

SF Retail Properties Fund

Geschäftsbericht 2020

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie
«Immobilienfonds»

Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2020



Swiss Finance & Property Funds AG

PEDRO-DROGERIE MOSER
MEDIKAMENTE NATURHEILMITTEL KOSMETIK

DENNER
EXPRESS



Inhaltsverzeichnis

Bericht zum Geschäftsjahr 2020

Schlüsselzahlen	4
Meilensteine.....	5
Auswirkungen COVID-19 auf den SF Retail Properties Fund	7
Nützliche Hinweise.....	9
Verwaltung und Organe	10
Strategie und Anlagerichtlinien	12

Portfolio

Portfoliobericht.....	16
Portfoliokennzahlen.....	20
Akquisitionen und Arrondierungen.....	24
Nachhaltigkeitsbericht.....	26
Sämtliche Liegenschaften	31

Finanzbericht

Kennzahlen zum Immobilienfonds	37
Vermögensrechnung.....	39
Erfolgsrechnung.....	40
Anhang zur Jahresrechnung	41
Kurzbericht der Prüfgesellschaft.....	53
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	55

Schlüsselzahlen

Portfoliowert ¹

804.9 Mio. CHF

Der Marktwert vom Portfolio steigerte sich um CHF 42.7 Mio. gegenüber 31. Dezember 2019.

Soll-Mieterträge ²

45.4 Mio. CHF

Die Soll-Mieterträge haben sich per Bilanzstichtag um 3.7% gegenüber 31. Dezember 2019 erhöht.

WAULT ³

6.6 Jahre

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

Leerstandsquote ¹

7.1 %

Die Leerstandsquote per Bilanzstichtag 2020 konnte sich gegenüber 31. Dezember 2019 um 0.1 Prozentpunkte verbessern.

Mietfläche Total ¹

227 451 m²

Die vermietbaren Flächen haben sich gegenüber Dezember 2019 um 5 820 m² erhöht.

Fremdfinanzierungsquote ¹

17.9 %

Die Fremdfinanzierungsquote per Ende Dezember 2020 beträgt 17.9%.

Anlagerendite

4.40 %

Die Anlagerendite für das Geschäftsjahr 2020 beträgt 4.40%.

Ausschüttung 2020

4.35 CHF / Anteil

Die Ausschüttung für das Berichtsjahr 2020 wird im April 2021 in der Höhe von CHF 4.35 pro Anteil ausbezahlt.

¹ per Stichtag 31. Dezember 2020

² Soll-Mietertrag p.a. aufgerechnet

³ Weighted Average Unexpired Lease Term

Meilensteine

Januar bis Dezember 2020

Portfolio

Der SF Retail Properties Fund besitzt per 31. Dezember 2020 ein Liegenschaftsportfolio mit einem Marktwert von CHF 804.9 Mio., aufgeteilt in 90 Objekte in 20 Kantonen. Die vermietbaren Flächen umfassen 227 451 m². Der grösste Anteil fällt auf die Verkaufsflächen mit einem Anteil von 77.3% gefolgt von den Büro- und Gewerberäumen mit 8.8% und Lager / Nebenräumen mit 7.2%. Die Mieterbasis ist weiterhin stabil. Die grössten Mieter sind Coop (Supermarkt / Fachmarkt), MediaMarkt, Aldi Suisse, Lidl Schweiz, Denner und Migros.

Vermietung von verfügbaren Flächen

Die Leerstandsquote per 31. Dezember 2020 hat sich im Vergleich zum Jahresabschluss per 31. Dezember 2019 um 0.1 Prozentpunkte auf 7.1% verbessert. Weiterhin belasten die Entwicklungsprojekte (z. B. Delémont, Moutier) die Leerstandsquote mit 1.6 Prozentpunkten. Jedoch wird nach der Realisierung dieser Projekte eine deutliche Senkung der Leerstandsquote erwartet.

In Frauenfeld wurde die letzte Mietfläche mit 1 000 m² für fixe fünf Jahre vermietet. Das Objekt ist rund sechs Monate nach dem Kauf vollvermietet. In Zizers konnte die Mietfläche mit rund 560 m² für zehn Jahre feste Vertragslaufzeit vermietet werden. Die Fokussierung auf die Leerstandsreduktion hat weiterhin höchste Priorität. Dies zeigt die Vermietung in Bioggio. Dort verzeichnete die Fondsleitung zwei Mietvertragsabschlüsse mit insgesamt über 1 400 m², welche zur Jahreshälfte 2021 wirksam werden.

Entwicklung, Erneuerungen und Neubauprojekte

Wie geplant, wurde im Dezember 2020 die Bauabnahme zum Neubau Lidl an der Europastrasse 7 in Reinach AG vollzogen. Die Eröffnung und somit der Mietbeginn erfolgten per 28. Januar 2021. Mit der festen Vertragslaufzeit von 15 Jahren unterstreicht das Projekt die strategiekonforme Entwicklung des Gesamtportfolios.

In Delémont wird weiter an den beiden Gesamterneuerungsprojekten gearbeitet. Mit der zukünftigen Projektausrichtung sollen vorhandene Nutzungspotentiale erschlossen werden. Mit der Nachverdichtung und Gesamterneuerung werden attraktive Mietflächen für die unterschiedlichen Nutzungsarten Retail, Gesundheit, Dienstleistungen und Wohnen erstellt.

Für Münsingen wurden verschiedene Machbarkeitsstudien und Planungsgruppen ins Leben gerufen. Die unterschiedlichen Fragestellungen sollen unter anderem die bestmögliche Zonenplanung resp. -überbauung und deren Entscheidungsgrundlagen aufzeigen. Auch Münsingen weist für die kommenden Jahre attraktives Nutzungspotential aus, welches mit diesem Vorhaben realisiert werden wird.

Akquisitionen

In den letzten zwölf Monaten konnten insgesamt drei Objekte mit einem Marktwert von CHF 37.26 Mio. gekauft werden. Mit jeweils einem Kauf in Zweisimmen und in Zollikofen wurde das Portfolio im Kanton Bern gestärkt. Die langjährigen neuen Ankermieter beider Objekte setzen sich durch die Lebensmittelhändler Migros und Denner zusammen. Beim dritten Kauf handelt es sich um eine strategische Arrondierung weiterer Stockwerkeigentumsanteile in Marly. Dieser Kauf erlaubt es der Fondsleitung, das komplette Erdgeschoss hinsichtlich der Retailnutzung flexibler und attraktiver zu entwickeln. Der Soll-Mietzins der drei Akquisitionen liegt bei CHF 1.76 Mio.

Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)

Die festen, gewichteten Laufzeiten der Mietverträge (WAULT) des SF Retail Properties Fund Portfolios weisen einen weiterhin hohen Wert von 6.6 Jahren aus. Der WAULT steigerte sich gegenüber 31. Dezember 2019 um 0.2 Jahre. Zu diesem hohen Wert führten diverse ordentlichen Vertragsverlängerungen, langjährige Mietvertragsabschlüsse sowie ausserordentlichen Verhandlungen aufgrund COVID-19.

Auswirkungen COVID-19 auf den SF Retail Properties Fund

Die COVID-19-Pandemie bestimmte im vergangenen Jahr das Leben wesentlich und hatte auch Auswirkungen auf den SF Retail Properties Fund. Die Empfehlungen und Verordnungen der Behörden 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 und umzusetzen.

Mit dem Lockdown per 17. März 2020 wurde ein Teil der Mietflächen im SFR-Portfolio aufgrund von Notmassnahmen geschlossen. Die betroffenen Mieter trugen mit einem monatlichen Soll-Mietertrag von rund CHF 0.90 Mio. zum Gesamtergebnis des Fonds bei. Dies entspricht 23.8% der jährlichen Soll-Mieterträge.

Die Fondsleitung hatte bereits anfangs März 2020 sämtliche Mietverhältnisse detailliert geprüft und die Vertragspartner einer Risikoanalyse unterzogen. Dabei wurden die Kreditwürdigkeit und die Auswirkungen der COVID-19-Massnahmen auf die Mietpartner berücksichtigt. Die Auswertung ergab, 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 3% der Mieter könnte, unter gewissen Umständen, die temporäre Schliessung, aus Sicht der Fondsleitung, zu kurz- bis mittelfristigen Herausforderungen führen.

Bis Ende April 2020 hatten rund 60 Mieter aus verschiedenen Branchen Gesuche um Mietzinssenkungen eingereicht. Dabei handelte es sich ausschliesslich um Mieter von Geschäftsflächen.

Partnerschaftliche Lösungsfindung

Die Fondsleitung verfolgte die Strategie, jedes Gesuch einzeln zu prüfen und für beide Parteien eine individuelle, tragbare Lösung zu finden. Die Optionen waren vielfältig und konnten vom Zahlungsaufschub mit Zahlungsplan bis hin zum teilweisen Mietzinsverzicht mit Vertragsverlängerung reichen. Natürlich wurden bei den Gesprächen Optionen aufgezeigt, die nicht nur dem Mieter, sondern auch dem SF Retail Properties Fund zugutekam.

In enger Zusammenarbeit mit der Bewirtschaftung sprach die Fondsleitung zwischen März und Juni mit allen Gesuchstellern. Per 31. Dezember 2020 wurde von der Fondsleitung ein Totalbetrag von CHF 1.00 Mio. Mietzinsverbilligungen gewährt. Dies entspricht rund 2.2% des Sollmietertrages. Als Gegenleistung wurden Mietverträge bis zu zehn Jahre im Gesamtwert von rund CHF 25 Mio. verlängert oder neu abgeschlossen.

Die Gespräche waren sehr konstruktiv und zukunftsorientiert. So konnte in 99% der Fälle eine Einigung gefunden werden. Die meisten Vereinbarungen wurden bereits per 30. Juni 2020 von beiden Parteien unterzeichnet, so dass eine Planungssicherheit für die Mieterinnen und Mieter wie auch für den SF Retail Properties Fund besteht.

Erholung des Retailmarktes nach dem Lockdown

Am 26. April 2020 wurde ein Grossteil der geschlossenen Mietflächen wieder geöffnet. Nur rund 3% der Mieter konnten erst am 11. Mai 2020 den Betrieb wieder aufnehmen. Nach dem Lockdown haben sich die Retailmieter sehr gut erholt und konnten einen grossen Teil des Umsatzverlustes wieder erwirtschaften. Einzelne Händler konnten sogar im Jahr 2020 einen neuen Rekordumsatz verbuchen. Die Gründe sind vielfältig. Die Reisetätigkeit der Schweizer Bevölkerung reduzierte sich so drastisch, dass viele Einkäufe lokal getätigt wurden. Auch der grenzüberschreitende Einkauf nahm im Jahr 2020 ab, so dass die lokalen Detailhändler vom Umsatzplus profitierten. Eine weitere Komponente war die Konsumentenstimmung, die nach den Einschränkungen beinahe euphorisch war und den Konsum zusätzlich ankurbelte. Die Resultate stützten die Einschätzung der Fondsleitung, dass die Pandemie für die meisten Mieter eine kurzfristige Einschränkung bedeutete. Mit der Zunahme der COVID-19-Fälle und den erneuten Massnahmen im Dezember 2020 waren vor allem die Gastronomie und die Fitnesscenter betroffen. Der zweite Lockdown im Januar 2021 hat wesentlich weniger Einfluss auf den SF Retail Properties Fund. Es waren lediglich 6% der Mieter betroffen. Analog den Gesprächen im Frühjahr 2020 suchen die Mieter und Fondsleitung gemeinsam nach möglichen Lösungen. Die Verhandlungen werden dabei etwas länger dauern, da die Lage immer wieder neu eingeschätzt werden muss. Wir erwarten jedoch einen deutlich reduzierten Einfluss auf das Ergebnis 2021.

Portfolio- und Asset Management Swiss Finance & Property Funds AG

Nicht nur die Mieterschaft des SF Retail Properties Funds wurde durch den COVID-19-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.

Entwicklung der fixierten Vertragslaufzeiten

Die fixierten Vertragslaufzeiten haben sich 2020 positiv entwickelt. Die Vertragsverlängerungen und Neuabschlüsse weisen neu einen Wert von 6.6 Jahren auf (WAULT). Diese Steigerung konnte erreicht werden, da unter anderem mit den COVID-19 Vereinbarungen Vertragsverlängerungen von bis zu zehn Jahren vereinbart werden konnten.

Vermietungsaktivitäten

Die Leerstandsquote per 31. Dezember 2020 beträgt 7.1%. Der Vergleich zum 30. Juni 2020 weist eine Reduktion von 1.0 Prozentpunkten auf. Der Anteil der Entwicklungsliegenschaften an den Leerständen beträgt 1.6 Prozentpunkte.

Die Situation aufgrund von COVID-19 hat dazu geführt, dass drei Mieter Konkurs anmelden mussten. Diese Mieter waren bereits vor der Krise finanziell angeschlagen und aufgrund der behördlichen Anordnungen gezwungen, die Geschäftstätigkeit aufzugeben. Die Leerstandsquote konnte trotzdem gesenkt werden und reduzierte sich um 0.1% gegenüber dem 31. Dezember 2019. Trotz der Herausforderungen aufgrund von COVID-19 führten verschiedene Verhandlungen mit Interessenten zum Abschluss neuer Mietverträge.

In Frauenfeld konnte im Juni eine Fläche von 1 000 m² an einen Retailer vermietet werden. Ebenfalls sind die Vermarktungsaktivitäten in Bioggio erfolgreich. Die Verhandlungen über verschiedene Flächen von total 1 400 m² sind abgeschlossen und die Vertragsunterzeichnung erfolgt. Auch in Gretzenbach konnten mehrere Flächen erfolgreich vermietet und bereits an den neuen Mieter übergeben werden. Weitere Mieter haben in Zizers, Moutier, Regensdorf und Basel neue Flächen bezogen.

Die Vermarktungsaktivitäten wurden 2020 forciert, so dass ein weiterer Abbau von Leerstandsflächen zu erwarten ist.

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 49 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 dayagnostics 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 sowie Vizepräsident des Stiftungsrates der Andreas Weber Stiftung, Wetzikon.

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 (bis 28.2.2021)

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property AG, Zürich sowie Mitglied des Beirats der COPTIS, Schweizer Berufsverband für Immobilien-Verbriefung, Genf.

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 sowie Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Commercial Properties AG, Zürich.

Bruno Kurz, Head of Direct Real Estate Services & Mandates (ab 1.4.2021)

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Next Property AG, Zürich (bis längstens 30.6.2021) sowie regelmässige Vorträge an Hochschulen und Konferenzen zu den Themen Investment- und Asset Management.

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

Strategie und Anlagerichtlinien

Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds

Der SF Retail Properties Fund ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 bis 4 KAG i.V.m. Art. 6 und 6a KKV. Der Fondsvertrag wurde von der Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Zürcher Kantonalbank, Zürich, als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 8. Juni 2015 genehmigt.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil. Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

Anlageziel

Das Anlageziel des SF Retail Properties Fund besteht hauptsächlich darin, ein kontinuierliches Kapitalwachstum zu erreichen und daraus regelmässige, angemessene Ertragsausschüttungen sowie eine langfristige Substanzerhaltung des Immobilienportfolios zu erzielen.

Anlagepolitik

Der SF Retail Properties Fund investiert vorwiegend in ein diversifiziertes Immobilienportfolio von Liegenschaften mit Verkaufsflächen für den Detailhandel (inkl. der betriebsnotwendigen Nebenräume und die dazu gehörenden Parkplätze). Neben den Verkaufsflächen für den Einzelhandel können diese Liegenschaften auch Räumlichkeiten für Gewerbe, Büroräumlichkeiten oder Wohnungen enthalten.

Der Immobilienfonds investiert in Projekte sowie Immobilien in der ganzen Schweiz. Projekte beinhalten Bauland mit rechtskräftiger Baubewilligung, sowie Bauland, Abbruchobjekte und angefangene Bauten, die erschlossen und für eine umgehende Überbauung nach Erhalt einer Baubewilligung geeignet sind. Erworbene Immobilien müssen beim Kauf oder nach erfolgter Umstrukturierung die Möglichkeit bieten, die vorhandenen oder neu errichteten Verkaufsflächen für den Detailhandel nutzen zu können. Der Immobilienfonds hält Immobilien in indirektem Grundbesitz.

Anlagekriterien

Die Grundstücke werden bei indirektem Grundbesitz auf den Namen der vom Fonds gehaltenen Immobiliengesellschaften im Grundbuch eingetragen. Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

Bei der Investition in Immobilien werden die folgenden Kriterien berücksichtigt:

- Standorte mit Wertsteigerungspotenzial
- Vermietung an Mieter mit guter Bonität
- Nutzungskonforme Bauqualität und Bausubstanz

Wirtschaft und Konjunktur

Dieses Jahr wird noch einmal ganz im Zeichen von Corona stehen. Der aktuelle Lockdown im ersten Quartal 2021 und hochansteckende Varianten des Virus veranschaulichen eindrucksvoll, dass es für eine generelle Entwarnung noch viel zu früh ist. Wir gehen jedoch weiterhin davon aus, dass die Medizin im Verlauf des Jahres die Oberhand über das Coronavirus gewinnen sollte.

Die Schweiz ist eines der wohlhabendsten Länder dieser Erde und besitzt eine sehr gute medizinische Infrastruktur. Selbst unter diesen optimalen Bedingungen sind die negativen Folgen des staatlich verordneten Lockdowns weiter Teile des Dienstleistungssektors überall spürbar. Allein massive Unterstützungszahlungen von Seiten des Staates haben einen völligen Zusammenbruch der Wirtschaft verhindert. Drei Punkte werden die Erholung während und nach der Pandemie bestimmen. Erstens, der Dienstleistungssektor ist zentral, er trägt mit Abstand am meisten zur Wertschöpfung entwickelter Industrieländer bei. Zweitens, die finanziellen und medizinischen Ressourcen bestimmen die Reaktionsmöglichkeiten der Individuen und der Gesellschaften, aber sie sind begrenzt. Und drittens, sowohl das Virus als auch die Wirtschaft sind global vernetzt. Viele Menschen überlegen sich zurzeit, wie das Zurück zur Normalität denn wohl aussehen könnte, bzw. aussehen soll. Diese Ungewissheit über die Reaktion der breiten Masse lässt die Unsicherheit der Prognosen üblicher ökonomischer Variablen markant ansteigen.

Was heisst das nun für die Konjunktur in der Schweiz? Die Schweizer Wirtschaft (BIP) könnte in diesem Jahr um rund 3% wachsen, vorausgesetzt die Corona Situation wird im Verlauf des Jahres in den allermeisten Ländern medizinisch überwunden. Falls nicht, dürfte die Erholung höchstens einen halben Prozentpunkt erreichen. Je nachdem sollte das Vorkrisenniveau schon Ende dieses Jahres oder erst 2023 erreicht werden. Dieser Sachverhalt spiegelt sich in allen Subsektoren wider. Die Preisentwicklung dürfte daher weit in den Aufschwung hinein stagnieren.

Entgegen früherer Jahre wird die konjunkturelle Entwicklung diesmal sofort am Arbeitsmarkt zu beobachten sein, je nachdem, ob Firmen momentane Stellen mit Kurzarbeit erhalten wollen oder erhalten können. In Branchen, die besonders von der Krise betroffen sind, wird sich ein Rückgang der Beschäftigung nicht verhindern lassen. Insgesamt könnte die Beschäftigung ab Mitte des Jahres leicht steigen. Die Löhne hingegen werden wohl noch länger nur sehr langsam ansteigen. Auch die Investitionstätigkeit wird nur sehr zögerlich in Gang kommen. Insbesondere die Ausrüstungsinvestitionen werden erst nach dem Ende der Pandemie an Fahrt gewinnen.

Auch vom Ausland kann im Moment nur wenig Hilfe erwartet werden. Die Schweiz ist zwar ein international bedeutender Zulieferer hoch qualifizierter Produkte bzw. Produktbestandteile, die Nachfrage dafür korreliert jedoch eindeutig mit der globalen Wirtschaftsentwicklung. Das heisst, die Schweiz braucht für ihre eigene Gesundung eine spürbare Erholung der Weltwirtschaft. Diese Erholung ist im Moment jedoch auf China und Südost-Asien beschränkt. Nordamerika und Europa sind teilweise noch schlechter gestellt als die Schweiz.

Unterstützung kommt von der Wirtschaftspolitik. Die Zentralbanken versuchen weiterhin die konjunkturellen Effekte der Pandemie durch eine expansive Geldpolitik abzumildern. Dementsprechend ist in diesem und im nächsten Jahr nicht mit Zinserhöhungen zu rechnen. Die politisch und ökonomisch grösste Veränderung findet zurzeit im Bereich der Fiskalpolitik statt. Neben den rasch ansteigenden Defiziten wegen der stattlichen

Unterstützungsleistungen im letzten Jahr, werden die Einkommens- und Gewinnsteuereinnahmen in den nächsten Jahren wegbrechen. Sowohl 2020 als auch 2021 werden die Staatsausgaben deutlich höher sein, als dies die Regelung der Schuldenbremse erlaubt. Ein Abbau der kumulierten Defizite über die durch die Schuldenbremse vorgeschriebenen sechs Jahre dürfte jedoch kaum möglich sein und ist konjunkturell im Moment nicht sinnvoll.

Am auffälligsten ist, in welchem Ausmass die Arbeit von zuhause zugenommen hat. Für viele ist das virtuelle Büro oder die virtuelle Universität bereits Wirklichkeit geworden. Insbesondere an der stark gesunkenen Auslastung des öffentlichen Nahverkehrs wird deutlich, wie die Corona-Krise die Mobilität und die Ansprüche an die Wohnung verändert. Tendenziell wird es ein Zimmer (Arbeitszimmer) mehr brauchen. Der Einfluss dieser Entwicklung ist bereits auf den Immobilienmarkt zu beobachten. Gemeinden mit gutem Wohnraumangebot, geringer Siedlungsdichte und einer guten Versorgungslage stehen hoch im Kurs.



Metzger-Hit
22%
auf alles
Natura Beef
Rindfleisch

Aktion
Natura Beef
Schulter Braten
100g 2.⁷⁷ ~~3.⁹⁵~~

Aktion
MSC
Jakobsruis
10g 5.⁹⁵



naturaplan
Bio Helvetikus 235,-
Bio Mont Vully 265,-

naturaplan
Bio Lapsula 265,-

naturaplan
Pro Montagna Bio
Kirey-Alpkäse 265,-

Pro Montagna
Coltane Berg 230,-

Pro Coladone
im Klobenmantel 260,-

Pro Coladone
im Klobenmantel 230,-

Portfoliobericht

Der SF Retail Properties Fund wurde im August 2015 gegründet und weist per Stichtag 31. Dezember 2020 einen Marktwert von CHF 804.9 Mio. mit insgesamt 90 Liegenschaften aus. Der Fokus liegt dabei auf Immobilien für den Detailhandel, welche sich durch stabile sowie langfristige Mieterträge auszeichnen.

Einleitung

Das diversifizierte Wachstum des SF Retail Properties Fund wird durch gezielte Akquisitionen sowie durch die Erschliessung von Wertschöpfungspotentialen erreicht. Die Finanzierung der Bauprojekte und der Akquisitionen im Jahr 2020 erfolgte durch eine Kapitalerhöhung im November 2019 sowie über Fremdfinanzierungen.

Dabei weisen die Zukäufe eine bereits verifizierte strategiekonforme Positionierung aus oder verfügen über entsprechendes Wertschöpfungspotential, welches kurz- bis mittelfristig realisiert wird. Der Fonds ist in der gesamten Schweiz investiert und fokussiert auf Retailimmobilien.

Akquisitionen

Im vergangenen Geschäftsjahr 2020 wurden insgesamt drei Liegenschaften erworben. Es konnte eine gemischt-genutzte Liegenschaft in Zweisimmen ins Portfolio integriert werden, in Zollikofen wurde eine grosszügige Stockwerkeinheit mit Parking übernommen. Die neuen Ankermieter in diesen Objekten sind Migros und Denner. Eine Arrondierung in Marly erweitert die Bestandesliegenschaft im Stockwerkeigentum. Diese Erweiterung ergänzt den bisherigen Ankermieter Coop mit einer Apotheke, einem Optiker und einer Bäckerei mit Café. Der Soll-Mietertrag wurde um total CHF 1.76 Mio. gesteigert und die Mietflächen um gesamthaft 6 992 m² erweitert.

Im Jahr 2020 wuchs das Portfolio um drei neue Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 37.26 Mio.

Die strategiekonforme Nutzung sowie ideale Retail-Cluster-Regionen zeichnen die getätigten Zukäufe aus. Die angestrebte mögliche Projektentwicklung bei neu-akquirierten Objekten fokussiert sich auf den Standort in Marly. Der Arrondierungskauf unterstützt die Bestandesliegenschaft und wird als Entwicklungsprojekt die Retailflächen langfristig zu einem regional attraktiven Einkaufsstandort transformieren.

Entwicklungsprojekte

Reinach AG

In Reinach AG wurde die Erschliessung einer Ausnutzungsreserve auf dem Grundstück mit einem Neubau für Lidl im Dezember 2020 vollendet. Die Abnahme erfolgte noch vor Weihnachten, sodass die Eröffnung im Januar 2021 wie geplant durchgeführt werden konnte. Mit Lidl wurde ein Mietvertrag über 15 Jahre abgeschlossen, welcher somit die strategiekonforme Weiterentwicklung des Portfolios stärkt.



Lidl, Europastrasse 7, Reinach



Bake-off im neuen Lidl Reinach

Delémont

Das zentralgelegene Centre Pré Guillaume umfasst in Delémont die beiden Liegenschaften Rue de l'Avenir 1 und 3/5, die sich am Ende des Lebenszyklus befinden. Die Bestandsliegenschaft Nr. 1 umfasst einen Coop Supermarkt, der bis am 30. Juni 2022 eingemietet ist. Die Machbarkeitsstudie wird die künftigen Nutzungen aufzeigen, die mit den lokalen Marktbedürfnissen und den Behörden abgestimmt werden. Das Grundstück verfügt über erhebliche Nutzungsreserven, die erschlossen werden sollen.

Die Baubewilligung für die Bestandsliegenschaft Nr. 3/5 ist im März 2021 rechtskräftig eingetroffen. Die umfassende Gesamtsanierung wird mit einer Aufstockung und weiteren Nutzungspotentialen attraktiv umgesetzt. Das Bauprojekt greift tief in die Gebäudesubstanz ein. Es werden alle relevanten Gebäudeteile wie Fassade, Dach und technische Installationen erneuert. Zudem wird der Erdbbenschutz wie auch der Brandschutz auf den Stand der gesetzlichen Anforderungen angepasst. Neben den baulichen Erneuerungen wird auch der Grundriss der Wohnungen modernisiert. Der Baustart erfolgt im Q2 2021. Die neuen Flächen werden schrittweise an die neuen Mietpartner übergeben. Die neue Mieterschaft umfasst bereits einen Lebensmittelanbieter und eine Apotheke, die beide langjährige Mietverträge unterzeichnet haben. Der Vermarktungsstart ist lanciert. Die Flächen werden bei solventen Mietern Anklang finden und neue Optionen für Retail, Gesundheit und Wohnen bieten.



Visualisierung Delémont Rue de l'Avenir 3/5

Schöffland

Das Gebäude «Restaurant Haltestelle» neben der Coop-Filiale wurde 2020 erfolgreich abgerissen und schuf Platz für die Weiterentwicklung des Standortes. Dieser Abbruch führte zu einer Korrektur der vermietbaren Fläche von 1 172 m². Es wurde mit einer Machbarkeitsstudie gestartet, welche die Ausnutzungspotentiale des Grundstückes aufzeigen wird. Zur Diskussion stehen der mögliche Anbau zum Bestandsgebäude oder ein Ersatzneubau, welcher mit Wohnungen und weiteren Gewerbeflächen sowie Kunden- und Mieterparkplätzen ergänzt wird. Die Planung wird 2021 fortgesetzt und soll 2022 in die Umsetzung starten.

Erneuerungsprojekte

Thayngen

Das Objekt mit Baujahr 1975 liegt zentral neben dem Bahnhof Thayngen und soll hinsichtlich der Gebäudetechnik und dem Erscheinungsbild erneuert werden. Gleichzeitig nutzt Coop die Gelegenheit und erneuert den Ladenausbau gesamthaft. Mit der gemeinsamen Planung der Arbeiten wurde im Jahr 2020 gestartet, so dass die Realisierung 2021 starten kann. Mit diesem Projekt schaffen beide Parteien wiederum eine langfristige Grundlage. Der Mietvertrag soll um zehn Jahre fest verlängert werden.



Thayngen, zentrale Lage

Gesamterneuerungen Westschweiz

Das Portfolio wird mit der Bestandesmieterschaft fortlaufend auf die strategische Ausrichtung geprüft. Die Planungsarbeiten verschiedener neuer Ladenkonzepte befinden sich in der Finalisierungsphase. Es ist geplant bei den jeweiligen Liegenschaften gleichzeitig die Gebäudehüllen und technischen Anlagen zu erneuern.

Vermietungsaktivitäten

Die Leerstandsquote per 31. Dezember 2020 beträgt 7.1%, was im Vorjahresvergleich zum Jahr 2019 einer Reduktion von 0.1 Prozentpunkten entspricht. Die leichte Senkung wurde durch erfolgreiche Vermietungsbemühungen erreicht. Nach Abschluss der laufenden Entwicklungsprojekte kann die Leerstandsquote weiter gesenkt werden.

Die Vermarktungsaktivitäten geniessen einen weiterhin hohen Stellenwert und werden durch die qualifizierten Kenntnisse der Retailbranche entscheidend beeinflusst. Die Mieterbetreuung zeichnet sich durch die Proaktivität aus, generiert Neuabschlüsse und gewähr-

leistet ein effizientes Leerstandsmanagement. Diese Erfolgsfaktoren stabilisieren den WAULT auch im Jahr 2020 auf einem hohen Niveau.

Die langfristig vertraglich fixierten Mieteinnahmen weisen einen stabilen Wert von 6.6 Jahren auf.

Die Mieterträge sind langfristig gesichert. Rund CHF 32.4 Mio. jährliche Mieteinnahmen oder 71.2% der Sollmieterträge stammen aus fixen Verträgen von mehr als drei Jahren. Trotz der angespannten Situation auf dem Retailmarkt konnten in den letzten zwölf Monaten Verträge mit jährlichen Mieteinnahmen in der Höhe von CHF 9.0 Mio. neu verhandelt und um bis zu 15 Jahre verlängert oder neu unterzeichnet werden.

Die aktuell vermietbaren Objekte werden aktiv betreut und werden mit dezidierten Massnahmen reduziert. Unter Berücksichtigung der laufenden Verhandlungen mit verschiedenen Interessenten, wird erwartet, dass die konkreten Vertragsverhandlungen erfolgreich abgeschlossen werden.

Delémont

Die heute leerstehenden Mietflächen werden nach der Bauvollendung an Attraktivität gewinnen und mit dem Baufortschritt eine neue Mieterschaft finden. Beim nun erfolgten Baubeginn sind bereits zwei wichtige langfristige Mietverträge von ca. 1 000 m² unterzeichnet. Es finden derzeit weitere Gespräche mit potentiellen langjährigen Mietern statt.

Frauenfeld

Per Juni 2020 wurde die letzte Mietfläche mit 1 000 m² für die feste Laufzeit von fünf Jahren an Lehner Versand vermietet. Somit ist das Objekt rund sechs Monate nach dem Kauf vollvermietet.

Bioggio

Die Vermietung nach der Gesamterneuerung ist in vollem Gange. Für das 2. Obergeschoss konnte im Jahr 2020 ein langfristiger Büro-Mietvertrag für zehn Jahre abgeschlossen werden. Die rund 1 000 m² grosse Mietfläche wird Mitte 2021 übernommen. Des Weiteren wurde eine Lagermietfläche im 1. Untergeschoss mit rund 400 m² an einen lokalen Mieter vermietet. Weitere Mietinteressenten sind in Prüfung.

Basel, Clara Huus

Der laufende Mietvertrag mit der Müller Drogerie wurde fix um zehn Jahre und jener mit Aldi um fixe fünf Jahre verlängert. Aktuell laufen weitere Gespräche mit neuen Mietinteressenten sowie eine Machbarkeitsstudie zur Optimierung der Bestandesflächen.

Verlängerungen

Das Portfolio des SF Retail Properties Fund zeichnet sich durch langfristige und stabile Mieterträge aus. Mit der Bestandesmieterschaft konnten an verschiedenen Standorten Mietverhältnisse mit einer Laufzeit von bis zu 15 Jahren unterzeichnet werden.

Jahresergebnis 2020

- Erhöhung des Gesamtfondsvermögens um 5.62% auf CHF 817.4 Mio. (31. Dezember 2019: CHF 773.8 Mio.)
- Reduktion des realisierten Erfolges um 5.83% auf CHF 26.7 Mio. (31. Dezember 2019: CHF 28.4 Mio.)
- Steigerung der Mietzinseinnahmen um 3.65% auf CHF 39.6 Mio. (31. Dezember 2019: CHF 38.2 Mio.)

Das Gesamtfondsvermögen beläuft sich per 31. Dezember 2020 auf einen Wert von CHF 817.4 Mio. Die Steigerung konnte durch Investitionen ins Bestandesportfolio, Aufwertungseffekte und Zukäufe erreicht werden.

Das Gesamtfondsvermögen beläuft sich fünf Jahre nach der Lancierung auf CHF 817.4 Mio.

Ausblick für das Jahr 2021

Vermietung

Die Kundenbeziehungen mit unseren Mietern bleiben zentral und werden laufend gepflegt. Die Umsetzung der anstehenden baulichen Aktivitäten werden die Vermietungsaktivitäten positiv beeinflussen und die strukturellen Leerstände reduzieren.

Entwicklung, Erneuerungen und Neubauprojekte

Das Portfolio wird mit Machbarkeitsstudien, Nutzungskonzepten und Nachverdichtungsprojekten weiterhin gezielt entwickelt. An den Standorten Biel, Delémont, Moutier und Münsingen werden die Ergebnisse auf die Strategiekonformität und Ertragskraft überprüft.

In Delémont wird die Gesamtsanierung baulich vorangetrieben und schrittweise der Mieterschaft übergeben. Für den Standort Sant'Antonino wurde der Grundstein für die Machbarkeitsstudie gelegt. Im Verlaufe des kommenden Jahres soll der genaue Projektumfang der Revitalisierung verifiziert werden.

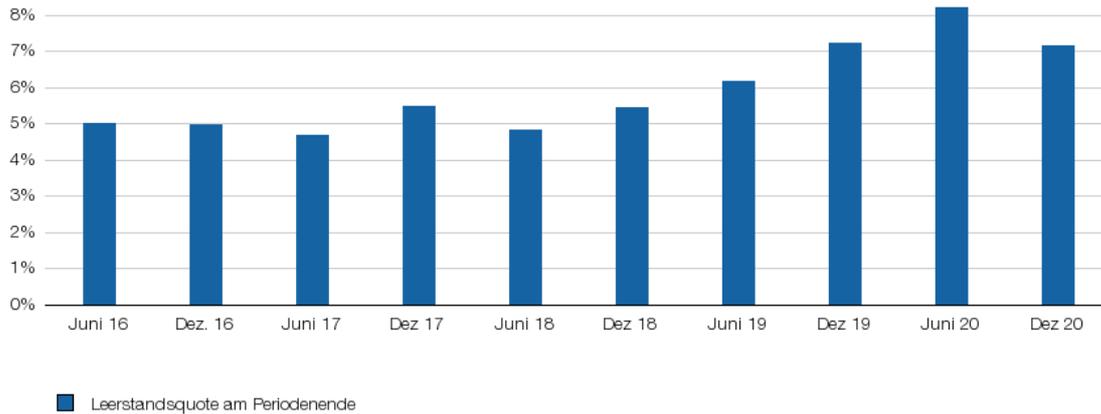
Akquisitionen

Das Portfolio des SF Retail Properties Fund soll sich im nächsten Geschäftsjahr strategiekonform vergrössern und weiterentwickeln. Einige Objekte befinden sich bereits in der Prüfungsphase und würden mit den bestehenden Mitteln gekauft. Der Fonds wird auch im Jahr 2021 weithin attraktive Objekte prüfen und ins Portfolio aufnehmen.

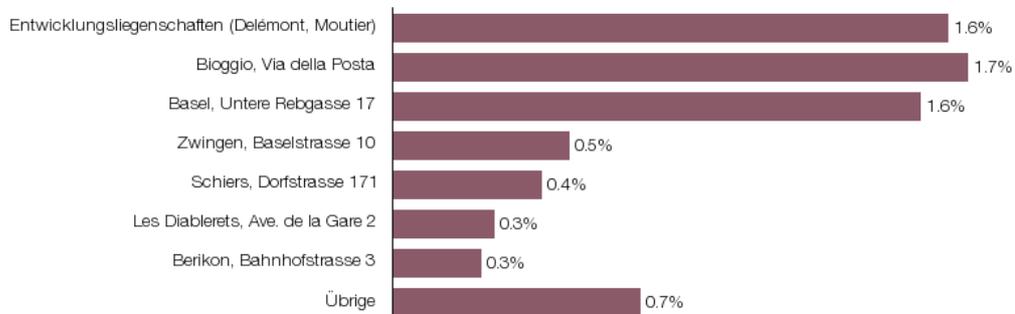
Portfoliokennzahlen

per 31. Dezember 2020

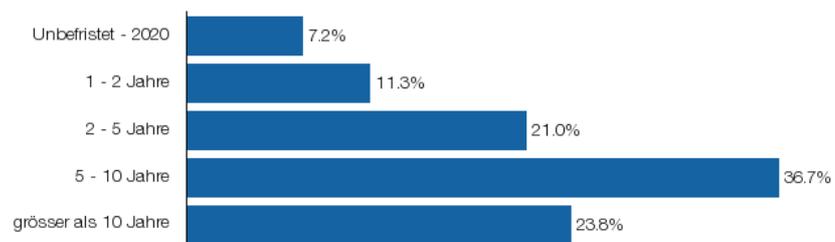
Entwicklung Leerstandsquote per Stichtag am Periodenende



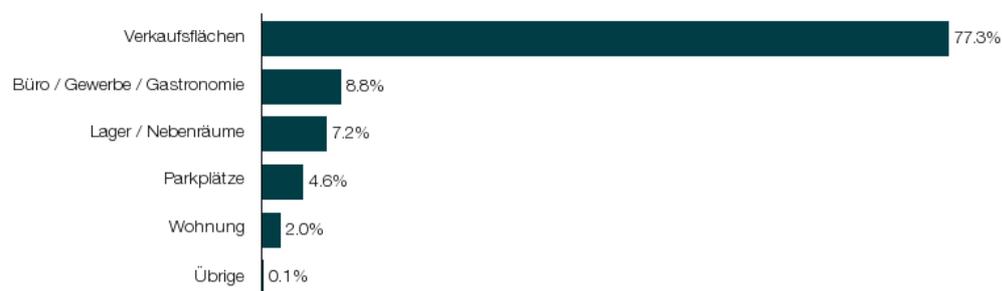
Leerstandsquoten per Stichtag zum Soll-Nettomiettertrag Portfolio



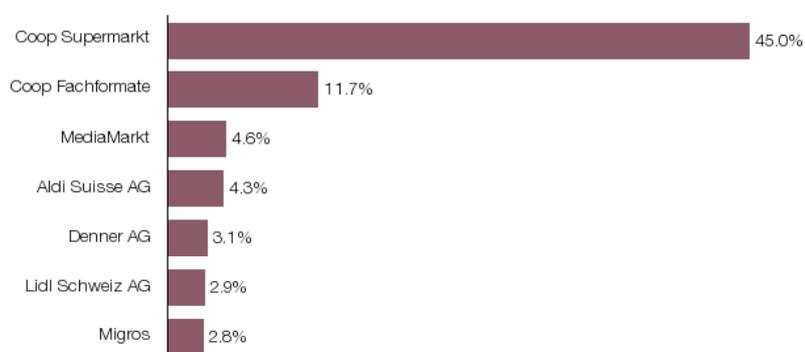
Vertragslaufzeiten in %



Nutzungsart

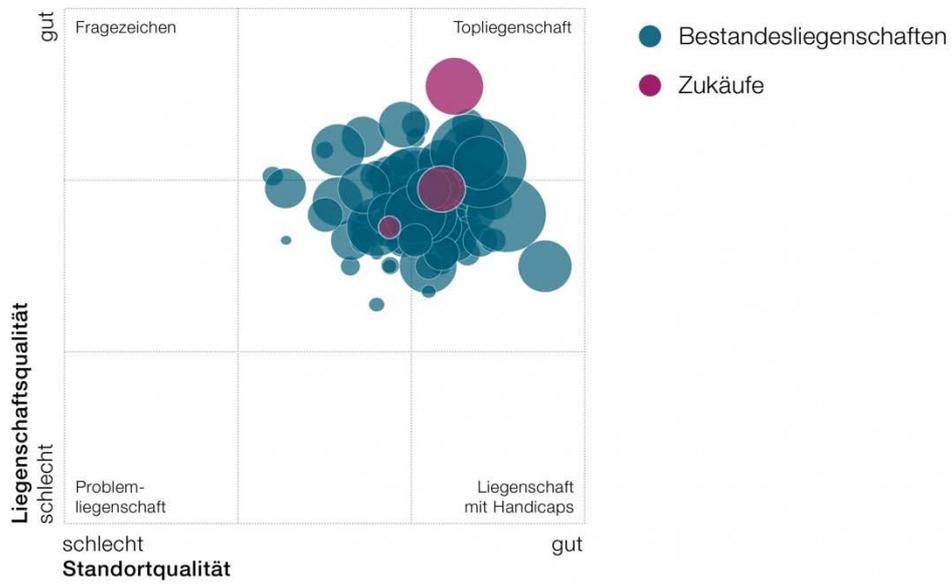


Grösste Mieter

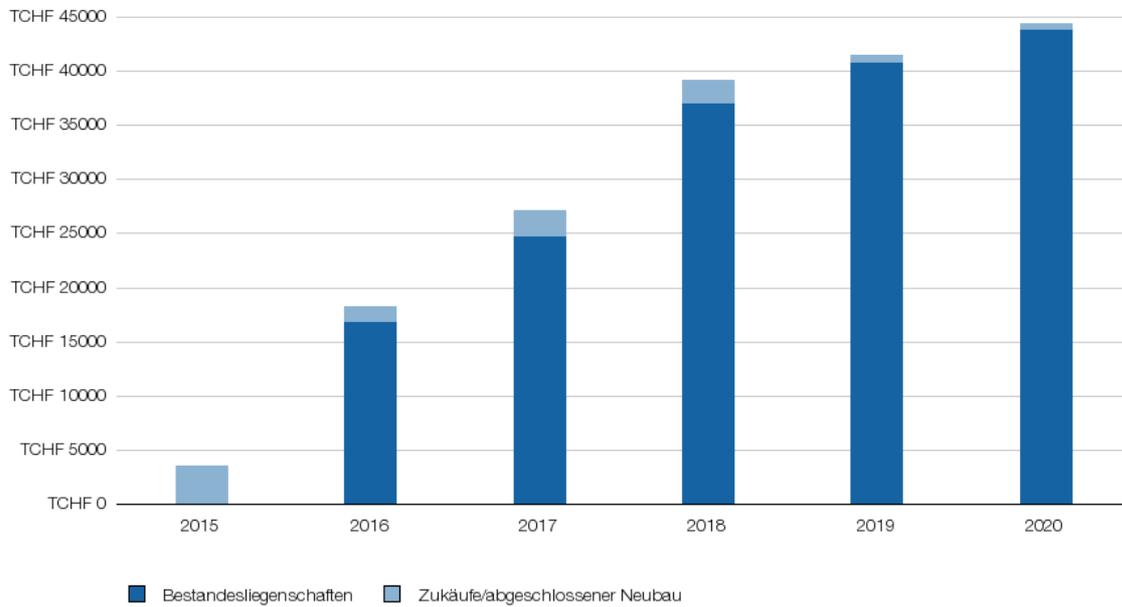


Portfoliokennzahlen	31. Dez 2020	30. Juni 2020	31. Dez 2019	30. Juni 2019
Anzahl Liegenschaften	90	88	88	85
Total Liegenschaftsportfolio (in TCHF)	804 921	763 441	762 179	717 718
Bruttorendite	5.75%	5.74%	5.76%	5.74%
Realer Diskontsatz	3.86%	3.93%	3.97%	4.01%
Nominaler Diskontsatz	4.38%	4.45%	4.49%	4.53%
Leerstandsquote per Stichtag	7.15%	8.11%	7.22%	6.19%
Leerstandsquote per Berichtsperiode	7.84%	8.12%	5.63%	6.10%
WAULT in Jahren	6.6	6.5	6.4	6.9

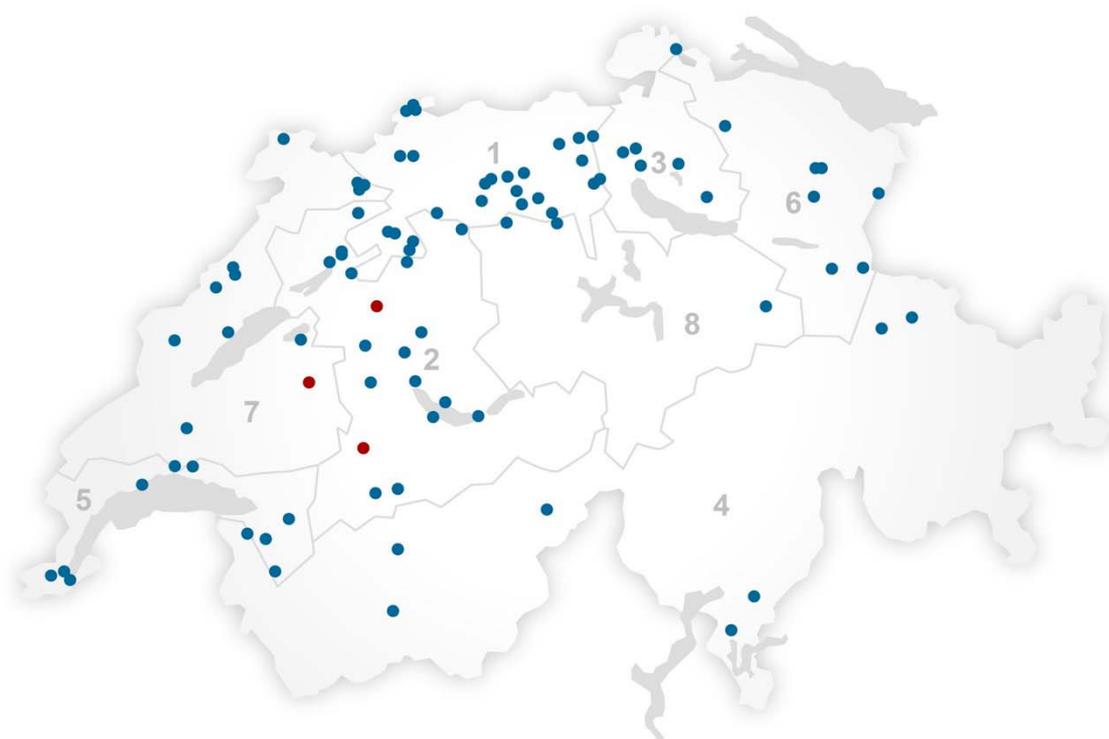
Liegenschafts- und Standortqualität



Entwicklung der Soll-Nettomietzinsen pro Jahr (2015–2019)



Marktreionen



- Portfolio per 31. Dezember 2020
- Akquisitionen 2020

Region	Marktwert in CHF	in %
1 Nordwestschweiz	249 314 000	31.0
2 Bern	150 529 200	18.7
3 Zürich	118 011 000	14.7
4 Südschweiz	83 665 000	10.4
5 Genfersee	83 215 000	10.3
6 Ostschweiz	60 142 000	7.5
7 Westschweiz	58 049 000	7.2
8 Innerschweiz	1 996 000	0.2
Total	804 921 200	100.00

Akquisitionen und Arrondierungen

In der Berichtsperiode 2020 wurden insgesamt drei interessante Objekte erworben. In der Deutschschweiz wurden zwei Objekte akquiriert und in der Romandie eine Arrondierung erfolgreich für den SF Retail Properties Fund abgeschlossen.

Im Jahr 2020 wurden insgesamt drei Objekte mit einem Gesamtmarktwert von CHF 37.26 Mio. und einer zusätzlichen vermietbaren Fläche von 6 992 m² erworben. Somit erhöht sich der Portfoliowert auf CHF 804.9 Mio. mit einer vermietbaren Fläche von 227 451 m². Das Portfolio umfasst somit neu 90 Liegenschaften in 20 Kantonen und weist einen Soll-Mietertrag von CHF 45.4 Mio. aus. Die Portfoliovergrösserung wurde ohne Kapitalerhöhung erfolgreich vollzogen.

Akquisitionen

Zweisimmen, Thunstrasse 11a–11c + 15

Das Neubau-Objekt Zweisimmen wurde mit einem Marktwert von CHF 20.98 Mio. per 01.07.2020 gekauft und weist einen Soll-Mietertrag von CHF 1.0 Mio. aus. Mit dem Kauf wurde die Migros Generalmieterin der Retailflächen. Die Dienstleistungsflächen konnten allesamt an Mieter der Gesundheitsbranche vermietet werden, ebenso wurden für alle Wohnungen neue Mieter gefunden. Die Liegenschaft wurde vollvermietet ins Portfolio des SF Retail Properties Fund integriert.

Zollikofen, Bernstrasse 103

Per 1. Dezember 2020 wurde in der Berner Gemeinde das Objekt mit einem Marktwert von CHF 13.2 Mio. erworben. Der Stockwerkeigentumsanteil umfasst Verkaufsflächen von Migros und Denner sowie ein Restaurant und einen grosszügigen Parkingbereich. Mit der Vollvermietung ist ein Soll-Mietertrag von CHF 0.59 Mio. gesichert.

Die neuen Objekte stärken die Diversifikation der Mieterstruktur und erhöhen zugleich die langjährige Mietertragskraft.

Arrondierung

Marly, Route de Fribourg 15

Die Stockwerkeigentumsanteile an der Route de Fribourg 15 entsprechen einer Arrondierung zum bestehenden Stockwerkeigentumsanteil. Der Zukauf per 1. Dezember 2020 schafft neue strategische Entwicklungspotentiale, da sich das Erdgeschoss vollumfänglich im Eigentum des SF Retail Properties Fund befindet. Die Verkaufsflächen sind mit einer Apotheke, einem Optikgeschäft und einem Restaurant mit Bäckereiverkaufsstelle belegt. Die Liegenschaft wurde mit einem Soll-Mietertrag von CHF 0.19 Mio. ins Portfolio des SF Retail Properties Fund integriert. Der Marktwert beträgt CHF 3.08 Mio.



Zweisimmen, Thunstr. 11a-11c & 15



Zollikofen, Bernstr. 103



Marly, Route de Fribourg 15

Bestandesliegenschaften	Ertragswirksam per	Marktwert per 31. Dezember 2020 in CHF	Bruttorendite in %	Vermietbare Fläche in m²	Hauptmieter
Zweisimmen, Thunstrasse 11a–11c + 15	1. Juli 2020	20 980 000	4.80%	4 284	Migros
Zollikofen, Bernstrasse 103	1. Dezember 2020	13 200 000	4.49%	2 192	Migros
Marly, Route de Fribourg 15	1. Dezember 2020	3 080 000	5.45%	516	Apotheke
Total		37 260 000		6 992	

¹ Arrondierungskauf mit Marly, Route de Fribourg 15 (Inventarliste Nr. 4)

Nachhaltigkeitsbericht

Die Swiss Finance & Property Group integriert ESG-Kriterien in all ihre Produkte und Geschäftstätigkeiten. Sie übernimmt damit die Verantwortung für ihre Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft und wird ihren ökologischen Fussabdruck kontinuierlich reduzieren.

Wir setzen auf eine nachhaltige Immobilienentwicklung und integrieren ESG-Kriterien in alle Prozesse entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen.

Einleitung

Der weltweite Klimawandel stellt eine Jahrhundertaufgabe aller dar. Der Gebäudebereich stellt in der Schweiz, mit rund einem Viertel aller direkten jährlichen Treibhausgasemissionen¹, einen der grössten Emittenten dar und liegt im Fokus entsprechender Optimierungen. Auf Grund dessen ist der Gesetzgeber bestrebt die Rahmenbedingungen zu definieren, um Treibhausgaseinsparungen im Gebäudebereich sicherzustellen. Die Schweiz hat sich hierbei im Rahmen des Pariser Klimaschutzabkommens dazu bekannt ihre Treibhausgasemissionen bis 2030 gegenüber 1990 zu halbieren und bis 2050 keine Treibhausgasemissionen mehr auszustossen.

Der SF Retail Properties Fund nimmt seine gesellschaftliche Verantwortung wahr, bereitet sich aktiv auf gesetzliche Änderungen vor und betreibt ein aktives Risiko- und Transformationsmanagement hinsichtlich Treibhausgasemissionen und Energie, um die Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrats zu erreichen.

Um eine stetige Optimierung sicherzustellen, analysiert und überwacht der SFR die Treibhausgasemissionen jährlich und leitet entsprechende Massnahmen zur Verbesserung ab. In einem Nachhaltigkeits-Cockpit werden die Erreichung der Ziele des Bundes mittels Energie- und CO₂-Absenkpfade bis 2050 abgebildet und auch die damit verbundenen finanziellen Aufwände berechnet. Dadurch können frühzeitig Risiken und Chance erkannt und die erforderlichen Massnahmen eingeleitet werden.

¹ Quelle: <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/inkuerze.html>

Übersicht Immobilienportfolio

Nachfolgend werden einige wichtige Kennwerte des Portfolios aufgezeigt, um die später dargelegten Ergebnisse besser einordnen zu können.

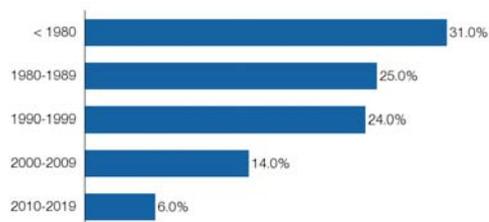
Per 31. Dezember 2020 umfasste das Fonds-Portfolio 90 Renditeliegenschaften. In die Analyse wurden 89 Liegenschaften einbezogen, da es sich bei einer Liegenschaft um ein Entwicklungsprojekt handelt. Die Liegenschaften sind über die ganze Schweiz verteilt. Das Portfolio besteht, bezogen auf die Energiebezugsfläche (EBF) fast vollständig aus kommerziellen Liegenschaften (91%) sowie einem kleinen Anteil an gemischt-genutzten Liegenschaften von 9%.

EBF nach Nutzungstyp



Mehr als die Hälfte der Liegenschaften weist ein Baujahr vor 1990 auf (56%).

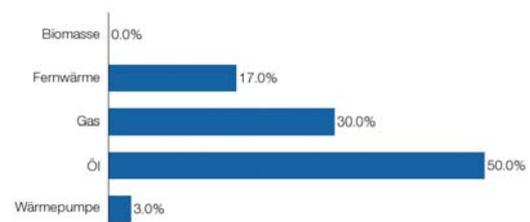
Bau-/Sanierungsperiode bezogen auf EBF



Ausgangslage

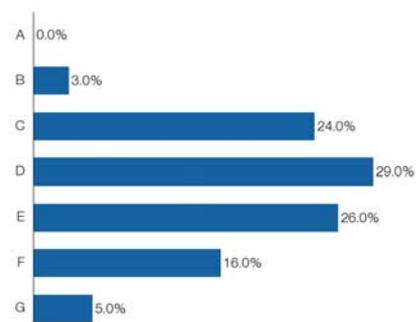
Das Portfolio weist mit 116 kWh/m²EBF/Jahr eine höhere Energieintensität auf als der Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften von 85 kWh/m²EBF/Jahr². Die Treibhausgasintensität des Fonds beträgt 22.1 kg CO₂-Ä./m²EBF/Jahr und liegt damit ebenfalls über dem Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften von 19.5 kg CO₂-Ä./m²EBF/Jahr². Der Anteil an erneuerbaren Energieträgern, wie Biomasse, Wärmepumpe und Fernwärme ist mit 20% noch relativ gering.

Anteil Wärmeträger an EBF



Hinsichtlich der angenäherten GEAK-Klassen (A bis G) bietet das Portfolio noch grosses Optimierungspotential, um den Gesamtenergieverbrauch zu reduzieren.

Angenäherte Energieeffizienzklassen EBF



² Quelle: FM Monitor, 2019

Energie- und CO₂-Absenkpfad

Auf Basis der Ist-Verbrauchswerte 2019 und der Mehrjahresplanung werden für jede Liegenschaft und für das Gesamtportfolio Energie- und Treibhausgas-absenkpfade erstellt. Hierbei sind verschiedene Szenarien abgebildet, die aufeinander aufbauen:

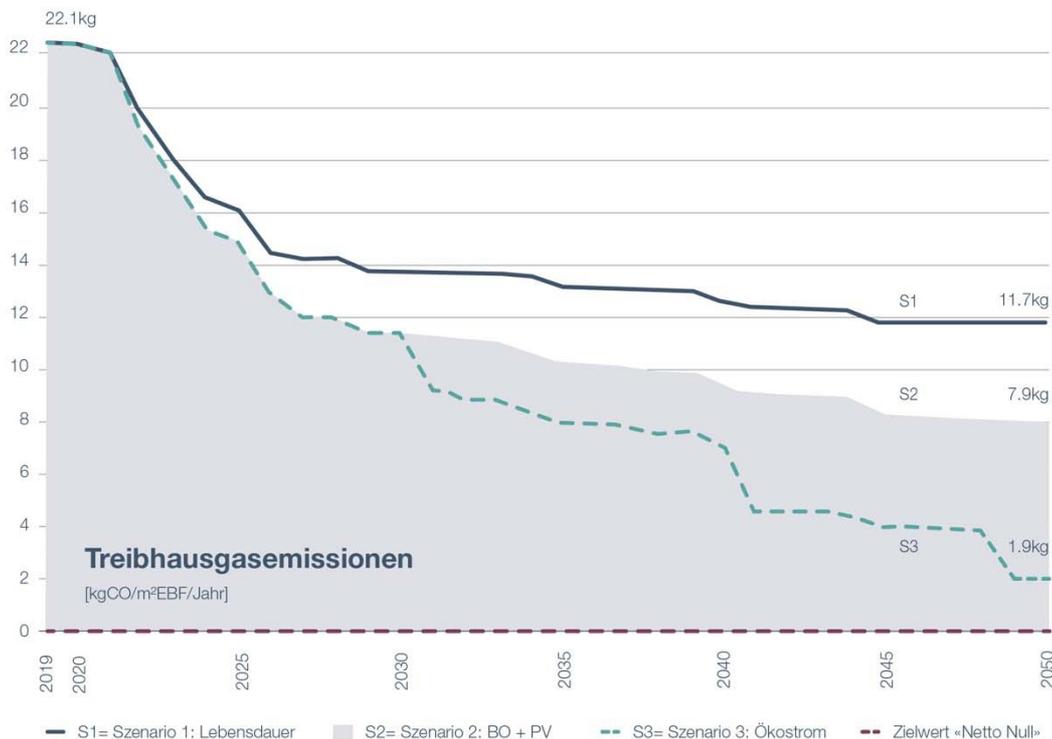
- Szenario 1 (S1, konservatives Szenario): Keine zusätzlichen Investitionskosten; Instandsetzung nach Lebensdauer der Bauteile (Hülle, Heizung).
- Szenario 2 (S2, optimistisches Szenario): geringe zusätzliche Investition für die Installation von PV Anlagen und Betriebsoptimierungen.
- Szenario 3 (S3, ambitioniertes Szenario): zusätzliche Investition für Einkauf von Ökostrom und höhere Sanierungstiefen (Minergie statt GEAK).

Im Szenario S1 kann bis 2050 die Energieintensität um rund 36% von 116 kWh/m²EBF/Jahr auf 74 kWh/m²EBF /Jahr gesenkt werden. Die Treibhausgasintensität sinkt parallel dazu um 48% von 22.6 kg CO₂-Ä./m²EBF/Jahr auf 11.7 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr. Das Ziel «klimaneutraler Betrieb» / «Netto-Null» 2050 wird aber deutlich verfehlt.

Im Szenario S2 kann bis 2050 die Energieintensität um rund 66% auf 38 kWh/m²EBF/Jahr gesenkt werden. Die Treibhausgasintensität sinkt deutlich um 65% auf 7.9 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr ab. Das Ziel «klimaneutraler Betrieb» / «Netto-Null» 2050 kann auf Grund des verwendeten Strommixes Schweiz aber noch nicht erreicht werden.

Im Szenario S3 wird die Energieintensität gleich stark wie im Szenario 2 reduziert (66%), die Treibhausgasintensität wird durch den Einkauf von Ökostrom jedoch entscheidend um total 92% reduziert auf 1.9 kg CO₂-Ä./m²EBF/Jahr. Insgesamt kommt man dem Ziel «klimaneutraler Betrieb»/ «Netto-Null» 2050 inkl. Berücksichtigung der CO₂-Emissionen von erneuerbaren Energieträgern sehr nahe.





Schlussfolgerung

Insgesamt weist das Portfolio vom SF Retail Properties Fund gute Optimierungsmöglichkeiten in den nächsten Jahren auf, um die Bundesziele 2050 zu erfüllen. Durch das hohe Baualter der Liegenschaften und die anstehenden Sanierungen bieten sich grosse Chancen für eine starke Reduktion der Treibhausgasemissionen im Rahmen der ordentlichen Investitionen.

Das Ziel «Netto Null» wird mit 1.9 kg CO₂ pro m² EBF und Jahr noch nicht ganz erreicht. Durch weitere GAP-Analysen kann eruiert werden was für Möglichkeiten bestehen, um diese Lücke zu schliessen und ab wann diese zusätzlichen und jetzt noch unbekanntes Optimierungsmaßnahmen spätestens umgesetzt werden müssten. Für den «Restbetrag» an nicht vermeidbaren Treibhausgasemissionen, für welche keine Massnahmen gefunden werden können, kann eine Kompensation im Rahmen von CO₂ Sequestration und Speicher Projekten in Frage kommen.

In Einklang mit dem übergeordneten Ziel «klimaneutraler Betrieb 2050», strebt SFR das Szenario 3 an und plant die vorgesehenen Massnahmen schrittweise umzusetzen.

Projektumsetzungen

Mit Blick auf das Thema Nachhaltigkeit hat die Fondsleitung des SF Retail Properties Fund viel unternommen. So wurden Schritte zum Aufbau eines systematischen Monitorings der Nachhaltigkeitsdaten eingeleitet, als Basis für die Analyse, Planung und Umsetzung von Optimierungsmassnahmen.

Eine Liegenschaft in Bioggio konnte umfassend saniert werden, sodass diese nun den Minergiestandard erreicht. Gleichzeitig konnte auf dem Dach der Liegenschaft eine Photovoltaikanlage im Herbst 2019 fertiggestellt werden.

Ebenfalls Minergiestandard erreicht der Verkaufspavillon des Neubauprojekts in Reinach AG, welcher im Dezember 2020 fertiggestellt und im Januar 2021 eröffnet werden kann. Die auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage wird im Rahmen einer ZEV betrieben, die den produzierten Strom über den Eigenverbrauch der Mieter abrechnet, was ebenfalls wirtschaftlich eine sehr interessante Lösung darstellt.

Strategisch wurde entschieden, dass unabhängig allfälliger gesetzlicher Vorgaben seitens des SF Retail Properties Fund zukünftig im Bereich der Wärmeerzeugung keine Heizungen basierend auf fossilen

Brennstoffen mehr verbaut werden. Dies wurde entsprechend in der langfristigen Investitionsplanung bereits frühzeitig beschlossen und berücksichtigt.

Zum Thema E-Mobilität wurden Workshops durchgeführt und ein Konzept für E-Ladestationen, möglicher Standorte und deren optimalen Verteilung in Bezug auf das Portfolio erstellt.

Weiter wurden die Potenziale zur Produktion von Solarstrom für das gesamte Fonds-Portfolio durchgeführt. Dabei konnten auch schon Standorte für erste Pilotprojekte für weitere Photovoltaikanlagen gefunden werden, wie z.B. die Liegenschaften «Clarahuus» in Basel. Hier wird 2021 eine Photovoltaikanlage erstellt und in Betrieb genommen werden.

Energetische Analysen des Portfolios vom SF Retail Properties Fund haben ergeben, dass für Liegenschaften in Thayngen, Schöffland und Aigle die nächsten

energetische Erneuerungen geplant und 2021/2022 umgesetzt werden. Bereits 2021 werden in Reiden, in enger Abstimmung mit dem Ankermieter, Erneuerungen durchgeführt, damit das Gebäude mit der Wärmerückgewinnung der gewerblichen Kälte komplett geheizt werden kann und keine Emissionen für Heizung entstehen. Dieses Konzept wird auch für weitere Standorte geprüft und umgesetzt werden.

Die Fondsleitung des SF Retail Properties Fund hat die Ambition die Energieziele 2050 des Bundes zu erreichen und laufend die Energieeffizienz der Standorte zu verbessern. Das Szenario S1 zeigt, dass auch bei Erneuerungen ohne wesentlichen Fokus auf energetische Verbesserungen, wesentliche Reduktionen erreicht werden können. Die bereits umgesetzten Projekte zeigen, dass die Ziele ambitionärer angegangen werden, um die Reduktionen gemäss Szenario S3 zu erreichen.

Sämtliche Liegenschaften

Sortiert nach Inventar (siehe Seite 41)



1. Adelboden, Landstrasse 3



2. Aigle, Rue du Rhône 28



3. Basel, Inselstrasse 76



4. Basel, Michelbacherstrasse 6



5. Basel, Untere Rebeggasse 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-Veisivi



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. Schöffland, 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. Urnäsch, Schwägälpstrasse 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 11/11a/11b/11c



87. Zweisimmen, Thunstrasse 29c



88. Zwingen, Baselstrasse 10



89. Zollikofen, Bernstrasse 103



90. Berikon, Corneliaweg 2

Kennzahlen zum Immobilienfonds

per 31. Dezember 2020

Mietausfallrate¹	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Soll-Nettomieten	CHF	44 542 676	41 068 310
Leerstände	CHF	3 605 266	2 315 702
Verluste aus Forderungen	CHF	144 573	193 845
Mietausfallrate	%	8.42	6.11

Fremdfinanzierungsquote	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	144 325 000	106 275 000
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	804 921 200	762 179 300
Fremdfinanzierungsquote	%	17.93	13.94

Ausschüttungsredite^{2/3}	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.35	4.35
Börsenkurs pro Anteil zum Ende des Berichtjahres	CHF	120.00	122.00
Ausschüttungsrendite	%	3.63	3.57
Ausschüttungsquote	%	98.99	93.21

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Betriebsgewinn	CHF	27 679 392	26 928 903
Mietzinseinnahmen	CHF	39 648 349	38 248 462
Betriebsgewinnmarge	%	69.81	70.41

Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF})	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Betriebsaufwand	CHF	7 583 296	7 089 455
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	789 361 205	737 993 142
Ø Marktwert	CHF	700 143 750	666 235 125
TER_{REF} (GAV)	%	0.96	0.96
TER_{REF} (MV)	%	1.08	1.06

Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)²	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Gesamterfolg	CHF	26 163 993	27 161 625
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtjahres	CHF	620 929 495	568 078 120
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	0	49 913 813
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	620 929 495	617 991 933
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.21	4.40

Agio	%	17.45	19.36
Performance	%	2.25	13.55

Anlagerendite²	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
NAV zu Beginn des Berichtjahres	CHF	102.21	102.01
NAV am Ende des Berichtjahres	CHF	102.17	102.21
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	4.35	4.35
Anlagerendite	%	4.40	4.66

Rendite des investierten Kapitals (ROIC)²	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	27 125 169	26 052 851
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	789 361 205	737 993 142
Rendite des investierten Kapitals	%	3.44	3.53

Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.10	1.14
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.34	0.34

Börsenkaptalisierung	CHF	729 000 000	741 150 000
-----------------------------	------------	--------------------	--------------------

¹ Gewährte Mietzinsverbilligungen werden bei der Ermittlung der Mietausfallrate in Übereinstimmung mit der massgebenden Fachinformation der AMAS/SFAMA nicht berücksichtigt (vgl. Details zu den Mietzinseinnahmen im Anhang 6).

² 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.

³ Die Berechnung basiert auf der vorgesehenen Ausschüttung pro Anteil.

Vermögensrechnung

(in CHF)	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019	Anhang
Aktiven			
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	277 331	912 716	
Grundstücke			
- Wohnbauten	3 854 000	3 769 000	
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	801 067 200	758 410 300	
Total Grundstücke	804 921 200	762 179 300	1
Sonstige Vermögenswerte	12 222 658	10 769 108	2
Gesamtfondsvermögen	817 421 189	773 861 124	
Passiven			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-99 400 000	-91 350 000	3
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-16 573 951	-15 167 629	4
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-44 925 000	-14 925 000	3
Nettofondsvermögen vor geschätzter Liquidationssteuer	656 522 238	652 418 495	
Geschätzte Liquidationssteuern	-35 855 000	-31 489 000	
Nettofondsvermögen	620 667 238	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	26 163 993	27 161 625	
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtjahres	620 667 238	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	102.17	102.21	
Informationen zur Bilanz			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	-	-	
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	5 604 300	3 736 889	
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-	-	
Gesamtversicherungswert des Vermögens	669 759 749	659 780 757	
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-	

Erfolgsrechnung

(in CHF)	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019	Anhang
Erträge			
Mietzinseinnahmen	39 648 349	38 248 462	6
Sonstige Erträge	537 395	410 756	
Erträge der Bank- und Postguthaben	2	4	
Negativzinsen	-724	-1 474	
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	–	2 166 750	
Total Erträge	40 185 022	40 824 498	
Aufwendungen			
Hypothekarzinsen und Zins aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-464 748	-559 276	
Sonstige Passivzinsen	-10 928	-13 707	
Baurechtzinsen	-484 776	-484 993	
Unterhalt und Reparaturen	-1 480 916	-1 287 272	
Liegenschaftenverwaltung:			
- Liegenschaftsaufwand	-2 551 629	-2 282 241	
- Verwaltungsaufwand	-18 572	-17 937	
Steuern und Abgaben	-821 342	-739 600	7
Schätzungs- und Prüfaufwand	-278 996	-231 919	
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
- Zuweisung	-1 867 411	–	
- Entnahme	–	–	
- Korrektur Nettoveränderung	1 867 411	–	
Reglementarische Vergütungen an:			
– die Fondsleitung	-5 956 964	-5 550 436	
– die Depotbank	-269 659	-250 412	
– die Immobilienverwalterin	-965 488	-931 445	
Sonstige Aufwendungen	-184 985	-125 243	
Total Aufwendungen	-13 489 003	-12 474 481	
Nettoertrag	26 696 019	28 350 017	
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0	
Realisierter Erfolg	26 696 019	28 350 017	
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuer	-532 026	-1 188 392	8
Gesamterfolg	26 163 993	27 161 625	
Verwendung des Erfolgs			
Nettoertrag des Rechnungsjahres	26 696 019	28 350 017	
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	–	–	
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	–	–	
Vortrag des Vorjahres	4 012 003	2 088 236	
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	30 708 022	30 438 253	
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-26 426 250	-26 426 250	
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	–	–	
Vortrag auf neue Rechnung	4 281 772	4 012 003	

Anhang zur Jahresrechnung

1. Inventar des Portfolios per 31. Dezember 2020

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

Ort, Adresse	Gestehungs- kosten		Versicherungs- wert		Marktwert		Mietzins- einnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Kommerziell genutzte Liegenschaften								
1. Adelboden, Landstrasse 33	6 404 465	0.81	5 639 500	0.84	6 785 000	0.84	360 591	0.91
2. Aigle, Rue du Rhône 28	6 141 386	0.78	5 606 000	0.84	6 130 000	0.76	400 805	1.01
3. Basel, Inselstrasse 76 *	6 951 233	0.88	6 526 000	0.97	6 887 000	0.86	419 113	1.06
4. Basel, Michelbacherstrasse 6 *	6 474 572	0.82	6 228 000	0.93	7 091 000	0.88	385 727	0.97
5. Basel, Teichgässlein 7/9, Untere Rebgasse 17 «Clara Huus»	50 931 603	6.45	56 269 000	8.40	49 620 000	6.16	1 672 402	4.22
6. Bellach, Dorfstrasse 17 *	5 137 087	0.65	2 166 600	0.32	5 501 000	0.68	336 996	0.85
7. Berikon, Bahnhofstrasse 3	35 917 391	4.55	22 727 000	3.39	36 350 000	4.52	1 749 112	4.41
8. Bevaix, Chemin de Closel 8 *	3 982 987	0.50	4 391 000	0.66	4 337 000	0.54	217 847	0.55
9. Biel, Eisfeldstrasse 27	6 696 425	0.85	5 048 000	0.75	5 342 000	0.66	307 959	0.78
10. Biel/Bienne, Solothurnstrasse 142	3 556 612	0.45	3 900 000	0.58	3 151 000	0.39	231 792	0.58
11. Biglen, Bahnhofstrasse 4 *	2 967 695	0.38	4 117 000	0.61	3 057 000	0.38	193 476	0.49
12. Bioggio, Via della Posta	19 629 590	2.49	18 421 500	2.75	19 510 000	2.42	710 868	1.79
13. Boncourt, Rue de la Nods 1	1 675 154	0.21	1 683 000	0.25	1 807 000	0.22	117 892	0.30
14. Buchs AG, Mitteldorfstrasse 50/52/54 *	4 845 584	0.61	4 182 700	0.62	5 040 000	0.63	256 500	0.65
15. Busswil, Bahnhofstrasse 7	2 813 011	0.36	1 788 300	0.27	2 828 000	0.35	150 310	0.38
16. Courroux, Rue du 23 Juin 40 *	939 950	0.12	1 982 000	0.30	1 003 000	0.12	101 820	0.26
17. Delémont, Rue de l'Avenir 1	8 270 180	1.05	20 250 000	3.02	8 412 000	1.05	719 585	1.81
18. Delémont, Rue de l'Avenir 3/5	12 293 427	1.56	22 700 000	3.39	9 374 000	1.16	375 298	0.95
19. Derendingen, Steinmattstrasse 35	7 847 451	0.99	4 944 000	0.74	7 995 000	0.99	410 287	1.03
20. Echallens, Route d'Orbe 4	5 898 131	0.75	4 900 000	0.73	6 579 000	0.82	356 399	0.90
21. Evolene, Vis-à-Veivivi *	2 503 422	0.32	1 965 800	0.29	2 499 000	0.31	183 000	0.46
22. Fiesch, Furkastrasse *	1 740 064	0.22	1 974 500	0.29	1 736 000	0.22	117 084	0.30
23. Fleurier, Grand-Rue 12	2 547 302	0.32	2 131 000	0.32	2 257 000	0.28	145 764	0.37
24. Flums, Lochrietstrasse 27a/27b/29	14 383 445	1.82	4 791 300	0.72	10 150 000	1.26	518 369	1.31
25. Frauenfeld, Zürcherstrasse 297	10 887 803	1.38	7 221 000	1.08	11 110 000	1.38	472 299	1.19
26. Genève, Avenue de Champel 8c *	11 723 201	1.49	9 933 500	1.48	12 670 000	1.57	556 048	1.40
27. Genève, Rue de la Servette 83	18 639 375	2.36	14 542 400	2.17	19 400 000	2.41	860 886	2.17
28. Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 1/3 *	5 640 722	0.71	4 675 600	0.70	5 146 000	0.64	388 056	0.98
29. Grellingen, Delsbergstrasse 1	3 786 550	0.48	3 538 000	0.53	3 994 000	0.50	250 472	0.63
30. Gretzenbach, Im Grund 9/11	11 368 720	1.44	4 673 565	0.70	11 700 000	1.45	539 213	1.36
31. Heimberg, Aarestrasse 1	5 735 058	0.73	4 614 100	0.69	6 031 000	0.75	344 300	0.87
32. Hinwil, Wässerstrasse 18/20/24a-b/26 **	17 027 652	2.16	10 000 000	1.49	19 210 000	2.39	1 385 016	3.49
33. Kölliken, Hauptstrasse 45	3 929 693	0.50	4 984 000	0.74	4 314 000	0.54	226 026	0.57

Ort, Adresse	Gestehungs- kosten		Versicherungs- wert		Marktwert		Mietzins- einnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
34. La Chaux-de-Fonds, Rue du Ravin 4	2 231 116	0.28	1 268 000	0.19	2 266 000	0.28	122 987	0.31
35. La Chaux-de-Fonds, Rue Fritz-Courvoisier 22	2 111 818	0.27	2 603 000	0.39	2 093 000	0.26	124 573	0.31
36. Langenthal, Gaswerkstrasse 33c	13 138 631	1.66	12 850 000	1.92	13 550 000	1.68	689 194	1.74
37. Lausanne, Route d'Oron 39	7 194 928	0.91	6 110 000	0.91	7 618 000	0.95	396 530	1.00
38. Le Locle, Rue de la Banque 2	5 324 801	0.67	4 825 000	0.72	4 551 000	0.57	259 430	0.65
39. Lenk im Simmental, Kronenplatz 7 *	8 751 336	1.11	6 128 600	0.92	9 701 000	1.21	530 988	1.34
40. Les Diablerets, Avenue de la Gare 2 *	1 597 683	0.20	2 369 000	0.35	1 372 000	0.17	3 333	0.01
41. Marly, Route de Fribourg 15 *	10 110 272	1.28	7 627 692	1.14	9 609 000	1.19	419 468	1.06
42. Moutier, Industrielle 16	12 793 775	1.62	12 177 000	1.82	12 060 000	1.50	552 847	1.39
43. Münsingen, Erlenauweg 2, Industriestr.16	10 946 454	1.39	5 019 000	0.75	9 330 000	1.16	527 258	1.33
44. Murten, Bubenbergstrasse 2	6 317 745	0.80	5 634 000	0.84	5 761 000	0.72	336 980	0.85
45. Nidau, Schulgasse 4/6 *	4 050 966	0.51	3 500 000	0.52	4 598 000	0.57	224 016	0.57
46. Niederbipp, Bahnhofstrasse 2	6 591 080	0.84	4 739 000	0.71	5 945 000	0.74	306 460	0.77
47. Niederrohrdorf, Zentrumstrasse 4 *	3 422 130	0.43	3 266 300	0.49	3 625 000	0.45	202 168	0.51
48. Niederscherli, Schwarzenburgstrasse 802 *	1 716 369	0.22	2 544 000	0.38	1 957 000	0.24	124 188	0.31
49. Nussbaumen, Kirchweg 27 *	9 283 861	1.18	7 665 700	1.14	9 602 000	1.19	513 262	1.29
50. Oberehrendingen, Dorfstrasse 17 *	3 317 799	0.42	3 637 800	0.54	4 004 000	0.50	204 756	0.52
51. Oberriet, Bahnhofstrasse 2	10 805 035	1.37	8 098 000	1.21	10 370 000	1.29	529 004	1.33
52. Regensdorf, Adlikerstrasse 295	41 332 991	5.24	31 574 600	4.71	43 150 000	5.36	2 107 262	5.31
53. Reiden, Hauptstrasse 63	4 298 964	0.54	2 893 000	0.43	4 777 000	0.59	235 367	0.59
54. Reinach AG, Hauptstrasse 45	3 888 669	0.49	3 940 700	0.59	3 983 000	0.49	214 106	0.54
55. Reinach, Europastrasse 7	16 770 573	2.13	14 394 600	2.15	21 460 000	2.67	649 816	1.64
56. Renens, Avenue de Florissant 24	2 612 331	0.33	1 660 000	0.25	3 045 000	0.38	165 038	0.42
57. Rothrist, Bernstrasse 126 *	4 243 706	0.54	4 037 000	0.60	3 479 000	0.43	245 388	0.62
58. Rueschegg, Aeugstenweid	776 883	0.10	2 652 000	0.40	691 200	0.09	64 560	0.16
59. Rümlang, Riedmattstrasse 4 **	1 598 011	0.20	1 255 300	0.19	1 847 000	0.23	291 112	0.73
60. Sant'Antonino, Via Serrai 10	22 578 354	2.86	12 016 600	1.79	22 030 000	2.74	977 086	2.46
61. Schiers, Dorfstrasse 171	15 668 746	1.99	9 841 600	1.47	15 570 000	1.93	731 224	1.84
62. Schöffland, Dorfstrasse 31/33	5 556 605	0.70	6 794 200	1.01	7 617 000	0.95	337 438	0.85
63. Schwanden, Hauptstrasse 42 *	2 213 803	0.28	2 330 000	0.35	1 996 000	0.25	133 092	0.34
64. Sevelen, Bahnhofstrasse 37 *	3 831 379	0.49	4 117 339	0.61	4 006 000	0.50	244 128	0.62
65. Sierre, Route de Sion 81	17 294 162	2.19	10 915 000	1.63	17 070 000	2.12	792 306	2.00
66. Sigriswil, Dorf 765	1 433 060	0.18	1 485 000	0.22	1 419 000	0.18	91 656	0.23
67. Solothurn, Brunngabenstrasse 2 *	3 947 489	0.50	4 556 036	0.68	4 509 000	0.56	295 700	0.75
68. Spiez, Oberlandstrasse 6 *	5 451 587	0.69	6 422 900	0.96	6 803 000	0.85	411 787	1.04
69. St. Gallen, Breitfeldstrasse 1	8 233 706	1.04	4 292 400	0.64	8 422 000	1.05	482 571	1.22
70. St. Gallen, Breitfeldstrasse 7	13 419 594	1.70	11 457 600	1.71	13 500 000	1.68	766 590	1.93
71. St-Maurice, Rue J. H. Barman 4 *	2 228 722	0.28	2 218 000	0.33	2 325 000	0.29	154 499	0.39
72. St-Prex, Rue de la Gare 1 *	13 182 245	1.67	8 302 000	1.24	15 500 000	1.93	771 681	1.95

Ort, Adresse	Gestehungs- kosten		Versicherungs- wert		Marktwert		Mietzins- einnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
73. Thayngen, Bahnhofstrasse 26	4 029 456	0.51	3 941 000	0.59	4 154 000	0.52	261 034	0.66
74. Trimbach, Winznauerstrasse 116/118	9 514 068	1.21	3 629 205	0.54	10 680 000	1.33	454 952	1.15
75. Trimbach, Winznauerstrasse 5	5 150 517	0.65	3 726 500	0.56	5 360 000	0.67	307 937	0.78
76. Unterkulm, Hauptstrasse 34	4 280 905	0.54	3 112 000	0.46	4 702 000	0.58	246 884	0.62
77. Unterseen, Bahnhofstrasse 35 *	11 468 431	1.45	10 720 000	1.60	11 070 000	1.38	667 251	1.68
78. Urnäsch, Schwägälprasse 1 *	1 367 617	0.17	1 752 138	0.26	1 366 000	0.17	91 548	0.23
79. Utzenstorf, Unterdorfstrasse 7 *	4 331 269	0.55	3 950 000	0.59	4 696 000	0.58	255 300	0.64
80. Vernier, Rue du Grand-Bay 19/21	17 294 719	2.19	22 407 374	3.35	17 480 000	2.17	1 025 141	2.59
81. Volketswil, Industriestrasse 15	33 953 369	4.30	17 140 000	2.56	32 610 000	4.05	1 900 000	4.79
82. Vouvry, Chemin du Grand-Clos 1 *	2 880 671	0.37	2 879 000	0.43	2 925 000	0.36	162 679	0.41
83. Windisch, Hauserstrasse 41	3 223 270	0.41	2 829 100	0.42	3 414 000	0.42	189 937	0.48
84. Zizers, Kronengasse 1 *	1 372 167	0.17	3 878 000	0.58	1 218 000	0.15	13 350	0.03
85. Zürich, Hofwiesenstrasse 370 *	12 497 351	1.58	10 427 100	1.56	17 040 000	2.12	579 848	1.46
86. Zweisimmen, Thunstrasse 11/11a/11b/11c	19 200 980	2.43	18 000 000	2.69	20 980 000	2.61	499 788	1.26
87. Zweisimmen, Thunstrasse 29c	7 466 929	0.95	5 400 000	0.81	7 335 000	0.91	347 139	0.88
88. Zwingen, Baselstrasse 10	16 079 785	2.04	14 250 000	2.13	14 610 000	1.82	739 786	1.87
89. Zollikofen, Bernstrasse 103 *	13 063 762	1.66	14 220 000	2.12	13 200 000	1.64	49 144	0.12
Total Kommerziell genutzte Liegenschaften	786 729 584		667 993 749		801 067 200		39 482 880	
* davon im Stockwerkeigentum	190 982 713	24.20	174 535 305	26.06	204 142 000	25.36	10 219 926	25.78
** davon im Baurecht	18 625 664	2.36	11 255 300	1.68	21 057 000	2.62	1 676 128	4.23
Wohnbauten								
90. Berikon, Corneliaweg 2	2 471 120	0.31	1 766 000	0.26	3 854 000	0.48	165 469	0.42
Total Wohnbauten	2 471 120		1 766 000		3 854 000		165 469	
Gesamt Total	789 200 704	100	669 759 749	100	804 921 200	100	39 648 349	100

Die Marktwertanpassungen bei den kommerziell genutzten Liegenschaften und Wohnliegenschaften erfolgen aufgrund periodischer Neubewertungen nach der Discounted-Cash-Flow-Methode. Die Grundlagen sowie Annahmen für die Bewertung befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsxperten Wüest Partner AG auf den Seiten 54 bis 57

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

Liegenschaftstransaktionen 2020

Ankäufe

Ort, Adresse	Antritt per	Kaufpreis in CHF
Zweisimmen, Thunstrasse 11/11a/11b/11c	1. Juli 2020	18 608 418
Marly, Route de Fribourg 15 (Arrondierung)	1. Dezember 2020	2 800 000
Zollikofen, Bernstrasse 103	1. Dezember 2020	12 700 000
Total		34 108 418

Verkäufe

keine

2. Sonstige Vermögenswerte

	in CHF	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		10 117 411	8 156 765
Übrige kurzfristige Forderungen		1 768 469	2 171 328
Aktive Rechnungsabgrenzungen		336 778	441 015
Total sonstige Vermögenswerte		12 222 658	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 31. Dezember 2020 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 492.83 Mio. Davon benutzt sind CHF 144.33 Mio.

Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	19 000 000	20.11.2020	08.01.2021	0.150%
Fester Vorschuss	2 000 000	01.12.2020	08.01.2021	0.170%
Fester Vorschuss	15 100 000	11.12.2020	08.01.2021	0.130%
Fester Vorschuss	24 500 000	18.12.2020	22.01.2021	0.250%
Fester Vorschuss	13 200 000	18.12.2020	22.01.2021	0.130%
Fester Vorschuss	25 600 000	18.12.2020	22.01.2021	0.220%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	99 400 000			

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	20 000 000	20.11.2020	28.11.2025	0.260%
Total langfristige verzinsliche Hypotheken (1-5 Jahre)	20 000 000			

Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)				
Festhypothek	14 925 000	02.08.2018	14.06.2027	1.350%
Festhypothek	10 000 000	20.11.2020	29.11.2030	0.470%
Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)	24 925 000			

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	1 700 000	19.11.2019	10.01.2020	0.250%
Fester Vorschuss	20 000 000	13.12.2019	10.01.2020	0.300%
Fester Vorschuss	5 000 000	13.12.2019	10.01.2020	0.300%
Fester Vorschuss	5 750 000	13.12.2019	10.01.2020	0.300%
Fester Vorschuss	4 400 000	13.12.2019	10.01.2020	0.280%
Fester Vorschuss	1 000 000	18.12.2019	10.01.2020	0.280%
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	20 000 000	10.01.2020	07.02.2020	0.300%
Fester Vorschuss	5 000 000	10.01.2020	07.02.2020	0.280%

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	3 250 000	10.01.2020	07.02.2020	0.300%
Fester Vorschuss	7 100 000	10.01.2020	07.02.2020	0.300%
Fester Vorschuss	28 500 000	24.01.2020	21.02.2020	0.250%
Fester Vorschuss	1 800 000	24.01.2020	06.03.2020	0.310%
Fester Vorschuss	17 300 000	07.02.2020	06.03.2020	0.250%
Fester Vorschuss	5 000 000	07.02.2020	06.03.2020	0.300%
Fester Vorschuss	3 250 000	07.02.2020	06.03.2020	0.300%
Fester Vorschuss	7 100 000	07.02.2020	06.03.2020	0.470%
Fester Vorschuss	25 000 000	13.12.2019	13.03.2020	0.000%
Fester Vorschuss	28 500 000	21.02.2020	20.03.2020	0.250%
Fester Vorschuss	1 400 000	19.02.2020	09.04.2020	0.250%
Fester Vorschuss	15 300 000	06.03.2020	09.04.2020	0.350%
Fester Vorschuss	5 000 000	06.03.2020	09.04.2020	0.300%
Fester Vorschuss	3 250 000	06.03.2020	09.04.2020	0.310%
Fester Vorschuss	8 900 000	06.03.2020	09.04.2020	0.280%
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	8 000 000	13.03.2020	09.04.2020	0.280%
Fester Vorschuss	16 000 000	02.04.2020	23.04.2020	0.300%
Fester Vorschuss	6 000 000	09.03.2020	24.04.2020	0.300%
Fester Vorschuss	3 000 000	13.03.2020	24.04.2020	0.250%
Fester Vorschuss	28 500 000	20.03.2020	24.04.2020	0.250%
Fester Vorschuss	15 300 000	09.04.2020	08.05.2020	0.300%
Fester Vorschuss	5 000 000	09.04.2020	08.05.2020	0.300%
Fester Vorschuss	1 400 000	09.04.2020	08.05.2020	0.250%
Fester Vorschuss	11 250 000	09.04.2020	08.05.2020	0.300%
Fester Vorschuss	13 900 000	09.04.2020	08.05.2020	0.280%
Fester Vorschuss	16 000 000	23.04.2020	22.05.2020	0.250%
Fester Vorschuss	6 000 000	24.04.2020	22.05.2020	0.250%
Fester Vorschuss	2 000 000	27.04.2020	22.05.2020	0.220%
Fester Vorschuss	31 500 000	24.04.2020	22.05.2020	0.250%
Fester Vorschuss	15 300 000	08.05.2020	05.06.2020	0.220%
Fester Vorschuss	11 250 000	08.05.2020	05.06.2020	0.300%
Fester Vorschuss	13 900 000	08.05.2020	05.06.2020	0.360%
Fester Vorschuss	6 400 000	08.05.2020	26.06.2020	0.300%
Fester Vorschuss	31 500 000	22.05.2020	29.05.2020	0.250%
Fester Vorschuss	6 000 000	22.05.2020	26.06.2020	0.300%
Fester Vorschuss	18 000 000	22.05.2020	26.06.2020	0.250%
Fester Vorschuss	11 500 000	29.05.2020	26.06.2020	0.250%
Fester Vorschuss	15 300 000	05.06.2020	10.07.2020	0.220%
Fester Vorschuss	19 000 000	05.06.2020	10.07.2020	0.250%
Fester Vorschuss	3 000 000	05.06.2020	10.07.2020	0.250%
Fester Vorschuss	2 150 000	05.06.2020	10.07.2020	0.370%
Fester Vorschuss	9 000 000	02.04.2020	24.07.2020	0.300%
Fester Vorschuss	12 400 000	26.06.2020	24.07.2020	0.300%
Fester Vorschuss	11 500 000	26.06.2020	24.07.2020	0.250%
Fester Vorschuss	18 000 000	26.06.2020	24.07.2020	0.280%
Fester Vorschuss	1 000 000	01.07.2020	24.07.2020	0.250%
Fester Vorschuss	12 000 000	01.07.2020	24.07.2020	0.220%

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	3 000 000	01.07.2020	07.08.2020	0.280%
Fester Vorschuss	5 000 000	10.07.2020	07.08.2020	0.300%
Fester Vorschuss	11 600 000	10.07.2020	07.08.2020	0.200%
Fester Vorschuss	12 900 000	24.07.2020	21.08.2020	0.200%
Fester Vorschuss	9 000 000	24.07.2020	21.08.2020	0.300%
Fester Vorschuss	12 500 000	24.07.2020	21.08.2020	0.250%
Fester Vorschuss	30 000 000	24.07.2020	21.08.2020	0.220%
Fester Vorschuss	20 000 000	29.05.2020	28.08.2020	0.220%
Fester Vorschuss	19 000 000	10.07.2020	28.08.2020	0.250%
Fester Vorschuss	3 000 000	07.08.2020	11.09.2020	0.200%
Fester Vorschuss	12 600 000	07.08.2020	11.09.2020	0.190%
Fester Vorschuss	12 900 000	21.08.2020	11.09.2020	0.200%
Fester Vorschuss	14 000 000	28.08.2020	11.09.2020	0.170%
Fester Vorschuss	6 000 000	28.08.2020	11.09.2020	0.220%
Fester Vorschuss	9 000 000	21.08.2020	25.09.2020	0.300%
Fester Vorschuss	12 500 000	21.08.2020	25.09.2020	0.250%
Fester Vorschuss	30 000 000	21.08.2020	25.09.2020	0.220%
Fester Vorschuss	19 000 000	28.08.2020	25.09.2020	0.250%
Fester Vorschuss	14 600 000	11.09.2020	09.10.2020	0.170%
Fester Vorschuss	14 000 000	11.09.2020	09.10.2020	0.170%
Fester Vorschuss	12 600 000	11.09.2020	09.10.2020	0.180%
Fester Vorschuss	6 000 000	11.09.2020	09.10.2020	0.220%
Fester Vorschuss	9 000 000	25.09.2020	23.10.2020	0.300%
Fester Vorschuss	31 500 000	25.09.2020	23.10.2020	0.250%
Fester Vorschuss	30 000 000	25.09.2020	23.10.2020	0.220%
Fester Vorschuss	28 600 000	09.10.2020	06.11.2020	0.170%
Fester Vorschuss	16 600 000	09.10.2020	06.11.2020	0.220%
Fester Vorschuss	4 000 000	23.10.2020	20.11.2020	0.150%
Fester Vorschuss	5 000 000	23.10.2020	20.11.2020	0.300%
Fester Vorschuss	31 500 000	23.10.2020	20.11.2020	0.250%
Fester Vorschuss	30 000 000	23.10.2020	20.11.2020	0.220%
Fester Vorschuss	28 600 000	06.11.2020	20.11.2020	0.150%
Fester Vorschuss	15 100 000	06.11.2020	11.12.2020	0.150%
Fester Vorschuss	24 500 000	20.11.2020	18.12.2020	0.250%
Fester Vorschuss	25 600 000	20.11.2020	18.12.2020	0.220%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	1 216 750 000			
Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)				
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 Geschäftsjahres 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	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		7 247 276	5 863 387
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		1 426 610	2 457 860
Passive Rechnungsabgrenzungen		7 900 066	6 846 382
Total kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		16 573 951	15 167 629

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten hauptsächlich offene Verbindlichkeiten für Nebenkosten. Die passiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten unter anderem die Management Fee Q4 2020, Abgrenzung Steueraufwand und HK/NK Abgrenzungen.

5. Nettofondsvermögen

	in CHF	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Nettofondsvermögen		620 667 238	620 929 495	568 078 120
Anzahl Anteile		6 075 000	6 075 000	5 568 750
Nettoinventarwert pro Anteil		102.17	102.21	102.01

Das Nettofondsvermögen sank in der Berichtsperiode um CHF 0.26 Mio. von CHF 620.93 Mio. auf CHF 620.67 Mio. Dies erklärt sich durch den Gesamterfolg für das Geschäftsjahr 2020 von CHF 26.16 Mio. und der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 von CHF -26.43 Mio. im April 2020.

6. Mietzinseinnahmen

	in CHF	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Soll-Nettomieten bei Vollvermietung*		44 054 975	40 581 034
Baurechtzins (Ertrag)		487 700	487 276
Leerstände		-3 605 266	-2 315 702
Verluste aus Forderungen		-144 573	-193 845
Mietzinsverbilligungen		-1 144 488	-310 300
Total Mietzinseinnahmen		39 648 349	38 248 462

*Inklusive Umsatzmieten und Nebenkosten Ertrag

Der Anstieg der Mietzinseinnahmen per 31. Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahr resultiert hauptsächlich aus den getätigten Zukäufen im 2020.

Bei den Mietzinsverbilligungen von total CHF 1.14 Mio. belaufen sich die Zugeständnisse aus der Covid-Krise auf CHF 1.00 Mio.

7. Steuern und Abgaben

	in CHF	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Gewinn- und Kapitalsteuern		-184 181	-171 179
Liegenschaftssteuern		-637 161	-568 421
Total Steuern und Abgaben		-821 342	-739 600

Der Anstieg der Steuern und Abgaben per 31. Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem Wachstum des Portfolios.

8. Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste

	in CHF	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Nicht realisierte Kapitalgewinne und-verluste		3 833 974	2 160 608
Veränderung Liquidationssteuern		-4 366 000	-3 349 000
Total nicht realisierte Kapitalgewinne und-verluste einschliesslich Liquidationssteuern		-532 026	-1 188 392

Die nicht realisierten Kapitalgewinn von CHF 3.83 Mio. (31. Dezember 2019: CHF 2.16 Mio.) resultieren insbesondere aus Einwertungsgewinnen und aus getätigten Erneuerungsmassnahmen. Die Liquidationssteuern erklären sich durch die in der Berichtsperiode getätigten Abschreibungen und Rückstellungen für Renovationen.

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

	in CHF	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag		449 081	19 183 090

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beinhalten Sanierungen/Erneuerungen in Bioggio und Reinach sowie eine Projektvorstudie.

10. Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Die Coop Genossenschaft Basel macht per 31. Dezember 2020 56.67% der Nettomietzinseinnahmen 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 (des Gesamtfondsvermögens). Diese wird verwendet für die Leitung, das Asset Management und das Finanz-Management | maximal 2.00%
effektiv 0.75% |
| – Vermittlungskommission für den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften (des Kauf- bzw. Verkaufspreise). | maximal 2.00%
effektiv maximal 1.00% |
| – Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften. | maximal 5.00%
effektiv 2.44% ¹ |
| – Depotbankkommission der Depotbank (des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres). | maximal 0.05% p.a.
effektiv 0.03% p.a. |

¹ Der 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:

- Patrick 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.
- Iván Antón, Master of Science Real Estate (CUREM), Dipl. Architekt ETH, Akkreditierter GEAK-Experte, Partner bei der Firma 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 3.86% (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 offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss 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 Konstanthaltung 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 Asset Management Association Switzerland (AMAS) - bisher 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 54 bis 57.

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 23.8% der Soll-Mieterträge. Darüber hinaus hat die Fondsleitung die einzelnen Mietverhältnisse detailliert geprüft und die Vertragspartner einer Risikoanalyse unterzogen. Dabei wurden die Kreditwürdigkeit und die Auswirkungen der COVID-19 Massnahmen auf die Mietpartner 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. Bei den restlichen 3% der Mieter könnte unter gewissen Umständen die temporäre Schliessung, aus Sicht der Fondsleitung, zu kurz- bis mittelfristigen Herausforderungen führen.

Bisher erfolgswirksam verbuchte Auswirkungen in Form gewährter oder geschätzter Mietzinsreduktionen belaufen sich auf CHF 1.00 Mio. Damit sind sämtliche Mietzinssenkungsbegehren endverhandelt und berücksichtigt. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere weiteren Ausführungen im Kapitel «Einfluss von COVID-19 auf den SF Retail Properties Fund», Seiten 7 und 8.

Die mittel- und langfristigen Folgen der Pandemie und der einschneidenden Massnahmen auf die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt sind noch nicht vollständig absehbar und schlecht quantifizierbar. Die Schätzungsunsicherheiten im Rahmen der Verkehrswertschätzungen erachten wir als erhöht.

19. Änderungen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Im Rahmen der Prospektanpassung im April und September 2020 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Aktionariat, Verwaltungsrat, Geschäftsleitung) sowie weitere Änderungen, welche formeller bzw. redaktioneller Natur sind, vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2020 wurde keine Fondsvertragsänderungen vorgenommen.

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat hat Herrn Bruno Kurz vorbehältlich der FINMA Bewilligung als neues Geschäftsleitungsmitglied der Swiss Finance & Property Funds AG ernannt. Nicolas Di Maggio wird per 28. Februar 2021 aus der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property Funds AG austreten.

Kurzbericht der kollektivanlagen- gesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Swiss Finance & Property Funds
AG, Zürich

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung des SF Retail Properties Fund

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds SF Retail Properties Fund, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 10 bis 11 und 37 bis 52) für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

*PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch*

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers AG

Heinz Furrer
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Roman Aregger
Revisionsexperte

Zürich, 18. März 2021



2 Swiss Finance & Property Funds AG | Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat



Zürich, 27. Januar 2021

SF Retail Properties Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
106229.2002

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 31. Dezember 2020 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 90 Bestandsliegenschaften (inklusive Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). 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) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair

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

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

Infolge der zweiten Welle der COVID-19-Pandemie mit steigenden Infektionszahlen sind in vielen Ländern erneut einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt worden, verschärft worden bzw. werden Verschärfungen erwartet. Die Folgen der Massnahmen für den Immobilienmarkt sind noch nicht vollständig absehbar und im Moment schlecht quantifizierbar, weil noch wenige aktuelle Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit den Randbedingungen der zweiten Welle 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 31. Dezember 2020 wird ein Marktwert der 88 Bestandsliegenschaften (exklusive Akquisitionen) von CHF 767'661'200 ermittelt. Gegenüber dem 30. Juni 2020 veränderte sich der Wert der 88 bestehenden Liegenschaften um CHF 4'219'900 respektive 0.55%.

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020 wurden folgende Liegenschaft erworben:

- Bernstrasse 103, Zollikofen
- Route de Fribourg 15, Marly (Zukauf Miteigentumsanteil)
- Thunstrasse 11a - 11c / 15, Zweisimmen

Der Gesamtwert der insgesamt 90 Bestandsliegenschaften (inklusive Akquisitionen) beträgt per 31. Dezember 2020 CHF 804'921'200.

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 31. Dezember 2020 wird mit 3.86% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.90% bis 5.10% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über das Gesamtportfolio liegt bei 5.56%.

Zürich, den 27. Januar 2021
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 31.12.2020.
- 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.
- 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

März 2021



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