert von CHF 763.4 Mio., aufgeteilt auf 88 Objekte in 20 Kantonen. Die vermietbaren Flächen umfassen 221 631 m². Der grösste Anteil fällt auf die Verkaufsflächen mit einem Anteil von 76.1% gefolgt von Lager / Nebenräumen mit 9.2% und Büro- und Gastronomieflächen mit 8.2%. Die Mieterbasis ist weiterhin stabil. Die grössten Mieter sind Coop (Supermarkt / Fachmarkt), MediaMarkt, Aldi Suisse, Lidl Schweiz und Denner.

Vermietung von verfügbaren Flächen

Die Leerstandsquote per 30. Juni 2020 hat sich im Vergleich zum Jahresabschluss per 31. Dezember 2019 um 0.9 Prozentpunkte auf 8.1% erhöht. Die Entwicklungsprojekte (z. B. Delémont, Moutier und Münsingen) haben die Leerstandsquote mit 2 Prozentpunkten belastet. Die Objekte weisen jedoch mittelfristig hohes Potential auf. Eine starke Reduktion des Leerstands wird erwartet. Mit dem vollzogenen Projektabschluss Bioggio wurden weitere neu vermietbare Mietflächen ins Portfolio integriert. Wir führen mit verschiedenen Mietinteressenten intensive Vermietungsgespräche, die im 2. Halbjahr 2020 zu einigen Vertragsabschlüssen führen werden. Die Fokussierung auf die Leerstandsreduktion genießt weiterhin höchste Priorität.

Entwicklung, Erneuerungen und Neubauprojekte

Der Neubau in Reinach wird im geplanten Zeithorizont dieses Jahr realisiert und wird nach Fertigstellung vollständig an einen Single-Tenant vermietet. Die Projektentwicklung/Gesamterneuerung Delémont befindet sich in der Endphase, womit die Baueingabe im dritten Quartal 2020 erfolgen wird. In Münsingen werden gemeinsam mit der Gemeinde neue baurechtliche Grundvoraussetzungen geplant.

In der Westschweiz sind verschiedene Entwicklungs- und Erneuerungsprojekte mit der Mieterschaft in Planung, bei welchen gleichzeitig attraktive Ladenkonzepte umgesetzt werden. In Schöffland und Biel werden die Projekte, die die Ausnutzungsreserven erschliessen, weiterentwickelt.

Akquisitionen

In der Berichtsperiode haben wir mehrere Opportunitäten für unsere Portfolioerweiterung geprüft. Wir stehen heute in aussichtsreicher Position bei interessanten Objekten, die im Geschäftsjahr 2020 zum Abschluss gebracht werden sollten.

Ein Neubauprojekt in Zweisimmen, mit der Ankermieterin Migros wurde bereits im Dezember 2019 beurkundet. Die Portfolioüberführung wurde am 1. Juli 2020 erfolgreich vollzogen.

Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)

Die festen, gewichteten Laufzeiten der Mietverträge (WAULT) des SF Retail Properties Fund Portfolios weisen einen hohen Wert von 6.5 Jahren aus. In den ersten sechs Monaten wurden Mietverlängerungen von bestehenden Verträgen wie auch Vertragsneuabschlüsse mit Laufzeiten mit bis zu 10 Jahren zur Sicherung der Mietzinseinnahmen unterzeichnet.

Nützliche Hinweise

SF Retail Properties Fund

Lancierung	6. August 2015
Kotierung	Seit dem 3. Oktober 2017 ist der SF Retail Properties Fund an der SIX Swiss Exchange kotiert.
Valorensymbol	SFR
Valor	28508745
ISIN-Nummer	CH0285087455
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 33 dieses Berichtes
Offizielle Publikationsorgane	Schweizerisches Handelsblatt 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, Verwaltungsratspräsident der SF Development AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats der Boller Winkler AG, Turbenthal, Stiftungsratspräsident des Wohlfahrtsfonds der Boller Winkler Gruppe, Turbenthal sowie Mitglied des Verwaltungsrats 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
3072 Ostermundigen
www.huwiler.ch

Depotbank

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
8010 Zürich
www.zkb.ch

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich
www.pwc.ch

Zahlstelle

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
8010 Zürich
www.zkb.ch

Liegenschaftsverwaltung

Privera AG
Worbstrasse 142
Postfach 60
3073 Gümligen
www.privera.ch

Auswirkungen COVID-19 auf den SF Retail Properties Fund

Auswirkungen von COVID-19 auf den SF Retail Properties Fund

Die COVID-19-Massnahmen des Bundes zeigten auch auf den SF Retail Properties Fund Auswirkungen. Die Vorgaben des Bundes führten zu diversen Massnahmen, die in den Objekten umgesetzt werden mussten. Die Fondsleitung und die Bewirtschaftung standen in laufendem Austausch mit den Mieterinnen und Mietern, um die Schutzkonzepte aufeinander abzustimmen.

Per 17. März 2020 wurden rund 58'900m² des Portfolios aufgrund von Notmassnahmen des Bundes geschlossen. Die betroffenen Mieter tragen mit einem monatlichen Zielmietertrag von rund 0.9 Millionen Franken zum Gesamtergebnis des Fonds bei. Dies entspricht 24,5% der Zielmieteeinnahmen.

Die Fondsleitung hat sämtliche Mietverhältnisse genau analysiert und die Vertragspartner einer Risikoanalyse unterzogen. Dabei wurden die Kreditwürdigkeit und die Auswirkungen der COVID-19-Massnahmen auf die Mieterinnen und Mieter berücksichtigt. Die Auswertung zeigte, dass 76% der Mieter nicht direkt von den Massnahmen betroffen waren. 21% waren zwar betroffen, aber werden weder kurz- noch mittelfristig als wesentlich gefährdet bewertet. Bei den restlichen Mietern kann die temporäre Schliessung aus Sicht der Fondsleitung zu kurz- bis mittelfristigen Herausforderungen führen.

Bis Ende April hatten rund 60 Mieter aus verschiedenen Segmenten Gesuche um Mietzinssenkungen eingereicht. Dabei handelte es sich zu 100% um Mieter von Geschäftsflächen.

Unsere Strategie bestand darin, jedes Gesuch einzeln zu prüfen und eine individuelle, tragbare Lösung für beide Parteien zu suchen. Die Optionen waren vielfältig und konnten vom Zahlungsaufschub mit Zahlungsplan bis hin zum teilweisen Mietzinsverzicht mit Vertragsverlängerung reichen. Natürlich haben wir bei den

Gesprächen mit den Mietern eine Lösung gesucht, die die Interessen der Mieter und diejenigen des Fonds berücksichtigt.

In enger Zusammenarbeit mit der Bewirtschaftung sprach das Asset Management zwischen März und Juni mit allen Mietern. Die Hochrechnung per 30. Juni 2020 zeigt einen Mietausfall von CHF 1,35 Mio. (3% vom Portfolio-Soll-Mietertrag). Dem stehen Vertragsverlängerungen von bis zu 10 Jahren im Gesamtwert von rund 25 Mio. CHF gegenüber.

Die Gespräche waren sehr konstruktiv und zukunftsorientiert. So konnte in 95% der Fälle eine Einigung gefunden werden. Die meisten Vereinbarungen konnten von beiden Parteien bereits unterzeichnet werden, so dass eine Planungssicherheit für die Mieterinnen und Mieter wie auch für den SF Retail Properties Fund besteht.

Portfolio- und Assetmanagement Swiss Finance & Property Funds AG

Nicht nur die Mieterschaft des SF Retail Properties 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 in 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.

Entwicklung der fixierten Vertragslaufzeiten

Die fixierten Vertragslaufzeiten haben sich im 1. Halbjahr 2020 positiv entwickelt. Die Vertragsverlängerungen und Neuabschlüsse weisen neu einen Wert von 6.5 Jahren auf. Dieser Wert konnte erreicht werden, da Vertragsverlängerungen von bis zu 10 Jahren im Zusammenhang mit den COVID-19 Vereinbarungen, abgeschlossen werden konnten.

Vermietungsaktivitäten

Die Leerstandsquote per 30. Juni 2020 beträgt 8.1%. Der Vergleich zum 31. Dezember 2019 weist eine Erhöhung von 0.9% auf. Der Anteil der Entwicklungsliegenschaften an den Leerständen beträgt 2.0%.

Die COVID-19 Situation hat dazu geführt, dass drei Mieter Konkurs angemeldet haben. Diese Mieter waren bereits vor der Krise angeschlagen und waren aufgrund der Schliessung gezwungen, die Geschäftstätig-

keit aufzugeben. Bedingt durch die Konkurse steigt kurzfristig, die Leerstandsquote. Allerdings konnten bereits Gespräche mit Interessenten für die freien Flächen in Hinwil und Basel gestartet werden. Die Unsicherheit in Bezug auf die kurzfristige Zukunft der Wirtschaft in der ersten Hälfte des Jahres hat dazu geführt, dass einzelne Vertragsabschlüsse mit Mietinteressenten sich verzögerten.

In Frauenfeld konnte im Juni eine Fläche von 1000m² an einen Retailer vermietet werden. Ebenfalls tragen die Vermarktungsaktivität in Bioggio erste Früchte. Die Verhandlung über eine Fläche von 900m² ist abgeschlossen und die Vertragsunterzeichnung wird in den nächsten Tagen erfolgen. Auch in Gretzenbach konnten mehrere Flächen erfolgreich vermietet und bereits an den neuen Mieter übergeben werden.

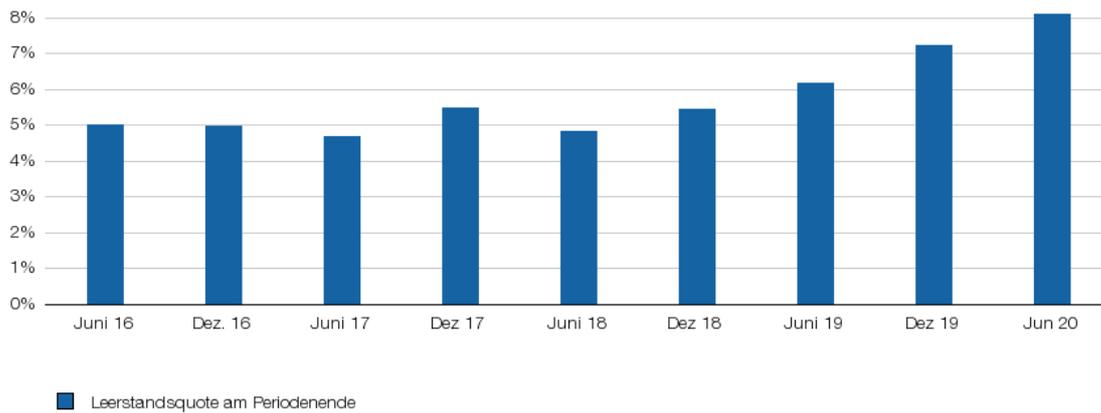
Die Vermarktungsaktivitäten wurden über die letzten Wochen forciert, so dass wir die Wiedervermietung verschiedener Flächen bis Ende 2020 erwarten dürfen.



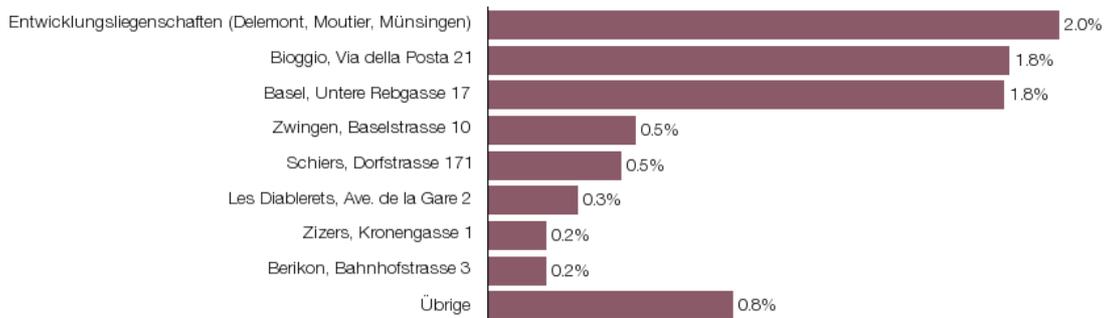
Portfoliokennzahlen

Per 30. Juni 2020

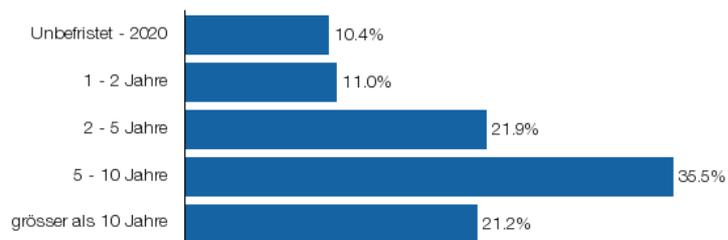
Entwicklung Leerstandsquote per Stichtag am Periodenende



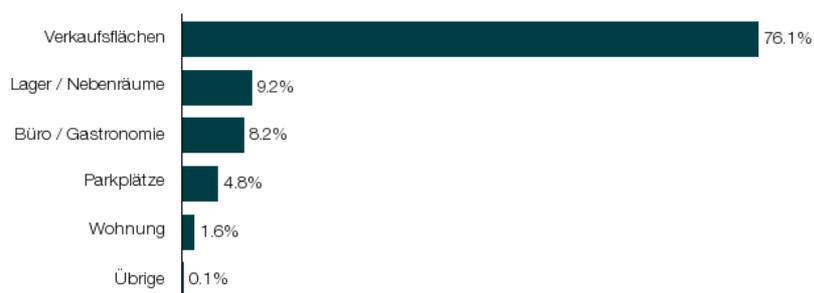
Leerstandsquoten per Stichtag zum Soll-Nettomietenvertrag Portfolio



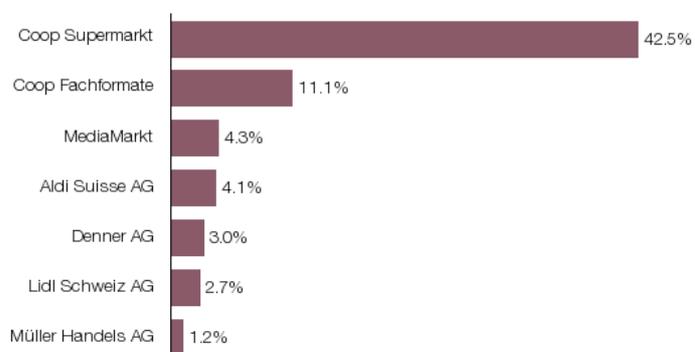
Vertragslaufzeiten in %



Nutzungsart

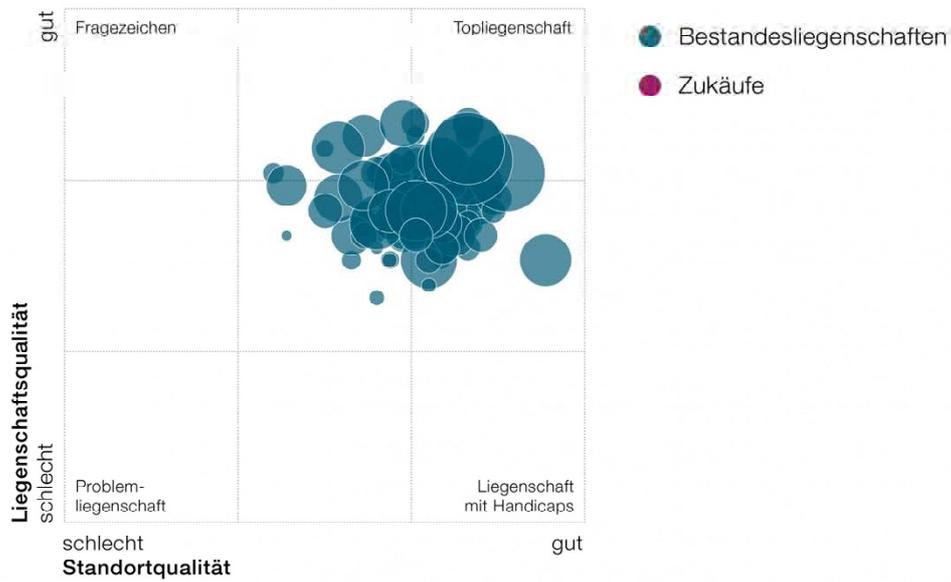


Grösste Mieter

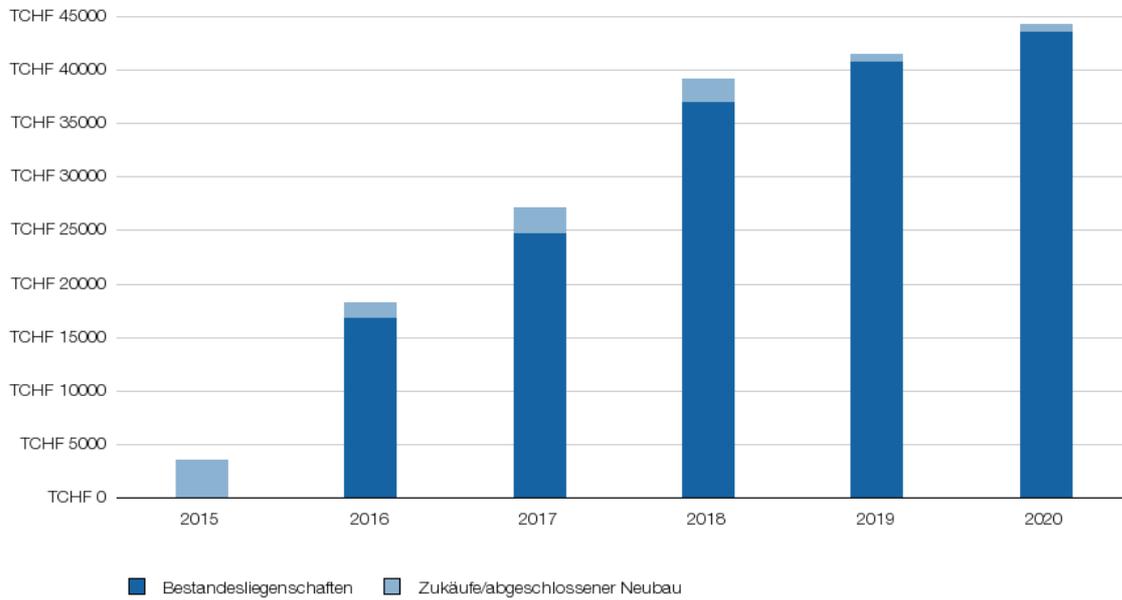


Portfoliokennzahlen	30. Juni 2020	31. Dez 2019	30. Juni 2019	31. Dez. 2018
Anzahl Liegenschaften	88	88	85	84
Total Liegenschaftsportfolio (in TCHF)	763 441	762 179	717 718	706 776
Bruttorendite	5.74%	5.76%	5.74%	5.79%
Realer Diskontsatz	3.93%	3.97%	4.01%	4.05%
Nominaler Diskontsatz	4.45%	4.49%	4.53%	4.57%
Leerstandsquote per Stichtag	8.11%	7.22%	6.19%	5.46%
Leerstandsquote per Berichtsperiode	8.12%	5.63%	6.10%	5.33%
WAULT in Jahren	6.5	6.4	6.9	6.8

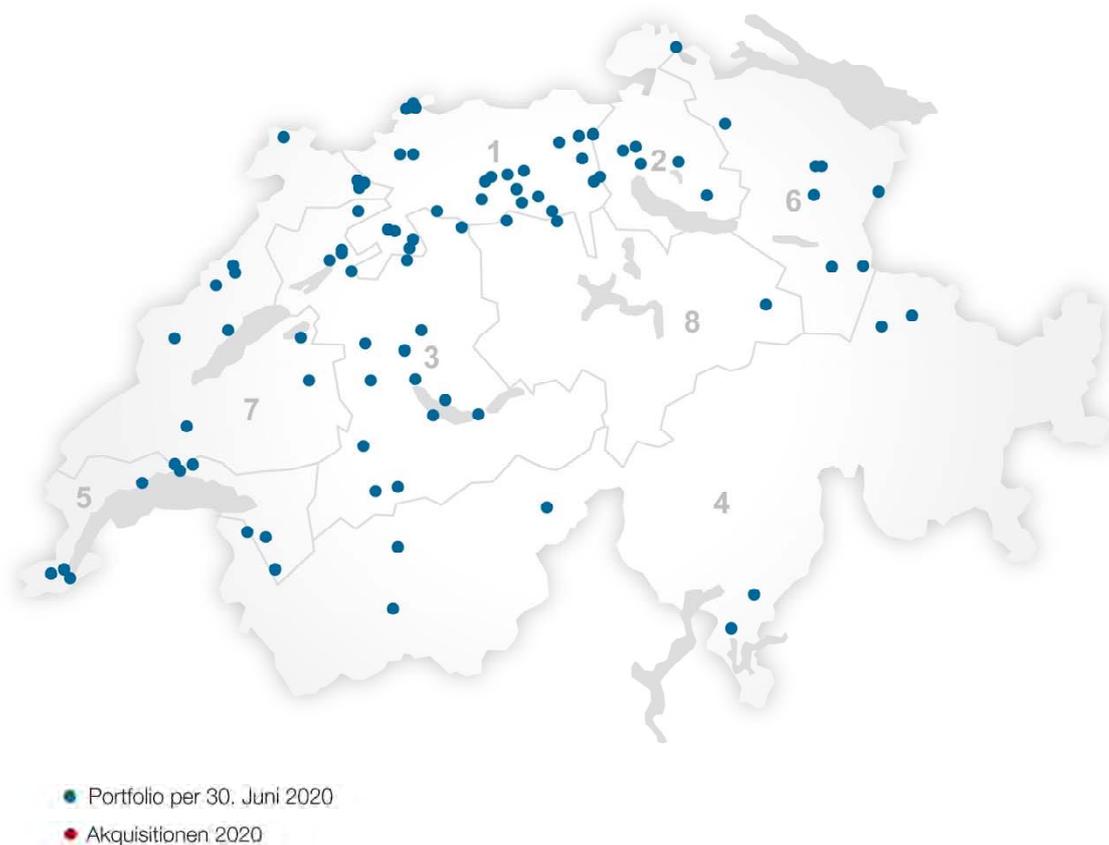
Liegenschafts- und Standortqualität



Entwicklung der Soll-Nettomietzinsen pro Jahr (2015–2020)



Marktreionen



Region	Marktwert in CHF	in %
1 Nordwestschweiz	245 199 000	32.1
2 Zürich	118 056 000	15.5
3 Bern	116 079 300	15.2
4 Südschweiz	84 142 000	11.0
5 Genfersee	82 687 000	10.8
6 Ostschweiz	59 961 000	7.9
7 Westschweiz	55 289 000	7.2
8 Innerschweiz	2 028 000	0.3
Total	763 441 300	100.00

Sämtliche Liegenschaften

Sortiert nach Inventar (siehe Seite 26)



1. Adelboden, Landstrasse 3



2. Aigle, Rue du Rhône 28



3. Basel, Inselstrasse 76



4. Basel, Michelbacherstrasse 6



5. Basel, Untere Rebgasse 17



6. Bellach, Dorfstrasse 17



7. Berikon, Bahnhofstrasse 3



8. Bevaix, Chemin de Closel 8



9. Biel, Eisfeldstrasse 27



10. Biel, Solothurnstrasse 142



11. Biglen, Bahnhofstrasse 4



12. Bioggio, Via della Posta 21



13. Boncourt, Rue de la Nods 1



14. Buchs, Mitteldorfstrasse 50/52/54



15. Busswil, Bahnhofstrasse 7



16. Courroux, Rue du 23 Juin 40



17. Delémont, Rue de l'Avenir 1



18. Delémont, Rue de l'Avenir 3/5



19. Derendingen, Steinmattstrasse 35



20. Echallens, Route d'Orbe 4



21. Evolène, Vis-à-Visivi



22. Fiesch, Furkastrasse



23. Fleurier, Grand-Rue 12



24. Flums,
Lochrietstrasse 27/27a/27b/29



25. Frauenfeld, Zürcherstrasse 297



26. Genève, Avenue de Champel 8c



27. Genève, Rue de la Servette 83



28. Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 1/3



29. Grellingen, Delsbergstrasse 1



30. Gretzenbach, Im Grund 9/11



31. Heimberg, Aarestrasse 1



32. Hinwil,
Wässeristr. 18/20/24a/24b/26



33. Kölliken, Hauptstrasse 45



34. La Chaux-de-Fonds, Rue du Ravin 4



35. La Chaux-de-Fonds,
Rue Fritz-Courvoisier 22



36. Langenthal, Gaswerkstrasse 33c



37. Lausanne, Route d'Oron 39



38. Le Locle, Rue de la Banque 2



39. Lenk im Simmental, Kronenplatz 7



40. Les Diablerets, Avenue de la Gare 2



41. Marly, Route de Fribourg 15



42. Moutier, Rue Industrielle 16



43. Münsingen, Erlenuweg 2,
Industriestr. 16



44. Murten, Bubenbergstrasse 2



45. Nidau, Schulgasse 4/6



46. Niederbipp, Bahnhofstrasse 2



47. Niederrohrdorf, Zentrumstrasse 4



48. Niederscherli,
Schwarzenburgstr. 802



49. Nussbaumen, Kirchweg 27



50. Oberehrendingen, Dorfstrasse 17



51. Oberriet, Bahnhofstrasse 2



52. Regensdorf, Adlikerstrasse 295



53. Reiden, Hauptstrasse 63



54. Reinach AG, Hauptstrasse 45



55. Reinach, Europastrasse 7



56. Renens, Avenue de Florissant 24



57. Rothrist, Bernstrasse 126



58. Rueschegg, Stössen 833



59. Rümlang, Riedmattstrasse 4



60. Sant'Antonino, Via Serrai 10



61. Schiers, Dorfstrasse 171



62. Schöftland, Dorfstrasse 31/33



63. Schwanden, Hauptstrasse 42



64. Sevelen, Bahnhofstrasse 37



65. Sierre, Route de Sion 81



66. Sigriswil, Dorf 765



67. Solothurn, Brunngrabenstrasse 2



68. Spiez, Oberlandstrasse 6



69. St. Gallen, Breitfeldstrasse 1



70. St. Gallen, Breitfeldstrasse 7



71. St-Maurice, Rue J.H. Barman 4



72. St-Prex, Rue de la Gare 1



73. Thayngen, Bahnhofstrasse 26



74. Trimbach,
Winznauerstrasse 116/118



75. Trimbach, Winznauerstrasse 5



76. Unterkulm, Hauptstrasse 34



77. Unterseen, Bahnhofstrasse 35



78. Urnaesch, Schwägälplstrasse 1



79. Utzenstorf, Unterdorfstrasse 7



80. Vernier, Rue du Grand-Bay 19/21



81. Volketswil, Industriestr. 15



82. Vouvry, Chemin du Grand-Clos 1



83. Windisch, Hauserstrasse 41



84. Zizers, Kronengasse 1



85. Zürich, Hofwiesenstrasse 370



86. Zweisimmen, Thunstrasse 29c



87. Zwingen, Baselstrasse 10



88. Berikon, Corneliaweg 2

Kennzahlen zum Immobilienfonds

Per 30. Juni 2020

Mietausfallrate	Einheit	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Soll-Nettomieten	CHF	22 078 998	20 420 583
Leerstände	CHF	1 831 716	1 253 251
Verluste aus Forderungen	CHF	29 305	66 801
Mietausfallrate	%	8.43	6.46

Fremdfinanzierungsquote	Einheit	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	125 275 000	131 575 000
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	763 441 300	717 718 600
Fremdfinanzierungsquote	%	16.41	18.33

Ausschüttungsrendite	Einheit	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	n/a
Börsenkurs pro Anteil zum Ende des Berichtjahres	CHF	106.50	118.60
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Betriebsgewinn	CHF	13 531 082	13 269 176
Mietzinseinnahmen	CHF	19 161 314	18 944 275
Betriebsgewinnmarge	%	70.62	70.04

Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF})	Einheit	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Betriebsaufwand	CHF	7 334 068	7 152 216
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	760 521 367	719 371 195
Ø Marktwert	CHF	683 741 250	643 970 250
TER_{REF} (GAV)	%	0.96	0.99
TER_{REF} (MV)	%	1.07	1.11

Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)^{1/2}		30. Juni 2020	30. Juni 2019
Gesamterfolg	CHF	12 369 517	10 926 013
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtjahres	CHF	620 929 495	568 078 120
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	–	–
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	620 929 495	568 078 120
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	1.99	1.92

Agio	%	6.61	19.05
-------------	----------	-------------	--------------

Performance	%	-9.25	9.44
--------------------	----------	--------------	-------------

Anlagerendite^{1/2}	Einheit	30. Juni 2020	30. Juni 2019
NAV zu Beginn des Berichtjahres	CHF	102.21	102.01
NAV am Ende des Berichtjahres	CHF	99.90	99.62
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	4.35	4.35
Anlagerendite	%	2.08	2.01

Rendite des investierten Kapitals (ROIC)^{1/2}	Einheit	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	12 843 913	11 450 334
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	760 521 367	719 371 195
Rendite des investierten Kapitals	%	1.69	1.59

Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	0.90	0.95
-----------------------------------------	--------------	-------------	-------------

Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.37	0.44
---------------------------------------	----------	-------------	-------------

Börsenkaptalisierung	CHF	646 987 500	660 453 750
-----------------------------	------------	--------------------	--------------------

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	3 275 072	912 716	
Grundstücke			1
- Wohnbauten	3 800 000	3 769 000	
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	759 641 300	758 410 300	
Total Grundstücke	763 441 300	762 179 300	
Sonstige Vermögenswerte	13 509 377	10 769 108	2
Gesamtfondsvermögen	780 225 749	773 861 124	
Passiven			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-110 350 000	-91 350 000	3
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-14 424 987	-15 167 629	4
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-14 925 000	-14 925 000	3
Nettofondsvermögen vor geschätzter Liquidationssteuer	640 525 762	652 418 495	
Geschätzte Liquidationssteuer	-33 653 000	-31 489 000	
Nettofondsvermögen	606 872 762	620 929 495	5
Veränderungen des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtjahres	620 929 495	568 078 120	
Bezahlte Ausschüttung	-26 426 250	-24 224 063	
Saldo aus Anteilsverkehr	–	49 913 813	
Gesamterfolg	12 369 517	27 161 625	
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtjahres	606 872 762	620 929 495	
Entwicklung der Anzahl Anteile			
Stand zu Beginn des Berichtjahres	6 075 000	5 568 750	
Ausgegebene Anteile	–	506 250	
Zurückgenommene Anteile	–	–	
Stand am Ende des Berichtjahres	6 075 000	6 075 000	
Nettoinventarwert je Anteil am Ende des Berichtjahres	99.90	102.21	
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	659 780 757	659 780 757	
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	19 161 314	18 944 275	6
Sonstige Erträge	312 109	120 137	
Erträge der Bank- und Postguthaben	–	–	
Negativzinsen	-511	-862	
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	–	–	
Total Erträge	19 472 912	19 063 550	
Aufwendungen			
Hypothekarzinsen und Zins aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-224 855	-278 491	
Sonstige Passivzinsen	-7 151	-3 330	
Baurechtzinsen	-242 390	-242 499	
Unterhalt und Reparaturen	-559 495	-445 716	
Liegenschaftenverwaltung:			
– Liegenschaftsaufwand	-1 093 409	-1 188 106	
– Verwaltungsaufwand	-9 205	-8 901	
Steuern und Abgaben	-395 770	-436 350	7
Schätzungs- und Prüfaufwand	-145 261	-140 126	
Reglementarische Vergütungen an:			
– die Fondsleitung	-2 924 790	-2 718 487	
– die Depotbank	-134 829	-125 206	
– die Immobilienverwalterin	-452 070	-419 926	
Sonstige Aufwendungen	-81 048	-139 284	
Total Aufwendungen	-6 270 273	-6 146 422	
Nettoertrag	13 202 639	12 917 128	
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	–	–	
Realisierter Erfolg	13 202 639	12 917 128	
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuer	-833 122	-1 991 115	8
Gesamterfolg	12 369 517	10 926 013	

Anhang zur Jahresrechnung

1. Inventar des Portfolios per 30. Juni 2020

Ort, Adresse	Gestehungs- kosten		Versicherungs- wert		Marktwert		Mietzins- einnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Kommerziell genutzte Liegenschaften								
1. Adelsboden, Landstrasse 33	6 404 465	0.85	5 639 500	0.85	6 769 000	0.89	179 676	0.94
2. Aigle, Rue du Rhône 28	6 125 670	0.82	5 606 000	0.85	6 103 000	0.80	200 167	1.04
3. Basel, Inselstrasse 76	6 951 233	0.93	13 581 396	2.06	6 853 000	0.90	210 664	1.10
4. Basel, Michelbacherstrasse 6	6 577 398	0.88	6 228 000	0.94	7 085 000	0.93	193 826	1.01
5. Basel, Teichgässlein 7/9, Untere Rebgasse 17 "Clara Huus"	50 904 249	6.79	56 269 000	8.53	49 210 000	6.45	895 813	4.68
6. Bellach, Dorfstrasse 17	5 137 087	0.68	2 166 600	0.33	5 498 000	0.72	168 498	0.88
7. Berikon, Bahnhofstrasse 3	35 917 391	4.79	22 727 000	3.44	36 510 000	4.78	893 744	4.66
8. Bevaix, Chemin de Closel 8	3 982 987	0.53	4 391 000	0.67	4 323 000	0.57	110 000	0.57
9. Biel, Eisfeldstrasse 27	6 696 425	0.89	5 048 000	0.77	5 409 000	0.71	155 229	0.81
10. Biel/Bienne, Solothurnstrasse 142	3 556 612	0.47	3 900 000	0.59	3 149 000	0.41	109 716	0.57
11. Biglen, Bahnhofstrasse 4	2 967 695	0.40	4 117 000	0.62	3 051 000	0.40	96 738	0.50
12. Bioggio, Via della Posta	19 924 214	2.66	18 986 000	2.88	19 640 000	2.57	353 217	1.84
13. Boncourt, Rue de la Nods 1	1 675 154	0.22	1 683 000	0.26	1 807 000	0.24	59 704	0.31
14. Buchs AG, Mitteldorfstrasse 50/52/54	4 845 584	0.65	4 286 016	0.65	5 023 000	0.66	128 250	0.67
15. Buswil, Bahnhofstrasse 7	2 813 011	0.37	1 788 300	0.27	2 905 000	0.38	75 180	0.39
16. Courroux, Rue du 23 Juin 40	939 950	0.13	1 982 000	0.30	1 019 000	0.13	50 910	0.27
17. Delémont, Rue de l'Avenir 1	8 270 180	1.10	20 250 000	3.07	8 616 000	1.13	364 475	1.90
18. Delémont, Rue de l'Avenir 3/5	11 807 911	1.57	22 937 400	3.48	9 604 000	1.26	188 180	0.98
19. Derendingen, Steinmattstrasse 35	7 847 451	1.05	4 944 000	0.75	7 977 000	1.04	206 653	1.08
20. Echallens, Route d'Orbe 4	5 898 131	0.79	4 900 000	0.74	6 569 000	0.86	178 199	0.93
21. Evolène, Vis-à-Visivi	2 503 422	0.33	2 026 000	0.31	2 495 000	0.33	91 500	0.48
22. Fiesch, Furkastrasse	1 740 064	0.23	2 035 000	0.31	1 736 000	0.23	58 542	0.31
23. Fleurier, Grand-Rue 12	2 547 302	0.34	2 131 000	0.32	2 257 000	0.30	74 604	0.39
24. Flums, Lochrietstrasse 27a/27b/29	14 383 445	1.92	4 791 300	0.73	10 110 000	1.32	258 817	1.35
25. Frauenfeld, Zürcherstrasse 297	10 887 803	1.45	7 206 000	1.09	11 040 000	1.45	207 075	1.08
26. Genève, Avenue de Champel 8c	11 723 201	1.56	10 188 000	1.54	12 510 000	1.64	280 744	1.47
27. Genève, Rue de la Servette 83	18 632 963	2.48	14 915 000	2.26	19 160 000	2.51	426 529	2.23
28. Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 1/3	5 640 722	0.75	4 675 600	0.71	5 213 000	0.68	194 028	1.01
29. Grellingen, Delsbergstrasse 1	3 786 550	0.50	3 538 000	0.54	3 983 000	0.52	127 220	0.66
30. Gretzenbach, Im Grund 9/11	11 368 720	1.52	5 039 860	0.76	11 520 000	1.51	262 822	1.37
31. Heimberg, Aarestrasse 1	5 735 058	0.76	4 614 100	0.70	6 054 000	0.79	175 814	0.92
32. Hinwil, Wässerstrasse 18-26	17 027 652	2.27	10 000 000	1.52	19 350 000	2.53	692 508	3.61
33. Kölliken, Hauptstrasse 45	3 937 551	0.52	4 984 000	0.76	4 302 000	0.56	113 694	0.59

Ort, Adresse	Gestehungs- kosten		Versicherungs- wert		Marktwert		Mietzins- einnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
34. La Chaux-de-Fonds, Rue du Ravin 4	2 181 116	0.29	1 268 000	0.19	2 247 000	0.29	36 332	0.19
35. La Chaux-de-Fonds, Rue Fritz-Courvoisier 22	2 111 818	0.28	2 603 000	0.39	2 093 000	0.27	63 481	0.33
36. Langenthal, Gaswerkstrasse 33c	13 151 081	1.75	12 850 000	1.95	13 380 000	1.75	276 104	1.44
37. Lausanne, Route d'Oron 39	7 194 928	0.96	6 110 000	0.93	7 598 000	1.00	198 265	1.03
38. Le Locle, Rue de la Banque 2	5 324 801	0.71	4 825 000	0.73	4 531 000	0.59	131 294	0.69
39. Lenk im Simmental, Kronenplatz 7	8 751 336	1.17	6 128 600	0.93	9 689 000	1.27	265 494	1.39
40. Les Diablerets, Avenue de la Gare 2	1 597 683	0.21	2 369 000	0.36	1 404 000	0.18	3 333	0.02
41. Marly, Route de Fribourg 15	7 229 065	0.96	6 553 000	0.99	6 473 000	0.85	203 184	1.06
42. Moutier, Industrielle 16	12 806 422	1.71	12 177 000	1.85	11 990 000	1.57	282 021	1.47
43. Münsingen, Erlenuweg 2, Industriestr.16	10 946 454	1.46	9 803 000	1.49	9 318 000	1.22	187 626	0.98
44. Murten, Bubenbergstrasse 2	6 317 745	0.84	5 634 000	0.85	5 750 000	0.75	170 397	0.89
45. Nidau, Schulgasse 4/6	4 050 966	0.54	3 500 000	0.53	4 557 000	0.60	112 008	0.58
46. Niederbipp, Bahnhofstrasse 2	6 591 080	0.88	4 739 000	0.72	5 865 000	0.77	153 230	0.80
47. Niederrohrdorf, Zentrumstrasse 4	3 422 130	0.46	3 347 000	0.51	3 608 000	0.47	101 722	0.53
48. Niederscherli, Schwarzenburgstrasse 802	1 723 719	0.23	2 544 000	0.39	1 933 000	0.25	62 094	0.32
49. Nussbaumen, Kirchweg 27	9 283 861	1.24	7 855 000	1.19	9 571 000	1.25	258 670	1.35
50. Oberehrendingen, Dorfstrasse 17	3 317 799	0.44	3 637 800	0.55	4 004 000	0.52	102 378	0.53
51. Oberriet, Bahnhofstrasse 2	10 805 035	1.44	8 098 000	1.23	10 360 000	1.36	264 502	1.38
52. Regensdorf, Adlikerstrasse 295	41 326 691	5.51	31 574 600	4.79	43 220 000	5.66	985 953	5.15
53. Reiden, Hauptstrasse 63	4 298 964	0.57	2 893 000	0.44	4 753 000	0.62	117 929	0.62
54. Reinach AG, Hauptstrasse 45	3 888 669	0.52	8 668 000	1.31	4 064 000	0.53	107 370	0.56
55. Reinach, Europastrasse 7	13 378 309	1.78	14 750 000	2.24	17 900 000	2.34	259 402	1.35
56. Renens, Avenue de Florissant 24	2 612 331	0.35	1 660 000	0.25	3 022 000	0.40	93 158	0.49
57. Rothrist, Bernstrasse 126	4 243 706	0.57	4 037 000	0.61	3 503 000	0.46	125 388	0.65
58. Rueschegg, Aeugstenweid	776 883	0.10	2 652 000	0.40	693 300	0.09	32 280	0.17
59. Rümlang, Riedmattstrasse 4	1 598 011	0.21	1 255 300	0.19	1 846 000	0.24	160 656	0.84
60. Sant'Antonino, Via Serrai 10	22 578 354	3.01	12 016 600	1.82	22 270 000	2.92	505 731	2.64
61. Schiers, Dorfstrasse 171	15 668 746	2.09	9 890 200	1.50	15 660 000	2.05	368 746	1.92
62. Schöffland, Dorfstrasse 31/33	5 383 325	0.72	6 962 000	1.06	7 441 000	0.97	171 706	0.90
63. Schwanden, Hauptstrasse 42	2 213 803	0.30	2 330 000	0.35	2 028 000	0.27	66 546	0.35
64. Sevelen, Bahnhofstrasse 37	3 831 379	0.51	4 117 000	0.62	4 079 000	0.53	122 064	0.64
65. Sierre, Route de Sion 81	17 306 962	2.31	10 915 000	1.65	17 070 000	2.24	408 902	2.13
66. Sigriswil, Dorf 765	1 433 060	0.19	1 485 000	0.23	1 419 000	0.19	45 828	0.24
67. Solothurn, Brunngabenstrasse 2	3 947 489	0.53	5 480 353	0.83	4 532 000	0.59	148 568	0.78
68. Spiez, Oberlandstrasse 6	5 445 768	0.73	6 422 900	0.97	6 822 000	0.89	205 894	1.07
69. St. Gallen, Breitfeldstrasse 1	8 233 706	1.10	4 292 400	0.65	8 300 000	1.09	222 788	1.16
70. St. Gallen, Breitfeldstrasse 7	13 419 594	1.79	11 457 600	1.74	13 450 000	1.76	318 252	1.66
71. St-Maurice, Rue J. H. Barman 4	2 228 722	0.30	2 286 000	0.35	2 350 000	0.31	77 765	0.41
72. St-Prex, Rue de la Gare 1	13 172 875	1.76	8 302 000	1.26	15 460 000	2.03	377 067	1.97

Ort, Adresse	Gestehungs- kosten		Versicherungs- wert		Marktwert		Mietzins- einnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
73. Thayngen, Bahnhofstrasse 26	4 029 456	0.54	3 941 000	0.60	4 180 000	0.55	131 680	0.69
74. Trimbach, Winznauerstrasse 116/118	9 514 068	1.27	3 629 205	0.55	10 680 000	1.40	199 976	1.04
75. Trimbach, Winznauerstrasse 5	5 150 517	0.69	3 726 500	0.56	5 352 000	0.70	153 234	0.80
76. Unterkulm, Hauptstrasse 34	4 280 905	0.57	3 112 000	0.47	4 686 000	0.61	124 340	0.65
77. Unterseen, Bahnhofstrasse 35	11 468 431	1.53	10 720 000	1.62	11 070 000	1.45	310 117	1.62
78. Urnaesch, Schwägälplstrasse 1	1 367 617	0.18	1 752 138	0.27	1 418 000	0.19	45 774	0.24
79. Utzenstorf, Unterdorfstrasse 7	4 331 269	0.58	3 950 000	0.60	4 671 000	0.61	127 650	0.67
80. Vernier, Rue du Grand-Bay 19/21	17 294 719	2.31	22 407 374	3.40	17 430 000	2.28	517 129	2.70
81. Volketswil, Industriestrasse 15	33 953 369	4.53	17 140 000	2.60	32 530 000	4.26	927 448	4.84
82. Vouvry, Chemin du Grand-Clos 1	2 880 671	0.38	2 879 000	0.44	2 921 000	0.38	82 621	0.43
83. Windisch, Hauserstrasse 41	3 223 270	0.43	2 899 000	0.44	3 431 000	0.45	96 765	0.51
84. Zizers, Kronengasse 1	1 372 167	0.18	3 878 000	0.59	1 204 000	0.16	4 650	0.02
85. Zürich, Hofwiesenstrasse 370	12 497 351	1.67	10 427 115	1.58	16 930 000	2.22	290 445	1.52
86. Zweisimmen, Thunstrasse 29c	7 466 929	1.00	5 400 000	0.82	7 335 000	0.96	173 570	0.91
87. Zwingen, Baselstrasse 10	15 970 404	2.13	17 099 000	2.59	14 700 000	1.93	316 658	1.65
Total Kommerziell genutzte Liegenschaften	747 752 780		658 022 757		759 641 300		19 078 923	
* davon im Stockwerkeigentum	175 132 732	23.34	168 036 518	25.47	187 579 000	24.57	5 061 985	26.42
** davon im Baurecht	18 625 664	2.48	11 255 300	1.71	21 196 000	2.78	853 164	4.45
Wohnbauten								
88. Berikon, Corneliaweg 2	2 471 120	0.33	1 758 000	0.27	3 800 000	0.50	82 391	0.43
Total Wohnbauten	2 471 120		1 758 000		3 800 000		82 391	
Gesamt Total	750 223 900	100	659 780 757	100	763 441 300	100	19 161 314	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 37 bis 40

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

Die latenten Steuern der mittels Share Deal erworbenen Liegenschaften sind Bestandteil der Gestehungskosten.

Liegenschaftstransaktionen 2020

Ankäufe

keine

Verkäufe

keine

2. Sonstige Vermögenswerte

	in CHF	30. Juni 2020	31. Dez. 2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		9 689 102	8 156 765
Übrige kurzfristige Forderungen		2 926 698	2 171 328
Aktive Rechnungsabgrenzungen		893 577	441 014
Total sonstige Vermögenswerte		-	-
		13 509 377	10 769 108

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten hauptsächlich Forderungen aus Nebenkosten und HK/NK Abrechnungen.

3. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 30. Juni bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 430.43 Mio. Davon benutzt sind CHF 125.28 Mio.

Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	15'300'000	05.06.2020	10.07.2020	0.300%
Fester Vorschuss	12'400'000	26.06.2020	24.07.2020	0.300%
Fester Vorschuss	9'000'000	02.04.2020	24.07.2020	0.300%
Fester Vorschuss	11'500'000	26.06.2020	24.07.2020	0.250%
Fester Vorschuss	19'000'000	05.06.2020	10.07.2020	0.250%
Fester Vorschuss	3'000'000	05.06.2020	10.07.2020	0.280%
Fester Vorschuss	18'000'000	26.06.2020	24.07.2020	0.220%
Fester Vorschuss	20'000'000	29.05.2020	28.08.2020	0.100%
Fester Vorschuss	2'150'000	05.06.2020	10.07.2020	0.370%

Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite

110'350'000

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)

Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Keine			
Total langfristige verzinsliche Hypotheken (1-5 Jahre)			-

Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)

Festhypothek	14 925 000	02.08.2018	14.06.2027	1.350%
Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)	14 925 000			

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

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	20'000'000	13.12.2019	10.01.2020	0.300%
Fester Vorschuss	20'000'000	10.01.2020	07.02.2020	0.300%
Fester Vorschuss	17'300'000	07.02.2020	06.03.2020	0.300%
Fester Vorschuss	15'300'000	06.03.2020	09.04.2020	0.300%
Fester Vorschuss	15'300'000	09.04.2020	08.05.2020	0.300%
Fester Vorschuss	15'300'000	08.05.2020	05.06.2020	0.300%
Fester Vorschuss	1'400'000	19.02.2020	09.04.2020	0.300%
Fester Vorschuss	1'400'000	09.04.2020	08.05.2020	0.300%
Fester Vorschuss	5'000'000	13.12.2019	10.01.2020	0.300%
Fester Vorschuss	5'000'000	10.01.2020	07.02.2020	0.300%
Fester Vorschuss	5'000'000	07.02.2020	06.03.2020	0.300%
Fester Vorschuss	5'000'000	06.03.2020	09.04.2020	0.300%
Fester Vorschuss	5'000'000	09.04.2020	08.05.2020	0.300%
Fester Vorschuss	6'400'000	08.05.2020	26.06.2020	0.300%
Fester Vorschuss	6'000'000	09.03.2020	24.04.2020	0.300%
Fester Vorschuss	6'000'000	24.04.2020	22.05.2020	0.300%
Fester Vorschuss	6'000'000	22.05.2020	26.06.2020	0.300%
Fester Vorschuss	7'000'000	13.12.2019	24.01.2020	0.250%
Fester Vorschuss	21'500'000	20.12.2019	24.01.2020	0.250%
Fester Vorschuss	28'500'000	24.01.2020	21.02.2020	0.250%
Fester Vorschuss	28'500'000	21.02.2020	20.03.2020	0.250%
Fester Vorschuss	28'500'000	20.03.2020	24.04.2020	0.250%
Fester Vorschuss	11'500'000	29.05.2020	26.06.2020	0.250%
Fester Vorschuss	3'000'000	13.03.2020	24.04.2020	0.250%
Fester Vorschuss	31'500'000	24.04.2020	29.05.2020	0.250%
Fester Vorschuss	5'750'000	13.12.2019	10.01.2020	0.310%
Fester Vorschuss	3'250'000	10.01.2020	07.02.2020	0.310%
Fester Vorschuss	3'250'000	07.02.2020	06.03.2020	0.310%
Fester Vorschuss	3'250'000	06.03.2020	09.04.2020	0.300%
Fester Vorschuss	11'250'000	09.04.2020	08.05.2020	0.470%
Fester Vorschuss	11'250'000	08.05.2020	05.06.2020	0.360%
Fester Vorschuss	6'500'000	13.03.2020	09.04.2020	0.300%
Fester Vorschuss	8'000'000	13.03.2020	09.04.2020	0.300%
Fester Vorschuss	16'000'000	02.04.2020	23.04.2020	0.220%
Fester Vorschuss	16'000'000	23.04.2020	22.05.2020	0.220%
Fester Vorschuss	18'000'000	22.05.2020	26.06.2020	0.220%
Fester Vorschuss	2'000'000	27.04.2020	22.05.2020	0.220%
Fester Vorschuss	25'000'000	13.12.2020	13.03.2020	-0.097%
Fester Vorschuss	1'000'000	18.12.2019	10.01.2020	0.280%
Fester Vorschuss	1'700'000	19.11.2019	10.01.2020	0.280%
Fester Vorschuss	4'400'000	13.12.2019	10.01.2020	0.280%
Fester Vorschuss	7'100'000	10.01.2020	07.02.2020	0.280%
Fester Vorschuss	7'100'000	07.02.2020	06.03.2020	0.280%
Fester Vorschuss	8'900'000	06.03.2020	09.04.2020	0.280%
Fester Vorschuss	1'800'000	24.01.2020	06.03.2020	0.280%

Fester Vorschuss	8'000'000	13.03.2020	09.04.2020	0.280%
Fester Vorschuss	13'900'000	09.04.2020	08.05.2020	0.350%
Fester Vorschuss	13'900'000	08.05.2020	05.06.2020	0.370%

Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite **512'700'000**

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)

Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
---------------	--------------	--------------	----------

Keine

Total langfristige verzinsliche Hypotheken (1-5 Jahre)

Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)

Keine

Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)

Geschäfte zwischen Fonds / Kredite

Während des ersten Halbjahres 2020 hat der SF Retail Properties 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 Lieferung und Leistungen		7 262 550	5 863 387
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		1 411 484	2 457 860
Passive Rechnungsabgrenzungen		5 750 953	6 846 382
Total kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		14 424 987	15 167 629

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten hauptsächlich offene Verbindlichkeiten für Nebenkosten. Die passiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten unter anderem Abgrenzungen für HK/NK Abrechnungen, für die Management Fee für Q2 2020, Revision, Schätzungsexperten und Depotbank sowie für Steueraufwand und geschätzte Mietzinsverbilligungen im Zusammenhang mit COVID-19.

5. Nettofondsvermögen

	in CHF	30. Juni 2020	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Nettobondsvermögen		606 872 762	620 929 495	568 078 120
Anzahl Anteile		6 075 000	6 075 000	5 568 750
Nettoinventarwert pro Anteil		99.90	102.21	102.01

Das Nettobondsvermögen sank in der Berichtsperiode um CHF 14.06 Mio. von CHF 620.93 Mio. auf CHF 606.87 Mio. Dies erklärt sich durch den erzielten Gesamterfolg für das erste Halbjahr 2020 von CHF 12.37 Mio. und die Ausschüttung für das gesamte Geschäftsjahr 2019 von CHF -26.43 Mio. im April 2020.

6. Mietzinseinnahmen

	in CHF	1. Jan. bis 30. Juni 2020	1. Jan. bis 30. Juni 2019
Soll-Nettomiete bei Vollvermietung		22 078 998	20 177 157
Baurechtzins (Ertrag)		-	243 425
Leerstände		-1 831 716	-1 253 251
Verluste aus Forderungen		- 29 305	- 66 801
Mietzinsverbilligungen		-1 056 664	- 156 255
Total Mietzinseinnahmen		19 161 314	18 944 275

Der Anstieg der Mietzinseinnahmen per 30. Juni 2020 im Vergleich zum Vorjahr resultiert hauptsächlich aus den getätigten Zukäufen in 2019, die in 2020 für die volle Berichtsperiode ertragswirksam sind. Die Anzahl der Liegenschaften stieg in der zweiten Jahreshälfte 2019 von 85 auf 88. In der Berichtsperiode wurden keine Ankäufe getätigt.

Die Mietzinsverbilligungen beinhalten einen Betrag von CHF 1.00 Mio., welcher die geschätzten Auswirkungen von COVID-19 während der Lockdown Periode adressiert, wobei die Verhandlungen mit den betroffenen Mietern teilweise noch nicht abgeschlossen sind.

7. Steuern und Abgaben

	in CHF	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Gewinn- und Kapitalsteuern		95 926	69 364
Liegenschaftssteuern		299 844	366 986
Total Steuern und Abgaben		395 770	436 350

Die Reduktion der Liegenschaftssteuern resultiert aus periodenfremden Verbuchungen in der Vergleichsperiode.

8. Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste

	in CHF	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Nicht realisierte Kapitalgewinne und-verluste		1 330 878	- 446 115
Veränderung Liquidationssteuern		-2 164 000	-1 545 000
Total nicht realisierte Kapitalgewinne und-verluste einschliesslich Liquidationssteuern		- 833 122	-1 991 115

Die gestiegenen Liquidationssteuern erklären sich durch die in der Berichtsperiode getätigten Abschreibungen.

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

	in CHF	30. Juni 2020	31. Dez. 2020
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag		22 558 090	19 183 090

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag beinhalten den Kauf einer Liegenschaft an der Thunstrasse 11 in Zweisimmen und einen Neubau an der Europastrasse 7 in Reinach.

10. Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Die Coop Genossenschaft Basel (Coop Total Store und Coop Trading) macht per 30. Juni 2020 53.60%, der Netto-Mietzinseinnahmen aus.

11. Angaben über Derivate

keine

12. Vergütung und Nebenkosten zulasten der Anleger

(Auszug aus § 18 des Fondsvertrags):

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| – Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgern im In- und Ausland. Diese wird verwendet für die Fondsleitung und den Vertrieb. | maximal 5.00%
effektiv n/a |
| – Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgern im In- und Ausland. | maximal 2.00%
effektiv n/a |

13. Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

(Auszug aus § 19 des Fondsvertrags):

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| – Verwaltungskommission der Fondsleitung
Diese wird verwendet für die Leitung, das Asset Management und Finanz- Management | maximal 1.00% (des Gesamtvermögens) p.a.
effektiv 0.75% |
| – Vermittlungskommission für den Kauf bzw. den Verkauf von Liegenschaften | maximal 2.00% (des Kauf- bzw. Verkaufspreis
effektiv n/a |
| – Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften | maximal 5.00% (der jährlichen
Bruttomietzinseinnahmen)
effektiv 2.36% ¹ |
| – Depotbankkommission der Depotbank (des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres). | maximal 0.05% p.a. (des Gesamtvermögens
zu Beginn des Rechnungsjahres)
effektiv 0.03% p.a |

¹ Prozentsatz errechnet sich aus den Vergütungen an den externen Bewirtschafter.

14. 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.

15. Angaben Diskontierungssatz

Der durch die Firma Wüest Partner AG verwendete Diskontierungssatz bei der Schätzung beträgt real gewichtet 3.93% (31. Dezember 2019: 3.97%).

16. Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

Immobiliengesellschaft	Beteiligung	Besitzerin	seit
SFP Retail AG, Zürich	100%	SF Retail Properties Fund	1. August 2015

Das Aktienkapital der aufgeführten Immobiliengesellschaft gehört zu 100% Swiss Finance & Property Funds AG handelnd für den Immobilienfonds SF Retail Properties Fund.

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 37 bis 40.

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 schweizerische Immobilienfonds generell. Aus dieser Situation entstandene Risiken wurden für SF Retail Properties Fund aus verschiedenen Perspektiven geprüft.

Die Fondsleitung hat die Mieterträge, respektive das "COVID-19 Exposure" unserer Mieter überprüft. Die vom Lockdown betroffenen Mieter tragen mit einem monatlichen Zielmietertrag von rund CHF 0.9 Mio. zum Gesamtergebnis bei. Dies entspricht 24.5% der Zielmieteeinnahmen. Darüber hinaus hat die Fondsleitung die einzelnen Mietverhältnisse analysiert und die Vertragspartner einer Risikoanalyse unterzogen. Dabei wurden die Auswirkungen der COVID-19 Massnahmen auf die individuellen Mieter sowie deren Bonität berücksichtigt. Die Auswertung zeigte, dass 76% der Mieter nicht direkt von den Massnahmen betroffen waren. 21% waren zwar betroffen, aber werden weder kurz- noch mittelfristig als gefährdet bewertet.

Bisher erfolgswirksam verbuchte Auswirkungen in Form gewährter oder geschätzter Mietzinsreduktionen belaufen sich auf CHF 1.00 Mio. SF Retail Properties Fund ist gegenwärtig noch mit einzelnen Mietern im Gespräch. Deren Situation wird eingehend geprüft.

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 Retail Properties Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
106229.2001

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 Retail Properties Fund gehaltenen Liegenschaften per 30. Juni 2020 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 88 Bestandsliegenschaften (keine Zu- oder Abgänge). Angefangene und sich im Bau befindende Liegenschaften bestehen derzeit keine.

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 Retail Properties 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.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Für die angefangenen Bauten 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 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.

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden plausibilisiert. 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 geworden, 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 88 Bestandsliegenschaften durch die Experten von CHF 763'441'300 ermittelt. Gegenüber dem 31. Dezember 2019 veränderte sich der Wert der 88 bestehenden Liegenschaften um CHF 1'262'000 respektive 0,17%.

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020 wurden keine neuen Liegenschaften erworben.

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 per 30. Juni 2020 wird mit 3.93% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.95% bis 5.10% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über das Gesamtportfolio liegt bei 5.70%.

Zürich, den 20. Juli 2020
Wüest Partner AG



Patrik Schmid MRICS
Partner



Ivan Anton
Partner

– Anhang 1: Bewertungsannahmen und -hinweise

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der Privera 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 2.95% und 5.10%.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 0.50%, 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% (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 /
Eva Flury, Riehen / Simone Mengani, Besazio / René Dürr

Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

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 SFR, Valor 28508745, ISIN CH0285087455

Reuters: SFRP.S

Bloomberg: SFR SW