



SFP Anlagestiftung

Jahresbericht 2020

Geprüfte Jahresrechnung per 31. Dezember 2020

Inhaltsverzeichnis

I. SFP Anlagestiftung Jahresbericht 2020	5
Vorwort des Präsidenten und des Geschäftsführers	6
Wirtschaft und Konjunktur	7
Auf einen Blick.....	9
II. SFP AST Global Core Property	13
Schlüsselzahlen.....	14
Portfoliomanagement	15
Portfoliojahresbericht.....	16
Warum Nachhaltigkeit wichtig ist.....	23
Synthese aus den Quartalsmeetings mit den Investoren.....	28
Vermögensrechnung Unhedged.....	34
Erfolgsrechnung Unhedged.....	36
Vermögensrechnung Hedged.....	38
Erfolgsrechnung Hedged.....	40
III. SFP AST Swiss Real Estate	43
Schlüsselzahlen.....	44
Portfoliomanagement	45
Strategie und Anlagerichtlinien.....	46
Portfoliojahresbericht.....	47
Nachhaltigkeitsbericht	49
Portfolio.....	53
Vermögensrechnung	59
Erfolgsrechnung	60
Bericht des Schätzungsexperten.....	62
IV. SFP Anlagestiftung.....	67
Vermögensrechnung	68
Erfolgsrechnung	69
Anhang zur Jahresrechnung.....	70
Bericht der Revisionsstelle.....	81

Dieser Geschäftsbericht erscheint auch in französischer Sprache.

Massgebend ist die deutschsprachige Originalversion.

I.

SFP Anlagestiftung Jahresbericht 2020

Vorwort des Präsidenten und des Geschäftsführers

Zwei erfolgreiche Emissionen der SFP Anlagestiftung in herausforderndem Marktumfeld und erstmalige virtuelle Durchführung der Anlegerversammlung 2020 aufgrund der COVID-19-Situation

Die COVID-19-Pandemie stellt uns alle weiterhin vor grosse Herausforderungen. Dass die SFP Anlagestiftung gut auf diese Ausnahmesituation vorbereitet war und ist, zeigen die soliden Ergebnisse unserer Anlageprodukte. Dazu tragen unter anderem ihre breite Diversifizierung sowie die Arbeit unserer erfahrenen Kompetenzteams im Bereich des Immobilien- und Portfoliomanagements bei.

Investments in Immobilien sind weiterhin gefragt. So freut es uns sehr, dass wir in diesem herausfordernden Marktumfeld zwei Kapitalaufnahmen erfolgreich durchführen konnten.

Im Rahmen der Kapitalaufnahme für die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate im Frühling 2020 flossen der Anlagegruppe neue Mittel von über CHF 38 Mio. zu. Damit konnte die konsequente Strategie des selektiven Portfolioausbaus an attraktiven Lagen weiter fortgesetzt werden.

Mit der Kapitalaufnahme vom Herbst 2020 für dieselbe Anlagegruppe stehen der Anlagegruppe zusätzlich über CHF 50 Mio. für die Reduktion des Fremdkapitals sowie des Ausbaus des Portfolios gemäss Pipeline zur Verfügung.

Auf den nächsten Seiten erfahren Sie mehr zu unseren getätigten Akquisitionen. Die aktuelle Einschätzung der Marktsituation durch unseren Research-Experten finden Sie ab Seite 6.

Das Geschäftsjahr 2020 wurde sowohl durch solides Wachstum bei den verwalteten Vermögen als auch durch die erfolgreichen Kapitalaufnahmen von über CHF 88 Mio. in der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate geprägt. Dadurch stieg das Gesamtvolumen der Assets under Management auf CHF 457.2 Mio.

Gerne empfehlen wir Ihnen den ESG-Bericht 2020 zur strategischen Nachhaltigkeit bei der SFP Group zur Lektüre. Sie finden diesen auf unserer [Website](#).

Corona hat Europa immer noch im Griff, obwohl zugelassene erste Impfstoffe an den Märkten Zuversicht verbreiten. Grundsätzlich sollte sich die Weltwirtschaft im Jahr 2021 wieder normalisieren. Die Notenbanken und die Regierungen werden alle erdenkliche Unterstützung liefern, unabhängig von der daraus resultierenden Verschuldung.

Der laufende Austausch mit allen unseren Stakeholdern (Anlegern, Mietern, Lieferanten und Partnern) ist in dieser Zeit für uns von besonderer Bedeutung. Weitere aktuelle Informationen finden Sie laufend auf unserer Homepage (www.sfp-ast.ch). Wir bedanken uns herzlich für Ihr Interesse an diesem Geschäftsbericht.

Wir danken unseren Anlegerinnen und Anlegern für Ihr Vertrauen, den Mitarbeitenden sowie den Stiftungsräten und der Anlegerkommission für ihren engagierten Einsatz.

Zürich, im April 2021



Alexander Vögele, Präsident des Stiftungsrates



Dr. Gregor Bucher, Geschäftsführer

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 allorts 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 die Rückkehr 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 Coronakrise 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 oft 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 auch konjunkturell wenig 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 dem Immobilienmarkt zu beobachten. Gemeinden mit gutem Wohnraumangebot, geringer Siedlungsdichte und einer guten Infrastruktur stehen hoch im Kurs.

Auf einen Blick

Stiftungszweck

Die SFP Anlagestiftung ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches in Verbindung mit Art. 53g ff BVG (Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge). Sie dient der beruflichen Vorsorge. Die Stiftung hat ihren Sitz in Zürich und untersteht der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV. Die Organe der Anlagestiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle.

Gründung

Die SFP Anlagestiftung wurde am 16. Mai 2017 von der Swiss Finance & Property AG gegründet. Sie zählt gegenwärtig über 90 Anleger. Als Revisionsstelle wurde PricewaterhouseCoopers AG, Zürich bestimmt. Das Geschäftsjahr wurde vom 1.1. – 31.12. festgelegt.

SFP AST Global Core Property Hedged und Unhedged

- Depotbank:
Credit Suisse (Switzerland) AG, Zürich
- Zielfonds:
LaSalle US Property Fund
Heitman America Real Estate Trust
Lion Properties Fund
UBS Trumbull Property Fund
Harrison Street Core Property Fund
CBRE Pan European Core Fund
Encore+
Aberdeen European Balanced Property Fund
Invesco UK Residential Property Fund
M&G European Property Fund
Invesco Real Estate Asia Fund
AMP Capital Wholesale Office Fund
JP Morgan Strategic Property Fund Asia

SFP AST Swiss Real Estate

- Depotbank:
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
- Unabhängige Schätzungsexperten:
Wüest Partner AG, Zürich

Assets under Management

Das Gesamtvolumen der Assets under Management der SFP Anlagestiftung umfasst CHF 457.2 Mio., welche auf die drei Anlagegruppen folgendermassen aufgeteilt sind:

- SFP AST Global Core Unhedged: CHF 59.0 Mio.
- SFP AST Global Core Hedged: CHF 180.4 Mio.
- SFP Swiss Real Estate: CHF 217.7 Mio.

Die mit der Vermögensverwaltung der Anlagegruppen betrauten Institutionen sind der FINMA unterstellt.

Entwicklung

Im dritten Geschäftsjahr 2020

SFP AST Global Core Property Hedged und Unhedged

Die Anlagegruppen SFP AST Global Core Property bieten Schweizer Personalvorsorgeeinrichtungen seit der Lancierung im Jahr 2017 ein global diversifiziertes Portfolio von Immobilienfonds. Die verschiedenen Zielfonds investieren gemäss ihrer Strategie direkt in Immobilien. Der Fokus der beiden Anlagegruppen liegt auf offenen, nicht kotierten, liquiden und konservativ investierenden Immobilienfonds. Die Core-Anlagestrategie konzentriert sich auf stabile Anlagerenditen. Die Anlagegruppen investieren mittels 13 verschiedenen Zielfonds in die Regionen USA, Asien und Europa.

SFP AST Swiss Real Estate

Die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate bietet Schweizer Personalvorsorgeeinrichtungen seit der Lancierung im Dezember 2018 ein direkt gehaltenes Schweizer Immobilienportfolio mit mindestens 40% Wohnimmobilien und mindestens 40% kommerziell genutzten Immobilien. Mindestens 70% sind in Bestandesimmobilien investiert und maximal 30% in Bauprojekte und Projektentwicklungen. Die regionale Aufteilung sieht ein breit über die Schweiz diversifiziertes Portfolio vor. Der Fokus liegt auf Zürich, Basel, Bern, St. Gallen sowie der West- und Zentralschweiz.

Nachhaltigkeit in unseren Anlagegruppen

Die SFP Group hat die sechs Principles for Responsible Investment (PRI) der Vereinten Nationen signiert. Damit unterstreichen wir unsere Überzeugung, dass für eine treuhänderische Verantwortung für die Vermögensverwaltung die Integration von ESG-Themen in Anlageentscheiden eine wichtige Voraussetzung ist.

Die SFP Anlagestiftung integriert in ihren Produkten heute bereits konsequent ESG-Faktoren in die konventionellen aktiven Anlageprozesse. So werden Risiken identifiziert, die allenfalls noch nicht vollständig in der Bewertung eingepreist sind. Damit gewinnt die konventionelle Finanzanalyse eine zusätzliche Dimension.

Management von Risiken und internes Kontrollsystem

Mit der Weisung der OAK BV 01 / 2016 wird von allen Anlagestiftungen verlangt, ein formalisiertes und in Bezug auf die Grösse und Komplexität angemessenes internes Kontrollsystem zu unterhalten. Das vom Stiftungsrat der SFP Anlagestiftung verabschiedete System umfasst die stiftungsintern angeordneten Prozesse, Methoden und Massnahmen, die dazu dienen, eine angemessene Kontrolle der Risiken in der Geschäftsausübung zu gewährleisten.

Stiftungsrat



Alexander Vögele
Stiftungsratspräsident

Wirtschaftsanwalt in Zürich seit 1990
Universität Zürich, lic. iur. 1986, Anwaltspatent 1990
Master of European and International Business Law M.B.L. –
HSG 1997



Adrian Schenker
Stiftungsrat

Seit 2001 Mitgründer und Aktionär der Swiss Finance &
Property Group AG.
CEO der SFP AG und CEO der SF Urban Properties AG
SIX Swiss Exchange Händlerlizenz; Diplom Option Strategies
for Account Representatives.



Torsten de Santos
Vizepräsident des Stiftungsrats

Seit 2017 CEO Principalis AG
CEO Rianta Capital, 2013-2017; CEO LGT Capital Manage-
ment, 2007-2012, vorher Director bei Barclays Capital und
Goldman Sachs in London Diplom Betriebswirt European
School of Business, BSC Mathematik & Physik, Friedrich-
Alexander Universität

Geschäftsleitung



Dr. Gregor Bucher

Geschäftsführer

Seit 2018 Geschäftsführer der SFP Anlagestiftung und Chief Product Officer, 2015 bis 2018 Geschäftsführer der Swiss Prime Anlagestiftung, 2013 bis 2015 Leiter Produktentwicklung Swiss Prime Site Gruppe Direktor in den Bereichen Asset Management, Real Estate Asset Management und Commercial Real Estate sowie Geschäftsleitungsmitglied und Verwaltungsrat der Fondsleitung der Credit Suisse AG, Rechtsanwalt Kanton Zürich, Lizentiat und Dissertation an der Universität Zürich



Dôn Nguyen Quang

CFO / Geschäftsführer-Stv.

Seit 2019 Finance Manager bei Swiss Finance & Property AG und seit Januar 2020 CFO der SFP Anlagestiftung.

Manager Finance bzw. GL Mitglied Unternehmensdienste im internationalen Handel, Tour Operating, Finanzdienstleistungen (SIX Payment Services) und Industrie.

Hochschule St. Gallen, lic.oec. HSG 1989, EMBA HSG 2000 und EMBA IMD 2011.

II.

SFP AST Global Core Property

Hedged und Unhedged

Schlüsselzahlen

Die Anlagegruppen SFP AST Global Core Property Hedged und Unhedged bieten Schweizer Personalvorsorgeeinrichtungen ein global diversifiziertes Portfolio von Immobilienfonds. Die verschiedenen Zielfonds investieren gemäss ihrer Strategie direkt in Immobilien. Der Fokus der Anlagegruppen liegt ausschliesslich auf offenen, liquiden und konservativ investierenden Immobilienfonds. Die Core-Anlagestrategie beinhaltet dementsprechend nur entwickelte Immobilienmärkte und stabile Anlagerenditen.

Immobilienvermögen

89.1 Mrd. CHF

Der Wert der zugrundeliegenden Immobilienvermögen stieg im Vergleich zu Ende 2019 von CHF 83.4 Mrd. auf CHF 89.1 Mrd.

Investierte Zielfonds

13

Die Anzahl der investierten Zielfonds stieg im Vergleich zu Ende 2019 von 11 auf 13.

WAULT

6.0 Jahre

Der «Weighted Average Unexpired Lease-Term» beträgt 6 Jahre. Im Vergleich zum Vorjahreswert von 6.1 Jahren konnte der Wert gehalten werden.

Leerstandsquote per Stichtag

6.7 %

Die Leerstandsquote per Stichtag beträgt 6.7%, was gegenüber dem Vorjahreswert von 4.1% einer Erhöhung um 2.6 Prozentpunkte entspricht.

Zugrundeliegende Liegenschaften

1 342

Anzahl der zugrundeliegenden Liegenschaften beträgt 1342, was gegenüber dem Vorjahreswert von 1349 eine Minderung von 7 Immobilien entspricht.

Fremdfinanzierungsquote

20.2 %

Die Fremdfinanzierungsquote per Jahresende beträgt 20.2%, was gegenüber dem Vorjahreswert von 17.1% einer Erhöhung um 3.1 Prozentpunkte entspricht.

Bis Ende Dezember 2020 erhielten die beiden Anlagegruppen zusammen Kapitalzusagen von CHF 256.5 Mio. Per Ende Dezember 2020 sind bereits 100% der bis Juni 2020 erhaltenen Kapitalzusagen abgerufen worden.

Portfoliomanagement



Nicolas Di Maggio

Gesamtverantwortung

Langjährige Erfahrung im Asset Management mit anerkanntem Leistungsausweis und solider Performance im Immobilienbereich

Von 2007 bis 2017 Leiter des indirekten Immobilienmanagements bei der Banque Cantonale Vaudoise

Certified International Investment Analyst (CIIA), MSc in Wirtschaftswissenschaften und Managementwissenschaften an der Universität Lausanne, Fakultät für Wirtschaftswissenschaften (HEC)



Frederik De Block

Portfolio Manager

17 Jahre Erfahrung im Portfoliomanagement wovon 10 Jahre in globalen, indirekten Immobilienanlagen

Von 2008 bis 2016 Portfolio Manager bei der Credit Suisse AG, Zürich. Portfolio Manager für Global Real Estate Securities, Infrastructure, Long-short Hedge Fund und covered call over-lay, vorher bei der Deutschen Bank und bei De Belegger

CFA-Titel (Chartered Financial Analyst), Master in Finance Abschluss an der Universität Brüssel, Nachdiplomstudium in Business Economics an der Universität Leuven



Benjamin Boakes

Junior Portfolio Manager / Analyst

Zuvor Real Assets Investment Analyst bei Cambridge Associates in London.

Master of Science in Real Estate Investment von der Cass Business School, London; Bachelor of Science in International Business von der University of Surrey, UK.

Portfoliojahresbericht

SFP AST Global Core Property Hedged CHF realisierte in 2020 eine Nettorendite von -1.40% (Klasse A), -1.19% (Klasse B), -1.14% (Klasse C) und -0.72% (Klasse X). Die Absicherungskosten beliefen sich für das Jahr gesamthaft auf 1.00%. SFP AST Global Core Property Unhedged CHF realisierte 2020 eine Nettorendite von -4.85% (Klasse A), -4.67% (Klasse B) und -4.25% (Klasse X). Wechselkursschwankungen wirkten sich im vollen Jahr negativ mit -4.53% aus. Ende Dezember 2020 hatten die beiden Anlagegruppen insgesamt CHF 256,5 Mio. an Kapitalzusagen erhalten. Sämtliche bis Juni 2020 eingegangenen Kundenzusagen wurden abgerufen.

2020 war ein äusserst ereignisreiches Jahr. Es begann mit Buschbränden in Australien und kurz danach dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie. Auch auf politischer und sozialer Ebene waren es unruhige Zeiten, wie nicht nur die Ereignisse in Hongkong und die Black-Lives-Matter-Bewegung zeigten. Was die Pandemie angeht, so sind in den USA die Fallzahlen gestiegen, und mehrere Bundesstaaten sind in einen erneuten Lockdown eingetreten. In den meisten europäischen Staaten haben die Regierungen strenge Massnahmen ergriffen und zum zweiten oder sogar dritten Mal einen Lockdown in der einen oder anderen Form verordnet. In den meisten Ländern der Asien-Pazifik-Region scheint das Virus unter Kontrolle zu sein und die Situation scheint sich dort zu normalisieren. Dank der beginnenden Impfkampagnen können wir davon ausgehen, dass sich die Situation auch in der restlichen Welt im Laufe dieses Jahres mehr und mehr normalisiert.

Zehn der 13 Fonds, an denen wir beteiligt sind, haben 2020 trotz der turbulenten Marktbedingungen positive Renditen erwirtschaftet, was unsere defensive Haltung bestätigt. Der Schwerpunkt von SFP AST Global Core Property auf qualitativ hochstehenden Gebäude an guten Lagen mit tiefen Leerstandsquoten, starker Mieterbasis und geringer Fremdfinanzierung hat zu starken Cashflows geführt und bietet so in dieser herausfordernden Zeit Stabilität.

Das Mietinkassoniveau weltweit nähert sich demjenigen vor der Pandemie. Das Niveau in den Bereichen Wohnen, Logistik und Arztpraxen lag üblicherweise über 95%. Obwohl Büroräume in einigen Ländern aufgrund von Lockdowns und Arbeit im Homeoffice zurzeit nicht vollständig genutzt werden, liegt das Mietinkasso im Bürosektor in den meisten Fällen über 90%. Im Detailhandelsbereich bestehen Diskrepanzen zwischen Subsektoren und Regionen, das Mietinkassoniveau bewegt sich zwischen leicht über 30% und nahezu 100%. Das Niveau ist bei Einkaufszentren am tiefsten, wobei der Grossteil der erhaltenen Mieten auf im Lebensmittelgeschäft verankerte Zentren entfällt. Einkaufszentren machen nur etwa 5% unseres Portfolios aus und der grösste Teil unseres Einzelhandlungsengagements bezieht sich auf die stabileren, im Lebensmittelgeschäft verankerten Zentren, lifestyleorientierte Einkaufszentren und Läden in Haupteinkaufsstrassen. Insgesamt konnten wir auf das Ende des Jahres eine Verbesserung des Mietinkassoniveaus im Vergleich zu den ersten neun Monaten verzeichnen.

Weltweit sind die Zinsen in der meisten Zeit des Jahres gesunken, im Dezember jedoch wieder leicht gestiegen. Die Core-Fonds, an denen wir beteiligt sind und die konservative Schuldenprofile aufweisen, konnten auf attraktiverem Niveau als bei riskanteren Strategien refinanziert werden. Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten unseres Portfolios sind von 2.6% Anfang Jahr

auf 2.2% gesunken. Mehrere Fonds, an denen wir beteiligt sind, konnten Schulden sogar auf historisch tiefem Niveau refinanzieren, indem sie rasch reagierten, bevor die Kreditbedingungen sich verschärfen und haben so für die Zukunft zusätzliche Mittel freisetzen können. Wir gehen von einem Fortbestehen dieses Trends aus, da nach wie vor Refinanzierungen unter den derzeitigen Durchschnittszinsen möglich sind.

Tiefere Zinssätze ermöglichen zudem attraktivere relative Bewertungen für Immobilien, da sich der Spread zwischen der Assetklasse und den Zehnjahressätzen weiter vergrösserte. Dies hat zum Ende 2020 im weltweiten Massstab ein Hochschnellen der Akquisitionsaktivitäten ausgelöst, woraus wir eine grössere Zuversicht ableiten, dass die derzeitigen Bewertungen faire Immobilienwerte reflektieren. Wir haben, besonders in Australien, und dort auch bei Fonds, an denen wir beteiligt sind, in allen wichtigen Immobiliensektoren Transaktionen gesehen, die um 20% über den noch vor Kurzem erfolgten Bewertungen lagen. Darüber hinaus können offene Core-Fonds im Vergleich zu geschlossenen Produkten weiterhin negative Neubewertungen reaktiver durchführen. Geschlossene Fonds bieten keine quartalsweisen Nettoinventarwerte, da es nicht möglich ist, nach ihrer Schliessung Beteiligungen zu erwerben oder zu veräussern.

Die einzelnen Sektoren haben sich in den USA, Europa und dem Asien-Pazifik-Raum vergleichbar entwickelt. Logistik war der bei weitem stärkste Sektor, bedingt durch starkes Mietwachstum und moderat sinkende Bewertungssätze. Wir profitieren stark vom fortwährenden Erfolg des Sektors, da unsere Allokation hier inzwischen bei 18% liegt. Unsere zugrunde liegenden Fonds weiten ihr Engagement in Logistikinvestments im Einklang mit dem Wachstum des Sektors weiter aus, wie sie dies auch schon in den vorgehenden Jahren getan haben. Der Wohnungssektor hat solide Performancezahlen gezeigt, kam aber nicht an die Wachstumszahlen im Logistikbereich heran. Der Bürobereich blieb aufgrund einer gewissen Unsicherheit im Hinblick auf die Zukunft mit Homeoffice unverändert. Detailhandel wurde tiefer bewertet, jedoch nicht so sehr wie 2019. Wenn wir uns die erwartete Mietentwicklung für die nächsten paar Jahre ansehen, so werden sich wohl die eben genannten Entwicklungen fortsetzen, wobei zu erwarten ist, dass die Marktmieten sowohl im Wohnungs- als auch im Logistikbereich steigen, während sie im Detailhandel- und Bürobereich sinken werden. Diese Erwartungen sind in die letzten Bewertungen

eingepreist, was bedeutet, dass zukünftige Bewertungsänderungen durch Änderungen im Hinblick auf die Erwartungen zur Marktmietenentwicklung bedingt sind. Dies heisst, dass sinkende Marktmieten nicht notwendigerweise einen Rückgang der Portfoliorenditen bedeuten, da viele Liegenschaften/Portfolios immer noch unterhalb des Marktniveaus vermietet sind. Wir konzentrieren uns auf qualitativ hochwertige Bürogebäude in den besten Lagen und sind überzeugt, dass diese besser performen werden als der Markt. Dies gilt auch für Erlebnis- und Lebensmittel-Detailhandelsimmobilien an attraktiven Lagen. Diese sollten sich trotz der erwarteten Mietrückgänge im Rest des Sektors gut entwickeln.

Portfoliomanagement-Initiativen

Über die letzten Jahre waren die traditionellen Immobiliensektoren von substantziellen Veränderungen betroffen. Daher haben wir in der ersten Jahreshälfte unsere Investitionsrichtlinien optimiert und strategische Änderungen in unser Portfolio implementiert. Wir haben die Anlagebandbreiten für und das Engagement in Wohnungen und Logistik erhöht, den Detailhandel verkleinert und den Bürobereich unverändert gelassen. Die durch den elektronischen Handel vorangetriebenen Entwicklungen im Logistik- und Detailhandelssektor haben während der COVID-19-Krise einen neuen Schub erfahren. Was für die nächsten drei bis fünf Jahre erwartet wurde, hat sich bereits 2020 ausgewirkt. Waren Investitionen in Wohnimmobilien institutionellen Aktionären früher nur in den USA, dem Vereinigten Königreich und Japan zugänglich, so hat sich der Sektor seither institutionalisiert. Unser Engagement in Wohnliegenschaften ist nun unser zweitgrösstes Sektorengagement und wir haben vor, dies weiter auszubauen.

Unser drittgrösstes Sektorengagement liegt nun im Industrie-/Logistiksektor, der aufgrund der Ausbreitung des E-Commerce einen massiven Nachfrageschub erlebt. Das Kapital auf der Suche nach qualitativ hochstehenden Logistikimmobilien an attraktiven Lagen ist beträchtlich gestiegen. Die Kehrseite dieser Entwicklung war jedoch im Detailhandelssektor sichtbar, der aufgrund der Verlagerung eines wesentlichen Teils der Ladenverkäufe hin zu Online-Verkäufen massiv gelitten hat, insbesondere in den USA, dem Vereinigten Königreich und der Asien-Pazifik-Region. Allerdings konnten in diesem Jahr Fonds in allen drei Regionen Detailhandelsimmobilien zu Preisen der neusten Bewertungen oder darüber verkaufen, was zeigt, dass die Detailhandels-

portfolios, an denen wir beteiligt sind, jetzt angemessen bewertet sind. Von unseren vier traditionellen Sektoren in unserem Portfolio hat dieser Sektor nun das geringste Gewicht.

2020 haben wir unseren Prospekt geändert und dabei die Änderungen in Bezug auf die Allokationsbandbreiten für die einzelnen Sektoren aufgenommen sowie den Rücknahmemechanismus an den Ausgabemechanismus angepasst. Beides kann bis zum zehnten Tag des dritten Monats jedes Quartals auf Ende des Quartals erfolgen. Für das erste Quartal 2021 müssen daher sowohl Zeichnungs- als auch Rücknahmemitteilungen bis zum 10. März bei uns eintreffen.

Unabhängig von diesen Änderungen bleiben wir weiterhin unserer Strategie verpflichtet, über alle Sektoren hinweg ein diversifiziertes Portfolio anzubieten und damit im Laufe der Zeit die besten risikogewichteten Renditen zu ermöglichen. Wir werden unser Engagement im Bereich der Wohnimmobilien schrittweise erhöhen und im Detailhandelssektor weiter optimieren, während wir unser Engagement in Fonds mit Prime-Assets und im Lebensmittelgeschäft verankerten Beteiligungen behalten, um von den höheren aktuellen Renditen zu profitieren.

Update Investitionsaktivitäten

USA:

In den USA ist die Anlagegruppe SFP AST Global Core Property Hedged CHF an fünf Kernfonds beteiligt. Mit Ausnahme unserer letzten Aufstockung für den Harrison Street Core Property Fund sind alle Zusagen bereits abgerufen worden. Die in den USA in Q4 erzielte Nettorendite betrug bei diesen fünf Fonds zwischen -2.11% und +1.82%. Clarion Lion Property Fund verzeichnete die beste Performance mit +1.82%. Das Mietkassio lag bei 95%, wobei alle Sektoren ausser Detailhandel (85%) mindestens 95% ihrer Mieten kassierten. Durch Akquisitionen stärkte der Fonds weiter seine Position in den Sektoren Life Science, Wohnen und Logistik. Diese drei Sektoren verkörpern nun nahezu 60% des Portfolios; der Rest ist auf den traditionellen Bürobereich (31%) und Detailhandel (11%, alle im Lebensmittelgeschäft verankert) verteilt.

Heitman America Real Estate Trust und Harrison Street Core Property Fund, die beide in konjunkturunabhängige Sektoren wie Arztpraxen, Self-Storage und studentisches Wohnen investieren, haben ebenfalls solide Performanceergebnisse erzielt. UBS Trumbull Property Fund enttäuschte mit einem negativen Ergebnis aufgrund von negativen Wertberichtigungen der Detailhandels- und Hotelimmobilien. Das Detailhandelsportfolio ist jetzt zum «Liquidationswert» bewertet bei einem Ertrag von 6.5%. Vergleichbare Fonds bewerten ihre Detailhandelswerte mit 4.2%. Der Fonds wird gerade vollständig restrukturiert und die Verwaltung auf langfristigen Erfolg ausgerichtet. Das kann kurzfristig eine weitere Unterperformance bedeuten, da der Fonds ein Gleichgewicht zwischen einer Minderung des Rückgabepools durch Geldrückzahlungen und dem Reinvestieren eines Teils der durch Veräusserungen generierten Geldsummen zu finden sucht. Dieses Jahr wird der Fonds Werte in der Höhe von USD 3 Mrd. veräussern, von denen USD 1.7 Mrd. an die Investoren ausgezahlt werden. Der übrige Betrag wird zur Verstärkung des Portfolios verwendet. Im Ergebnis wird die Restrukturierung zu einem diversifizierten Portfolio mit einem starken Fokus auf Wohnen (40%) und Logistik (25%) führen. Dies sind die beiden Sektoren mit den besten Wachstumserwartungen und sie sollten langfristig gute Renditen befördern.

Die Nettoerrenditen für das Gesamtjahr 2020 lagen für die fünf US-Fonds in unserem Portfolio zwischen -4.15% und +3.86%. Die beste Performance lieferte Harrison Street, der erfolgreich sein Ziel der Überperformance in Zeiten negativen Wirtschaftswachstums verwirklichte, bedingt durch seinen Fokus auf nicht konjunkturabhängige Sektoren und 0% Engagement im Detailhandelssektor.

Europa:

In Europa ist SFP AST Global Core Property Hedged CHF an fünf Fonds beteiligt. Vier konnten das gesamte zugesagte Kapital abrufen. Ein Fonds muss noch die letzte Aufstockung unserer Zusagen abrufen. Wir gehen davon aus, dass diese im Laufe der ersten Hälfte 2021 abgerufen wird. Die Renditen in Europa waren mit denen in den USA vergleichbar. Sie lagen zwischen +0.60% und +1.90%. Unsere grösste Position, der CBRE Pan European Core Fund, zeigte eine gute Performance. Die Gesamterrendite des Fonds betrug in Q4 2020 +1.90%, bestehend aus einer Einkommenserrendite von +0.70% und einer Wertsteigerung von +1.20%. Die Sektoren Logistik, Büro und Wohnen wuchsen in diesem Quartal, und zwar um jeweils 4.60%, 0.10% und 0.50% im Vergleich zu den Q3-Werten. Diese Zuwächse wurden teilweise durch Rückgänge in den Sektoren Detailhandel (-1.00%) und Hotels (-0.20%) gemindert. Der Logistiksektor sorgte für den grössten Teil des Wertzuwachses, wobei das höchste Wachstum in Deutschland (+6.7%) verzeichnet wurde, dicht gefolgt von den Niederlanden (+6.3%). Ein Grossteil des Wertzuwachses war der investorenseitigen Nachfrage nach Logistikwerten im gegenwärtigen Umfeld und dem entsprechenden Anziehen der Markterrenditen geschuldet. Diese Trends waren auch bei den anderen Fondsergebnissen zu beobachten. Der Fonds mit dem zweithöchsten Logistikengagement, Aberdeen European Balanced Property Fund, verzeichnete die zweitbeste Performance. Invesco UK Residential Fund legte im Quartal um 0.6% und im Gesamtjahr um 2.0% zu.

In Europa lag die Nettoerrendite für das Gesamtjahr 2020 für die fünf europäischen Fonds in unserem Portfolio zwischen +0.29% und +4.14%. Aberdeen zeigte die beste Performance und CBRE die schlechteste, bedingt durch sein geringes Engagement in Geschäftsliegenschaften im Vereinigten Königreich, die nur aus Detailhandel und Büros in London bestehen. Von diesen wird ein Aufschwung nach der Erholung von der Pandemie erwartet.

Asien-Pazifik:

SFP AST Global Core Property Hedged CHF ist an drei Fonds in der Asien-Pazifik-Region beteiligt. Zwei davon haben bereits unsere gesamte Investition abgerufen, der dritte im Dezember eine dritte Tranche unserer Zusage. Der verbleibende Teil, einschliesslich einer neuen Zusage, die wir für den Fonds abgegeben haben, wird in den nächsten Quartalen abgerufen werden. Die Performance dieser Fonds bewegte sich zwischen +1.60% und +7.47%. Der AMP Diversified Property Fund war mit einer Performance von +7.47% der hervorragendste Performer im vierten Quartal. Der Fonds verkaufte zwei kleinere Liegenschaften zu 17% und 60% über deren letzten Bewertungen. Dies, gemeinsam mit anderen Transaktionen im Markt, unterstützte höhere Bewertungen in seinem gesamten Logistik- und Büroportfolio. Darüber hinaus konnte der Fonds einen weiteren Mieter für seine Immobilie in Sydney zu Mieten über den bisherigen sichern. Diese Immobilie ist bereits jetzt, mehr als ein Jahr vor ihrer Fertigstellung, bereit zu 85% vermietet. Dieser neue Mietvertrag hat sich ebenfalls positiv auf die Bewertung dieser Liegenschaft ausgewirkt. Trotz grosser Wertberichtigungen im zweiten Quartal, die zu einer Quartalsperformance von -8.00% führten, beendete der Fonds das Jahr mit einer positiven Performance von +1.10%, womit er seine entsprechende Benchmark um 1.96% übertraf. Die Bewerter des Fonds waren im zweiten Quartal klar zu konservativ und haben im Folgenden, während sich die COVID-19-Situation in Australien zum Ende des Jahres normalisierte, die Bewertungen der Liegenschaften erhöht.

Invesco Real Estate Asia Fund performte in seiner Fondswährung US-Dollar sogar noch stärker, jedoch lag dies am schwachen US-Dollar. In örtlicher Währung schnitt der Fonds mit +1.80% ab. Der Fonds konnte ein Einkaufszentrum in Sydney zu 20% über seinem letzten Buchwert verkaufen. Der Ertrag wird in ein Wohnportfolio in Japan reinvestiert, was die zugrunde liegende Übereinstimmung des Fonds mit unserer eigenen Strategie unterstreicht, den Detailhandelssektor zurückzufahren und den Wohnsektor zu vergrössern. In dieser Region planen wir, unsere Allokation in Australien zu vermindern, da die mittel- bis langfristigen Aussichten dort nicht so vorteilhaft sind wie in anderen Ländern der Region. Allerdings war Australien eines der am stärksten performenden Länder im vierten Quartal, was an den zu starken COVID-19-bedingten

Wertberichtigungen im zweiten Quartal lag. Das wurde im vierten Quartal berichtigt, nachdem Australien weit besser durch die Krise kam als im zweiten Quartal erwartet wurde.

In der Asien-Pazifik-Region lag die Nettorendite für das Gesamtjahr 2020 für die drei Asien-Pazifik Fonds in unserem Portfolio zwischen +0.32% und +4.84%.

Bedingt durch das schwierige Marktumfeld erwies sich die Kapitalaufnahme in 2020 als kompliziert. Im Sommer konnten wir einen neuen Investor gewinnen, während sich später im Jahr ein Investor entschied, nicht länger in globale Immobilien über Multi-Manager-Produkte zu investieren und ein entsprechendes Rückgabeverlangen aussprach. Der Nettocashflow betrug für das Jahr CHF -5 Mio. Die Rückgabe ermöglicht uns allerdings auch, unsere strategischen Änderungen durch die Rückgabe zugrunde liegender Positionen zu beschleunigen. Wir können unser Engagement im Wohnungssektor, einschliesslich Senioren- und Studentenwohnungen, weiter erhöhen und darauf schauen, unser Engagement in der Asien-Pazifik-Region zu entwickeln.

Regionale Performance vs. regionale Benchmarks

Wir haben die Gesamtrendite (zum dritten Quartal 2020) unserer zugrunde liegenden Fonds mit ihren jeweiligen regionalen Benchmarks verglichen. In den USA gibt es seit mehr als vierzig Jahren den NCREIF Open End Diversified Core Equity Index (ODCE), der bei Weitem die Benchmark ist, die unserem Produkt am besten entspricht, da er ausschliesslich offene

Corefonds enthält. Vor Kurzem haben die europäischen und asiatischen Verbände für Investoren, die in nicht börsenkotierte Immobilienvehikel investieren, vergleichbare, auf der US-Benchmark basierende Indizes gestartet.

Um die Performance unseres Produkts zu analysieren, haben wir die folgenden drei Benchmarks herangezogen:

- USA – NCREIF Open End Diversified Core Equity Index
- Europa – INREV European Open End Diversified Core Equity Index
- Asien – ANREV Open End Diversified Core Equity Index (die Benchmark wurde erst kürzlich lanciert und umfasst lediglich sechs Fonds)

Performancezahlen auf Fondslevel werden nur ab dem Moment unseres Investments in den Fonds bewertet (historische Daten vor dem ersten Quartal unseres Investments in den jeweiligen Fonds sind daher nicht enthalten). Die Bewertung erfolgt immer mit einem Quartal Verzug, da die Benchmarkdaten in einigen Fällen erst zwölf Wochen nach dem Ende des Quartals zur Verfügung stehen.

Der regionale Benchmarkvergleich zeigt, dass die Performancezahlen seit der Gründung unter unserer langfristigen Zielrendite von 6% bis 8% für unsere zugrunde liegenden Fonds liegen. Diese Unterperformance ist auf Abwertungen im Detailhandelssektor über die letzten Jahre und Gegenwind aufgrund von COVID-19 in 2020 zurückzuführen.

USA:

	Q3/2020	2020 (Q1-Q3)	1.10.2019 - 30.9.2020 (p.a.)	1.10.2017 - 30.9.2020	seit Gründung (p. a.)
SFP AST GCP	0.42%	-1.03%	-0.30%	3.44%	3.44%
ODCE	0.27%	-0.75%	0.51%	4.25%	4.25%
Δ	0.15%	-0.28%	-0.81%	-0.80%	-0.80%

Unsere gewichtete Fondsperformance lag 80 Basispunkte unter dem ODCE seit der Gründung, was im Wesentlichen an Detailhandels-Neubewertungen für den UBS Trumbull Property Fund und den Heitman Real Estate America Trust lag. Wir meinen, dass die Detailhandelswerte dieser zwei Fonds jetzt korrekt bewertet sind. Das ermöglichte unsere Fonds-Überperformance im dritten Quartal 2020, von der wir

erwarten, dass sie für das vierte Quartal 2020 und für 2021 anhält.

Die drei anderen Fonds, an denen wir in den USA beteiligt sind, haben vierteljährliche Renditen über denen des ODCE. Seit unserem Einstieg im vierten Quartal 2017 hat Clarion Lion Property Fund, mit nur einer Ausnahme (-0.26% im zweiten Quartal 2020),

stetig die Benchmark übertroffen. Harrison Streets Fokus auf konjunkturunabhängige Sektoren, wie etwa Arztpraxen, hat seine starken Renditen in diesem Jahr ermöglicht und so eine beeindruckende vierteljährliche Überperformance von +1.12% gegenüber der Benchmark erbracht.

Unser Fokus auf Einkommensrendite (nur Clarion LPF hat eine geringere derzeitige Einkommensrendite als die Benchmark) wird eine Schlüsselrolle bei der Erbringung stabiler Renditen in den nächsten Jahren spielen.

Europa:

	Q3/2020	2020 (Q1-Q3)	1.10.2019 - 30.9.2020 (p.a.)	1.10.2017 - 30.9.2020	seit Gründung (p. a.)
SFP AST GCP	0.86%	0.37%	2.51%	n./a.	4.63%
ODCE	0.11%	-1.38%	1.19%	n./a.	4.22%
Δ	0.75%	1.75%	1.32%	n./a.	0.41%

In Europa lag die gewichtete Performance unserer zugrunde liegenden Fonds über der entsprechenden Benchmark im Verlauf des letzten Quartals, im laufenden Jahr und seit der Gründung. Unsere Fondsrenditen sind im Laufe der Zeit kontinuierlich gewachsen, was stark an unserer Entscheidung bei der Lancierung unseres Produkts lag, die Geschäftsliegenschaften im Vereinigten Königreich unterzurepräsentieren.

Die Überperformance lag auch an den hervorragenden Management-Teams der Fonds und hoch diversifizierten,

ertragsorientierten Portfolios von Best-in-Class-Immobilien mit soliden Vermietungsgraden und WAULTs.

Wir erwarten auch weiterhin diese Überperformance in der Region, insbesondere, seit sich das Portfolio des Invesco UK Residential Fund stabilisiert, nachdem er vorher unsere gewichtete Performance bis Ende 2019 belastet hat, da er in der J-Curve-Phase war. Im laufenden Jahr hat der Fonds eine durchschnittliche vierteljährliche Überperformance von 86 Basispunkten erreicht.

Asien-Pazifik:

	Q3/2020	2020 (Q1-Q3)	1.10.2019 - 30.9.2020 (p.a.)	1.10.2017 - 30.9.2020	seit Gründung (p. a.)
SFP AST GCP	4.86%	3.03%	7.90%	5.36%	5.36%
ODCE	3.72%	2.21%	6.37%	5.84%	5.84%
Δ	1.14%	0.82%	1.53%	-0.48%	-0.48%

In Asien haben wir eine klare Verbesserung bei unserer absoluten wie auch relativen Performance gesehen, bedingt durch unsere Untergewichtung des Detailhandelssektors und unser Engagement in hochqualitative Logistikwerte und stabile Wohnliegenschaften in Japan.

Der von JP Morgan verwaltete SFP Asia Fund hat substantielle Allokationen im Wohnungssektor in Japan und in Logistikwerten in der Region. Wir sind der festen Überzeugung, dass dies für die Zukunft unsere Überperformance untermauern wird.

Wir haben den nur in Australien engagierten AMP Diversified Property Fund (ADPF) nicht berücksichtigt,

da es unserer Meinung nach keinen Sinn ergibt, ihn mit asienweit diversifizierten Fonds zu vergleichen. Ausserdem sind die sechs Fonds im ANREV ODCE alle stark USD-lastig, während der ADPF in AUD bewertet ist.

ADPF erlebte in der ersten Jahreshälfte Detailhandels-Wertberichtigungen und lag unter der Performance der entsprechenden Benchmark in Australien (Mercer Index Diversified). Im dritten Quartal übertraf der Fonds die Benchmark um 40 Basispunkte, was zeigt, dass die Detailhandels-Bewertungen einen Tiefstand erreicht haben. Der Fonds erreichte im vierten Quartal 2020 eine sehr starke Performance.

Relative Performance des Portfolios:

	Q3/2020	2020 (Q1-Q3)	1.10.2019 - 30.9.2020 (p.a.)	1.10.2017 - 30.9.2020	seit Gründung (p. a.)
SFP AST GCP	1.54%	0.44%	2.53%	4.23%	4.23%
ODCE	0.95%	-0.28%	2.07%	4.69%	4.69%
Δ	0.59%	0.72%	0.46%	-0.46%	-0.46%

Für das Gesamtportfolio bedeutet dies eine deutliche Verbesserung der relativen Performance. Obwohl die relative Performance seit Lancierung noch negativ ist, hat diese sich deutlich verbessert dank einer positiven relativen Performance über alle Zeitperioden bis zu 12 Monaten.

Fazit

Die zweite bzw. dritte COVID-19-Welle, die über Europa und die USA hereingebrochen ist, legt nachdrücklich nahe, dass wir mit dem Virus leben müssen, bis die meisten Menschen geimpft sind. Wir bleiben daher vorsichtig in Bezug auf die Erwartungen für die erste Hälfte von 2021, erwarten jedoch eine starke zweite Jahreshälfte, unterstützt durch hohe Sparraten, staatliche Unterstützung und tiefe Zinssätze. Bevor es eine wirkliche Erholung gibt, wird der Nettobetriebsertrag für Immobilieninvestitionen voraussichtlich weiter sinken, da sich schwächere Wirtschaftsbedingungen auf die Mieternachfrage niederschlagen. Dies führte 2020 zu leicht tieferen Einkommensrenditen, von denen wir eine Erholung in 2021 erwarten. Die Kapitalrendite wird von weltweit geringen Zinsniveaus und Einbrüchen beim Angebot positiv beeinflusst werden.

Wir glauben, dass sich im Core-Immobilienbereich eine attraktive Kaufgelegenheit bietet. Die Zinssätze sind bis Ende 2020 weiter gefallen, Anfang 2021 aber wieder angestiegen, was weltweit immer noch zu historisch hohen Spreads zwischen Immobilien und den Zehnjahreszinssätzen führt. Es wird davon ausgegangen, dass

die Zinssätze im historischen Vergleich für längere Zeit tief bleiben werden, was weiter für die Asset-Klasse Immobilie spricht. Wir sind zuversichtlich, dass die Fonds in unserem Portfolio mit neuer Stärke aus dieser Krise hervorgehen werden. Wir beobachten bereits, dass die Banken immer konservativer bei ihren Kreditentscheidungen werden, sodass die Refinanzierung risikoreicherer Strategien immer schwieriger wird. Dieser Trend kann sowohl in den börsenkotierten Immobilienmärkten als auch auf der Entwicklungsseite des Marktes beobachtet werden. Wegen der Schwierigkeiten, die Entwicklungsgesellschaften bei der Finanzierung neuer Projekte gewärtigen, erwarten wir gegenüber den bereits niedrigen derzeitigen Niveaus einen weiteren Rückgang des zukünftigen Angebots an neuen Immobilien. Dies wird die Bewertung der bestehenden Immobilien stützen, insbesondere von hochqualitativen, nachhaltigen Gebäuden an attraktiver Lage mit einer starken Mieterbasis, also der Art von Immobilien, in die wir über unsere zugrunde liegenden Fonds investiert sind. Zieht man all diese Dinge in Betracht, rechtfertigt die derzeitige Situation eine Investition in ein global diversifiziertes Core-Produkt, um Risiken zu minimieren und weiteres Wachstum zu erreichen.

Warum Nachhaltigkeit wichtig ist

Sowohl in unserem Unternehmen als auch weltweit hat die Bedeutung von Nachhaltigkeit in den letzten Jahren stark zugenommen. Die Pandemie hat diesen Trend weiter verstärkt, und wir gehen davon aus, dass die Bedeutung der Nachhaltigkeit weiter steigen wird.

Klimatisch bedingte Katastrophen nehmen weltweit zu und verursachen immer höhere Kosten. Trockenheit führte im letzten Jahr zu Wald- und Buschbränden von bisher ungekanntem Ausmass. Naturkatastrophen verursachten in den USA Kosten von USD 95 Mrd., Winterstürme führten in Europa zu Versicherungsschäden von insgesamt USD 2.5 Mrd. Die kostspieligste Naturkatastrophe 2020 waren schwere Überschwemmungen in China. Weltweit verursachten Naturkatastrophen Schäden in der Höhe von USD 210 Mrd. Dies zeigt, dass der Klimawandel massive finanzielle Auswirkungen hat. Mit dem Klimawandel und seiner Bekämpfung befassen sich in der nächsten Zukunft gleich mehrere Initiativen und Konferenzen. 2021 wird ein sehr wichtiges Jahr sein, in dem viele solche Veranstaltungen stattfinden, die zu grundlegenden Veränderungen führen könnten: die Umweltversammlung der Vereinten Nationen, Chinas neuer Fünfjahresplan, die 15. Konferenz zum Übereinkommen über die biologische Vielfalt, der Start eines neuen Emissionshandelsrahmens und die UN-Klimakonferenz. Ausserdem ist die USA in das Pariser Klimaabkommen zurückgekehrt, was die weltweiten Anstrengungen zur Bekämpfung des Klimawandels stärken wird.

Die SFP Group ist seit 2019 Unterzeichnerin der UN-PRI, hat 2020 ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht und wird in diesem Jahr ihren ersten UNPRI-Bericht veröffentlichen. Sein besonderes Augenmerk widmet die SFP Group ihren Produkten, ihren Kunden, dem Klima, ihren Mitarbeitenden sowie den grundlegenden Werten. Im Klimabereich sind Energieeinsparung, die Reduktion von Treibhausgasemissionen, effektives Abfallmanagement und effizienter Umgang mit Wasser entscheidende Faktoren.

Für SFP AST Global Core Property ist Nachhaltigkeit ein integraler Bestandteil des Anlageprozesses und der Portfolioallokation. ESG (Environmental, Social, and Corporate Governance) hat einen Effekt auf alle Stakeholder in der Immobilienbranche. Die Mieter erwarten vermehrt flexible, moderne und effiziente Räumlichkeiten von hoher Qualität. Das hilft ihnen, ihre Kosten zu kontrollieren sowie das beste Personal anzuziehen und zu halten und dabei ein gesundes Arbeitsumfeld zu bieten, das ausreichend sozialen Abstand, hervorragende Luftqualität und das bestmögliche Raumklima ermöglicht. Zudem treiben auch die Vermieter die Implementierung von ESG-Richtlinien in der Immobilienbranche voran. Moderne und effiziente Gebäude ziehen tendenziell die besten Mieter an, was sich in verlässlicheren Mietzinseinnahmen niederschlägt. Dies führt zu einem stabileren Cashflow und mindert das Risiko von Leerständen und/oder sinkenden Mieten. Für Gebäude, die jeweils den aktuellen internationalen Nachhaltigkeitsstandards entsprechen, gilt eine weit erhöhte Werterhaltungswahrscheinlichkeit. Nicht nachhaltige Liegenschaften sind immer schwerer zu vermieten, was sich negativ auf die Bewertungen auswirkt. Nachhaltigkeit ist für alle Stakeholder (Vermieter, Investoren, Mieter, Arbeitnehmende, Regierungen, Regierungsbehörden und lokale Gemeinschaften) ein Faktor, der Berücksichtigung findet. Es sei noch einmal darauf hingewiesen, dass eine Verbesserung der ESG-Performance zu einer besseren Mieterqualität und einem tieferen Leerstandsrisiko führt. Dies erhöht wiederum die Einkommensrendite und den Kapitalwert des Gebäudes.

Der Anteil des auf den Immobiliensektor zurückzuführenden weltweiten Energieverbrauchs und der entsprechenden Treibhausgasemissionen ist gut dokumentiert. Sein übergrosser Anteil an diesen Werten – etwa ein Drittel der weltweiten Treibhausgasemissionen und 40% des weltweiten Energieverbrauchs – bedeutet, dass dem Immobiliensektor eine besondere Verantwortung und Bedeutung im Hinblick auf die Erreichung der Einsparungsziele für Treibhausgase nach dem Pariser Klimaabkommen zukommt. Genauer bedeutet dies für den Immobiliensektor, dass er seine CO₂-Emissionen bis 2050 um 77% im Vergleich zu heute reduzieren muss, um die in Paris eingegangenen Verpflichtungen erfüllen zu können. Viele Immobilieninvestoren und -manager verankern inzwischen Klimaneutralitätsvorgaben in ihre Nachhaltigkeitsstrategien. Nach der Definition des World Green Building Council ist ein klimaneutrales Gebäude eines mit einer hohen Energieeffizienz, das zur Gänze mit Energie aus selbst erzeugten oder zugeführten erneuerbaren Quellen betrieben wird.

Die Umweltverträglichkeit eines nachhaltigen Gebäudes (höhere Energieeffizienz, tieferer Wasserverbrauch und weniger Treibhausgasausstoss) lässt sich leicht messen. Die Auswirkungen der Social- und Governance-Anteile sind nicht immer so offensichtlich. Ein gesunder Arbeitsplatz reduziert jedoch die Krankheitsfälle unter den Arbeitnehmenden und damit deren Absenzen und führt so zu einer höheren Produktivität. Infolge der Pandemie hat die Frage gesunder Arbeitsplätze an Bedeutung gewonnen. Die Entwicklung von Immobilien, die gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden sind und über Veloabstellplätze sowie Ladestationen für Elektroautos verfügen, stellt eine positive ökologische/soziale Entscheidung dar. Die Bedeutung der Governance sollte nicht unterschätzt werden. Die Immobilienbranche musste sich in der Vergangenheit zahlreichen ethischen Kontroversen stellen und muss dies auch heute.

ESG hat einen immer wichtigeren Einfluss auf alle Stakeholder der Immobilienbranche. Investoren stellen höhere Anforderungen an Nachweise in diesem Bereich, und bei den Entscheidungsprozessen sowohl von Fonds- und Assetmanagern als auch von Mietern spielen ESG-Gesichtspunkte inzwischen eine grosse Rolle. Dies spiegelt sich in der wachsenden Nachfrage nach nachhaltigem Raum wider. Das Angebot ist hingegen nach wie vor begrenzt, sodass hier Wachstumspotenzial besteht. Eine JLL-Studie zu London zeigt, dass nachhaltige Gebäude in Zentrallondon um

6–11% höhere Mieten erwirtschaften, und zwar sowohl 12 als auch 24 Monate nach Fertigstellung, und dass Gebäude mit einem BREEAM-Rating der Stufe «Excellent» oder «Outstanding» geringere Leerstände aufwiesen als solche mit der Einstufung «Very Good». Der Bericht kommt zu dem Schluss, dass klimaneutrale Gebäude in Zentrallondon einen Vermietungsvorteil für diejenigen haben werden, die diese effektiv und schnell anbieten können. Selbst bei möglicherweise höheren Baukosten geht JLL davon aus, dass Vermietungsvorteil und Renditeabstand das Potenzial haben, typischerweise zu einer Steigerung der Gewinnspanne (Gewinn nach Kosten) von 15% auf über 20% zu führen. Es ist nur folgerichtig, dass dieser Schluss weitgehend auch für andere Städte gilt.

Für uns ist demnach klar, dass jeder Eigentümer und Investor eine klare ESG-Strategie haben sollte. Dies hat vier Gründe: Erstens ist das Geschäftsszenario eindeutig. Zweitens werden die Erwartungen von Stakeholdern, einschliesslich Investoren und Mietern nur noch höher. Drittens wird der Druck von Regulierungsbehörden und Regierungen weiter steigen. Viertens und letztens ist es für alle Unternehmen das richtige Verhalten für die Umwelt, ihre Marke, ihre Gemeinschaften und ihre weitere soziale Daseinsberechtigung.

Welche Benchmark für Global Real Estate?

Wir verwenden die GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) als Basis für die Evaluation von Immobilienfonds und haben für unser Portfolio unsere eigene GRESB-Scorecard entwickelt. Die GRESB-Immobilienbewertung ist der globale ESG-Benchmark- und -Berichterstattungsrahmen für börsennotierte Immobiliengesellschaften, private Immobilienfonds, Immobilienentwickler und Investoren, die direkt in Immobilienwerte investieren. Das Assessment folgt dem, was Investoren und die Branche als wesentliche Aspekte einer nachhaltigen Performance von Immobilienanlagen ansehen. Die Methodik ist für die verschiedenen Regionen, Anlageinstrumente und Immobilienarten vergleichbar und entspricht internationalen Berichterstattungsstandards. Dies führt zu verlässlichen, aussagekräftigen Daten, die Investoren und Teilnehmende bei ihren Investitions-, Engagements- und Entscheidungsfindungsprozessen berücksichtigen können.

Die GRESB bietet qualitativ hochwertige ESG-Daten und wirksame Analysetools für die Bewertung und Einordnung der ESG-Performance, die Identifizierung ver-

besserungsfähiger Bereiche und den Dialog mit Investoren. 2020 haben mehr als 1 200 Immobilienunternehmen, Immobilien-Investment-Trusts (REITs), Immobilienfonds und Entwicklungsgesellschaften am GRESB Real Estate Assessment teilgenommen, die insgesamt verwaltete Vermögenswerte im Wert von USD 4.8 Billionen repräsentieren. Dieses Assessment umfasst mehr als 96 000 Liegenschaften in 64 Ländern.

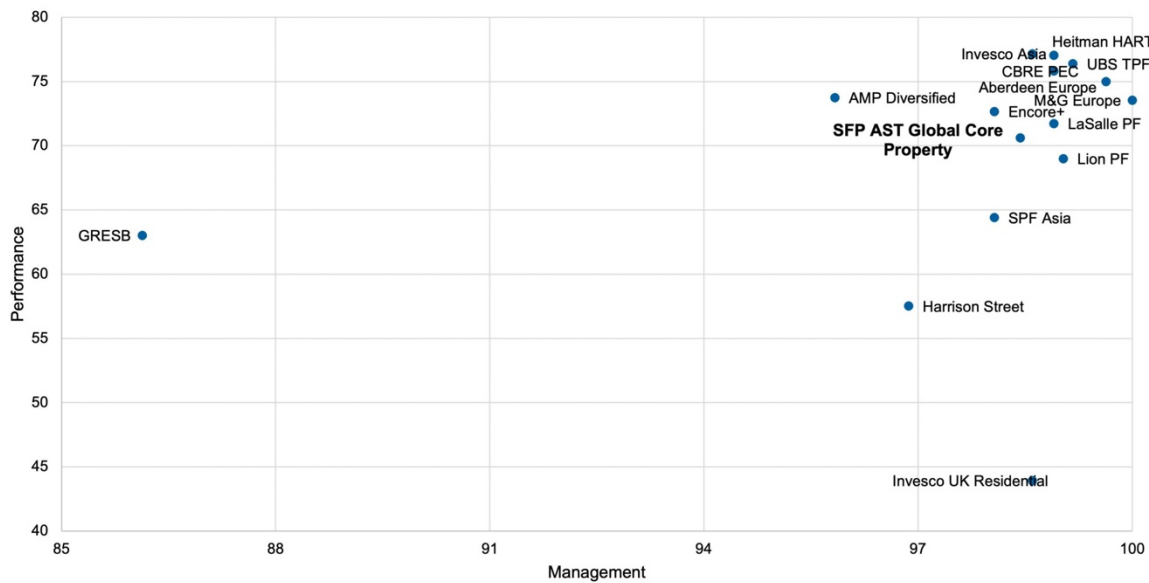
Zur Verbesserung der Datenqualität hat GRESB Berichtspflichten auf Liegenschaftsebene und eine neue Berichterstattungsstruktur eingeführt, durch die das Gewicht der Performancekomponente im Gesamt-GRESB-Score auf 70% erhöht wurde. Aufgrund dieses Score-Umbaus fiel der durchschnittliche GRESB-Score auf 70 (2019: 72).

Regional betrachtet, liegt Ozeanien mit einem durchschnittlichen GRESB-Score von 77 an erster Stelle. Der asiatische Immobiliensektor folgt an zweiter Stelle mit einem Wert von 72, gefolgt von Europa mit 69.5 und dicht dahinter den Amerikas mit 69.

Nachdem der vergleichbare Energieverbrauch im letzten Jahr gestiegen war, haben wir in diesem Jahr einen globalen Rückgang von 2% verzeichnet. Dieser Rückgang kann in allen Regionen beobachtet werden, wobei er in Europa am stärksten ist (3.2%). Auch die globalen Treibhausgasemissionen und der globale Wasserverbrauch sanken (um 3% bzw. um 1.5%).

Performance unseres Portfolios

Der GRESB-Score unseres Portfolios lag klar über dem GRESB-Durchschnitt. Gegenüber dem globalen GRESB-Durchschnitt von 70 erreicht es 2020 einen Score von 79.



Das diesjährige Ergebnis ist wegen der veränderten Berechnungsmethode nicht mit dem des letzten Jahres vergleichbar. Viele der Fonds, an denen wir beteiligt sind, gehören innerhalb ihrer Peer-Group nach wie vor zu den besten Performern. Wie in der obigen Grafik zu sehen, übertreffen alle Fonds, an denen wir beteiligt sind, die Benchmark bei der Management-Komponente in signifikanter Weise. Dies zeigt, dass die Management-Teams einen Schwerpunkt auf Nachhaltigkeit legen und bereits ein solides Engagement in den Bereichen Leadership, Richtlinien, Berichtswesen, Risikomanagement und Stakeholder-Engagement entwickelt haben. Dies werden starke Treiber für eine weitere Verbesserung der Performancekomponente sein. Von den 13 Fonds, an denen wir beteiligt sind,

liegen bereits elf über dem Schnitt in dieser Performancekomponente. Sowohl Harrison Street als auch Invesco UK Residential haben klare Ziele zur Verbesserung ihrer Ergebnisse in diesem Bereich. Diese Zielsetzungen sind in den Regionalübersichten unten beschrieben.

In den USA übertrafen vier von fünf Fonds die GRESB-Benchmark (70 Punkte) für nichtkотиerte US-Fonds. Mit einem Score von 84 schnitt Heitman Real Estate America Trust am besten ab. Er war einer von wenigen Fonds, die ihren Score trotz der neuen Berechnungsmethode verbessern konnten. Ein Teil seines Erfolges kann dabei auf seine klaren Zieldefinitionen zurückgeführt werden. Heitman gehört zu den am stärksten

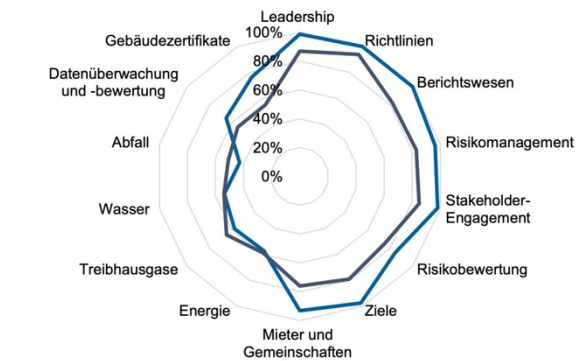
engagierten Managern und will bis 2030 klimaneutral sein. Die meisten Manager, die sich Klimaneutralität als Ziel setzen, tun dies für 2040 oder 2050. Harrison Street Core Property Fund erreichte den schwächsten Score aller fünf Fonds, an denen wir beteiligt sind. Zwar überperformte der Fonds im Peervergleich sowohl bei den Scores für soziale wie für Governance-Performance, jedoch lag er im Bereich «Umwelt» unter dem Durchschnitt. Im Laufe von 2020 wurde eine Vielzahl von Initiativen eingeführt, die die Performance des Fonds für diese Komponente verbessern werden. Die grössten Verbesserungsmöglichkeiten in der Performancekomponente sind die Bereiche Risikobewertung und Gebäudezertifikate, die der Harrison Street Core Fund auch weiterhin vorrangig behandelt. Die Vermögenswerte werden weiterhin regelmässig auf Möglichkeiten effizienten Risikomanagements geprüft, wozu etwa Verbesserungen bei der Beleuchtung, der Automatisierungssteuerung, bei HVAC/HLK-Anlagen (Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage), der Wassereinsparung und dem Abfallmanagement gehören. Im Bereich der Gebäudezertifikate beginnen sich die Scores aufgrund neu aufgelegter, branchenspezifischer Zertifikate wie dem Fitwel™-Healthy-Building-Standard zu verbessern. So arbeitet Harrison Street mit Fitwel™ zusammen, um den Standard an seine Sektoren anzupassen, einschliesslich der gemeinsamen Entwicklung einer seniorenspezifischen Scorecard. Schliesslich wird die Verwendung der Energy Star Ratings über alle Sektoren hinweg erweitert, um Performance im Vergleich zu Branchenbenchmarks besser kommunizieren zu können.

In Europa haben, mit Ausnahme des Invesco UK Residential Fund, alle Fonds einen Score von über 80 erreicht (ggü. der europäischen Benchmark von 72). Der CBRE Pan-European Core Fund erreichte von den Fonds, an denen wir beteiligt sind, das beste Ergebnis. Er schaffte es, den Energieverbrauch um 4% und die Treibhausgasemissionen ebenfalls um 4% zu senken, jedoch wurden 7% mehr Wasser verbraucht. Bis 2050 soll der Energie- und Wasserverbrauch um 20% gegenüber 2017 gesenkt werden. Der Manager will die Treibhausgasemissionen im gleichen Zeitraum um über 80% senken. Um seinen Score zu verbessern, hat der Invesco UK Residential Fund 2020 eine Vielzahl von Massnahmen über sein gesamtes Wohnportfolio hinweg ergriffen. Aus Umweltsicht gehörten hierzu die Installation von Solarpanels, smarten Stromzählern und Thermostatheizungen wie auch Wassersparmassnahmen in

Wohneinheiten und Abfallrecycling vor Ort. Der Fonds hat sechs stabilisierte Immobilien dem neu eingeführten BREEAM In-Use Residential Scheme unterworfen. Invesco plant seine Zertifikateabdeckung über das gesamte Portfolio zu erweitern, nachdem die Zahl der Immobilien, die sich für das Assessment qualifizieren, steigt. Encore+, der am zweitbesten performende Fonds, wird sich darauf fokussieren, die Datenerhebung im Rahmen des Möglichen zu automatisieren, photovoltaische Elemente zu installieren und die Verbrauchszahlen dafür zu nutzen, den Dialog mit Immobilienmanagern und Mietern auszuweiten. Er wird ebenfalls den Energieverbrauch reduzieren und die Bewertung von Klimarisiken verbessern sowie erste Schritte in Richtung Klimaneutralität unternehmen. Im letzten Jahr konnten der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen um 2% bzw. 6% gesenkt werden. Der Wasserverbrauch wurde sogar um 22% gesenkt.

In der Asien-Pazifik-Region belegt der Invesco Real Estate Asia Fund den ersten Platz in seiner Vergleichsgruppe. Der AMP Capital Diversified Property Fund (ADPF) belegte den zweiten Platz der australischen diversifizierten Immobilienfonds. Beide Fonds erreichten einen Score von 84 gegenüber einem Benchmark-Score von lediglich 68. Die ADPF-Nachhaltigkeitsstrategie zeigt einen signifikanten Anstieg ihres Engagements für die Schaffung nachhaltiger Ergebnisse für Kunden, Mieter, Investoren und die Gemeinschaften, in denen sie tätig sind. 60 ambitionierte Nachhaltigkeitsziele wurden unter zwölf Nachhaltigkeitsthemen zusammengefasst, wozu spezifische Nachhaltigkeitsziele in den Bereichen Umwelt, Soziales, Governance sowie Gesundheit und Wohlergehen gehören. Bis 2030 will der Fonds seinen gesamten Energiebedarf aus erneuerbaren Energien decken. Das wird dazu beitragen, dass der Fonds seine Treibhausgasemissionen auf null bringen kann. Der Strategic Property Fund Asia erreichte einen Score von 74. Er hat sich bei der Managementkomponente verbessert und jetzt klare Zielvorgaben gesetzt. Der Fonds beabsichtigt eine langfristige Reduktion der Zahlen in den Bereichen Energie, Emissionen, Wasser und Abfall um 15% über die nächsten zehn Jahre bzw. um 1.5% jährlich. Dies wird einen sich verbessernden Performance-Score über die nächsten Jahre unterstützen. Im letzten Jahr wurden der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen um 9% bzw. 10% reduziert. Der Fonds ist demnach auf dem richtigen Weg, um seine Ziele zu erreichen.

Das Portfolio (blaue Linie in der Abbildung) übertraf die Benchmark (graue Linie) in elf der 15 Komponenten. In den Kategorien Abfall, Wasser, Treibhausgasemissionen und Energie lag unser Portfolio leicht unter dem Benchmark-Wert. Aufgrund der klaren Zielsetzungen des Fonds in Bezug auf diese Umweltkriterien, mit deren Hilfe die hohen Management-Scores zustande kamen, sind wir zuversichtlich, dass sich die Fonds in diesem Bereich verbessern werden, und zwar schneller als die Benchmark.



GRESB Komponenten

Fazit

Die neuesten GRESB-Assessments unterstreichen, dass die Fonds, an denen wir beteiligt sind, einen starken Fokus auf der Nachhaltigkeit haben, da sie in den Managementkomponenten klar über der Benchmark liegen. Es ist schwierig, die Auswirkungen von ESG-Richtlinien auf die Renditen von Immobilien vollständig zu quantifizieren. Nichtsdestotrotz erhöht der Eigentümer einer Immobilie durch die Verbesserung der Nachhaltigkeit deren Langzeitwert und kann Mieter höherer Qualität anziehen und halten. Eine Vielzahl von Studien hat eine positive Verbindung zwischen Nachhaltigkeit und Renditen nachgewiesen. Es ist daher für uns sehr erfreulich, dass der GRESB-Score unseres Portfolios deutlich höher ist als der globale Durchschnitt. Unser hoher Durchschnitts-Score bei der Managementkomponente ist Beweis für die Wichtigkeit, mit der die Fonds das Thema Nachhaltigkeit behandeln, und Nachweis dafür, dass die zugrunde liegenden Fonds ihre Scores zu verbessern suchen. Wir gehen davon aus, dass die Performance-Scores, bedingt durch die von den Fonds klar definierten Ziele, eine weitere Überperformance unseres Portfolios stützen werden. Dies ist ein gutes Zeichen für unsere zukünftigen Gesamterträge. Wir sind dabei, einen offiziellen GRESB-Score für unsere Anlagegruppen zu bekommen, und wir werden Sie zu diesem Thema in unseren Veröffentlichungen auf dem Laufenden halten.

Synthese aus den Quartalsmeetings mit den Investoren

03.06.2020 - Invesco Real Estate UK Residential Fund

Am 3. Juni durften wir John German und Victoria Stanley von Invesco Real Estate willkommen heissen. Sie stellten unseren Anlegern im Rahmen der globalen Conference Calls über Immobilien den Invesco Real Estate UK Residential Fund vor. John verfügt als Lead Portfolio Manager über mehr als 30 Jahre Erfahrung im Immobiliensektor. Victoria, die auch zum Portfolio-Management-Team gehört, hat 15 Jahre Erfahrung. Der Fonds wird von einem engagierten Team von zehn Immobilienspezialisten verwaltet, von denen bis auf zwei alle über mindestens zehn Jahre einschlägige Erfahrung verfügen.

Der Invesco Real Estate UK Residential Fund passt perfekt zu unserer Strategie, uns auf den Wohnsektor zu konzentrieren, da die Aussichten für den britischen Wohnungsmarkt gut sind. Invesco verfügt über eine gute globale Erfolgsbilanz im Sektor für Wohnimmobilien und hat über 20 Milliarden Euro in diesen Sektor investiert.

Invesco hat uns ein Update über das Unternehmen, den Markt, den Invesco Real Estate UK Residential Fund (inkl. Performance) sowie ein Beispiel für eine Investition des Fonds geliefert. Ausserdem wurden ihre neuesten Renditeerwartungen für die kommenden Jahre präsentiert.

Markt-Update

Laut Invesco hat der Wohnsektor in den letzten 30 Jahren die beste Performance aller Sektoren in Grossbritannien erzielt. Die Renditen werden weitgehend von einer stabilen anleiheähnlichen Einkommensrendite bestimmt. In den letzten 30 Jahren war das Kapitalwachstum nur in den frühen Neunzigerjahren und während der weltweiten Finanzkrise 2008 negativ. Die Korrelation von Wohnimmobilien mit anderen britischen Immobiliensektoren bleibt gering. Der Manager geht davon aus, dass die künftigen Renditen durch das strukturelle Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage bestimmt werden, da das Angebot nicht der SFP Anlagestiftung

steigenden Wohnungsnachfrage entspricht. Diese Nachfrage, insbesondere nach Mietwohnungen, wird in erster Linie durch das Bevölkerungswachstum Grossbritanniens angetrieben, das eines der höchsten in Europa ist.

Die Auswirkungen der aktuellen Pandemie sind ebenso wie ihre Auswirkungen auf den britischen Mietwohnungssektor schwer zu beziffern. In diesem Jahr wird es eine starke wirtschaftliche Rezession geben und Invesco erwartet danach einen U-förmigen Aufschwung, der auf der Fähigkeit der britischen Wirtschaft beruht, die Unterstützungsmassnahmen zu tragen und sich davon zu erholen. Dies wiederum wird den Wohnungssektor unterstützen und schützen, da Kurzarbeit und die Unterstützung der Regierung die Unternehmen über Wasser halten und Arbeitsplätze retten. Bisher halten sich die Mieten und die Preise bleiben stabil. Die Mietinkassoquoten für den Wohnungssektor liegen deutlich über denen anderer Immobiliensektoren.

In den letzten 30 Jahren verzeichnete der Sektor nur in drei Jahren negative Renditen. Dies war zuletzt 2008 während der globalen Finanzkrise der Fall. Der Wohnungssektor verzeichnete eine Performance von -12%,

was wesentlich besser ist als die Ergebnisse anderer Immobiliensektoren. Nach dem GFC stiegen die Einkommens- und Kapitalerträge beträchtlich an und erreichten in den Jahren 2009, 2010 und 2011 eine Gesamtrendite von rund 10%. Invesco geht davon aus, dass sich dies nach COVID-19 wiederholen könnte.

Fonds-Update

Die wichtigsten Anlagensäulen des Fonds umfassen qualitativ hochwertige Vermögenswerte, ein konservatives Risikoprofil (kein Planungs- oder Zonenrisiko und Bauverträge mit festen Preisen), Ertragsorientierung und Diversifizierung. Der Fonds weist auch einen starken Fokus auf ESG aus. 2019 nahm der Fonds zum ersten Mal an GRESB teil und wird sich auch weiterhin an der Bewertung beteiligen. Verglichen mit dem GRESB-Durchschnitt schneidet der Fonds bereits jetzt in drei Aspekten besser ab, liegt in drei Aspekten gleichauf und performt nur in einem Aspekt (Gebäudezertifizierungen) unterdurchschnittlich. Dieses Problem wurde aktiv angegangen, sodass der Fonds für seine Immobilien nun über mehrere Gebäudezertifizierungen verfügt.

Der Invesco Real Estate UK Residential Fund ist gut aufgestellt, um den Sturm zu überstehen. Die Beleihungsquote ist begrenzt und liegt bei nur 10%. Das Portfolio im Wert von rund 500 Millionen Pfund (aber 650 Millionen Pfund an gebundenem Kapital) ist gut diversifiziert und umfasst 13 Vermögenswerte, die aus 2'573 Wohnungen in zehn britischen Städten bestehen. Damit gehört es zu den zehn grössten Investoren im britischen Build-to-Rent-Sektor. In den letzten zwölf Monaten näherte sich die annualisierte Gesamtrendite des Fonds um 3%, wobei der Anteil von Einkommen und Kapitalrendite fast gleich hoch war. Das Fondsmangement geht davon aus, dass sich die Gesamtrendite weiter verbessern wird, da mehr Assets von der Entwicklungsphase in die Vermietungsphase wechseln.

Portfolio

Von den 13 Portfolio-Assets sind sechs stabilisiert und weisen eine durchschnittliche Belegungsquote von 93% auf. Das Mietinkasso ist mit 96% hoch, was die Widerstandsfähigkeit des Wohnungssektors gegenüber den negativen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie zeigt. Drei Vermögenswerte befinden sich zurzeit in der Vermietungsphase und sind ebenfalls nicht von der Pandemie betroffen. Die durchschnittliche Verzögerung bei der Vermietung beträgt nur ein Monat. Von den vier Immobilien, die sich in der Entwicklung befinden, gab es nur bei einer eine Verzögerung aufgrund von Schwierigkeiten bei der Beschaffung von Baustoffen

vor Ort und aufgrund der Vorschriften über soziale Distanzierung. Es wird jedoch prognostiziert, dass diese Verzögerung zu einem Coupengewinn von 650'000 Pfund führen wird.

Als Beispielobjekt diente dem Manager ein vorfinanziertes Projekt in London. Diese Anlage konnte mit einem Rabatt von 5% erworben werden und bei Erreichen der verschiedenen Meilensteine im Baufortschritt spiegelten die Schätzer dies durch eine erhöhte Bewertung wider. Die grössten Wertsteigerungen wurden um den Zeitpunkt der Fertigstellung, des ersten Nachweises der gezahlten Mieten und der Fertigstellung der Gemeinschaftsanlagen wie etwa Fitnesscenter, Dachterrasse und Aufenthaltsräume realisiert. Seit der Übernahme des Projekts im dritten Quartal 2016 sind die Werte bereits um 21% gestiegen. Das Projekt ist jetzt zu 70% vermietet und der Manager rechnet mit der nächsten deutlichen Wertsteigerung, sobald es die Stabilisierung erreicht hat, wenn die Belegungsquote also bei 95% liegt.

Fragen & Antworten

Während der Fragerunde erfuhren wir, dass die Änderungen der Stempelsteuer keine negativen Auswirkungen haben werden, da sie sich nur auf ausländische Investoren, nicht jedoch auf britische Käufer auswirken. In diesem Jahr wird der Fonds etwas von COVID-19 betroffen sein, da sich die Vermietung geringfügig verlangsamt, es einige Verzögerungen beim Bau gibt und die Schätzer die Erwartungen für das Mietwachstum gesenkt haben. 2020 werden die Nettorenditen mit 3% rund 1% niedriger als erwartet ausfallen. Mittel- bis langfristig rechnet der Fonds nach wie vor mit jährlichen Nettorenditen von 7% bis 8%, wobei etwa die Hälfte der Gesamtrendite aus Erträgen stammen wird.

Obwohl der Wettbewerb um den Kauf von Vermögenswerten zunimmt, hat der Fonds eindeutig bewiesen, dass er in der Lage ist, Immobilien mit attraktiven Renditen zu erwerben. Bei den letzten beiden Akquisitionen lagen die Renditen über 4.5%, während die aktuellen vergleichbaren Marktrenditen ungefähr zwischen 3.5% und 3.75% liegen. Der Fonds hat auch Geschäftsbeziehungen zu Telford Homes (einem Wohnungsentwickler mit Schwerpunkt auf dem Londoner Markt) aufgebaut, was in Zukunft zu einer ordentlichen Pipeline von neuen Geschäften führen wird. Hinsichtlich der Vermögens- und Immobilienverwaltung nähert sich der Fonds diesem Ziel im Einklang mit dem Gesamtansatz von Invesco an. Die Vermögensverwaltung

ist intern und die Immobilienverwaltung wird an lokale Spezialisten ausgelagert. Dieser Ansatz hat sich als sehr erfolgreich erwiesen. Die letzte Frage bezog sich auf die Investorenbasis und den Umfang der Warteschlange der Investoren. Derzeit hat der Fonds 13 internationale institutionelle Anleger, die insgesamt 500 Millionen Pfund zugesagt haben. Rund 90% davon sind bereits abgerufen worden und der verbleibende Teil wird noch in diesem Jahr abgerufen werden. Es wird erwartet, dass neue Zusagen innerhalb von sechs Monaten nach der Zusage abgerufen werden. Der Fonds hat bisher noch keine einzige Kündigung erhalten und befindet sich mit bestehenden und neuen Investoren in Gesprächen über frisches Kapital.

Fazit

Im Vereinigten Königreich gibt es nach wie vor einen Mangel an qualitativ hochwertigen, institutionellen Wohnanlagen. Zusammen mit dem Bevölkerungswachstum, das eines der höchsten in Europa ist, und dem Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage sind die Wachstumsaussichten für diesen Sektor weiterhin gut.

Der Fonds wird sein Portfolio in Zukunft erweitern. Hierdurch wird sich die Diversifizierung des Portfolios weiter verbessern und dem Fonds gleichzeitig ermöglicht, seine konservative Bilanz und Liquidität beizubehalten. Die Auswirkungen von COVID-19 waren bisher relativ begrenzt und die Performance wird durch das Hauptengagement des Fonds und den dauerhaften Einkommensfluss bestimmt werden, der sich weiter verbessern wird, da mehr Immobilien in die Stabilisierungs- und Vermietungsphase eintreten. Dies wird sich auch positiv auf die Kapitalrendite auswirken. Wir haben genau dies erwartet, als wir uns in dem Fonds engagierten; bis jetzt hat er unsere Erwartungen erfüllt und sein bereits starkes Team noch weiter verstärkt.

17.09.2020 – Strategic Property Fund Asia (SPF)

Am 17. September hatten wir das Vergnügen, David Chen und Ben Aiken von JP Morgan willkommen zu heissen, die unseren Investoren den Strategic Property Fund Asia und die Argumente für Core-Immobilien in Asien vorstellten. David betreut für JP Morgan die Immobilien-Investitionsplattformen der Asien-Pazifik-Region als Chief Investment Officer und Head of Real Estate für J.P. Morgan Asset Management – Asia-Pacific. Ben ist der Co-Portfoliomanager des Strategic Property Fund Asia. Sein Büro befindet sich in Singapur und er ist Mitglied des Real Estate Asia-Pacific Management Forum.

SPF Asia konsolidiert seine Position unter den Marktführern in diversifizierten Core-Immobilien-Investitionen im Asien-Pazifik-Raum mit einem Portfolio im Wert von USD 2 Mrd. Dieses besteht aus mehr als 70 konkurrenzfähig positionierten und Erträge generierenden Immobilien von institutioneller Qualität, die über eine starke Mieterschaft sowie stabile Belegungsquoten verfügen. Der Fonds ist über neun Gateway-Städte hinweg diversifiziert, zu denen Sydney, Melbourne, Brisbane, Tokio, Osaka, Seoul, Singapur, Shanghai und Auckland gehören. Das Bruttoenditeziel für SPF liegt bei 8–10% IZF, der Bruttojahresertrag bei 5–6% p. a. Der Manager verfolgt einen vollintegrierten, branchenführenden ESG-Ansatz.

Die Argumente für Core-Immobilien im Asien-Pazifik-Raum

Der Core-Immobilienmarkt im Asien-Pazifik-Raum (APAC) wuchs über die vergangenen Jahrzehnte substanzial und hat heute einen Anteil von 40% am globalen Immobilienmarkt. Der Grossteil davon konzentriert sich auf acht Schlüsselmärkte (Japan, China, Australien, Südkorea, Singapur, Hongkong, Taiwan und Neuseeland), die etwa 90% des Markts ausmachen. Diese acht Märkte stehen bezüglich Liquidität und Transparenz auf einer Stufe mit den europäischen und den US-Märkten. Alle ausser China sind entweder hochtransparent oder transparent nach der Definition des Jones Lang LaSalle Global Real Estate Transparency Index.

Die Region bietet stabile, dauerhafte Renditen, die durch prosperierende Wirtschaftssysteme und die starke Präsenz von Grossunternehmen gestützt werden. Der Asien-Pazifik-Raum beherbergt mehr Grossunternehmen mit Umsätzen von über USD 1 Mrd. als Nordamerika und

Europa zusammen. 40% der Fortune-500-Unternehmen haben ihren Hauptsitz in der Region.

Diese bietet dreifache Diversifikationsvorteile, wie sie sonst nirgends auf dem entwickelten Core-Immobilienmarkt zu finden sind: APAC-Core-Immobilien korrelieren wenig mit Finanzwerten, anderen entwickelten Core-Immobilien und den Core-Immobilienmärkten sowohl innerhalb der entsprechenden Länder als auch regionsübergreifend. Die Region wirkt daher in einem globalen Immobilienportfolio als ein grossartiger Diversifizierungsfaktor und Investitionen in APAC-Core-Immobilien haben das Potenzial, die risikogewichteten Renditen zu erhöhen.

Markt-Update

In der APAC-Region scheint COVID-19 in den Ländern, in denen SPF Asia investiert ist, besser unter Kontrolle zu sein als anderswo. Die durchschnittliche tägliche Infektionsrate ist signifikant geringer als in Europa und den USA. Entsprechend wird prognostiziert, dass die ökonomischen Auswirkungen wohl begrenzter ausfallen. Die Wirtschaft im APAC-Raum könnte das Schlimmste hinter sich haben, und es wird eine Verbesserung der Bedingungen im zweiten Halbjahr 2020 erwartet. So war beispielsweise die Industrieproduktion in China im November um 19.2% im Jahresvergleich gewachsen. Es wird davon ausgegangen, dass alle acht Länder, in denen der Fonds engagiert ist, im zweiten Halbjahr 2020 ein positives BIP-Wachstum haben werden.

Auf der Ebene der Sektoren sind die Trends mit anderen Regionen auf der ganzen Welt vergleichbar. J.P. Morgan stellt Widerstandsfähigkeit in den Industrie-

/Logistiksektoren, eine durchgezogene Performance im Bürosektor und Schwächen im Detailhandelssektor fest. Im Laufe des ersten Halbjahrs stiegen die Mieten in allen Logistikmärkten ausser Hongkong und Singapur. Im Bürosektor stiegen die Mieten in Tokio, Osaka, Seoul und Brisbane. Die Detailhandelsmieten gingen in allen Märkten in der Region zurück.

Investitionsstrategie

Die Investitionsstrategie definiert sich durch:

- Core-Asset-Charakteristiken
 - Konkurrenzfähig positionierte, stabilisierte Immobilien von institutioneller Qualität mit starker Mieterschaft
 - Primärmärkte mit ökonomischer Tiefe und institutioneller Liquidität
 - Vier Primärsektoren: Büro, Industrie/Logistik, Detailhandel und Mehrfamilienliegenschaften
 - Disziplinierter Ansatz für die Finanzierung zur Erhöhung der Renditen
- Management-Team
 - Einsatz lokaler Akquisitionsprofis und Asset-Management-Teams vor Ort
 - Globale Best Practices, über mehr als 50 Jahre im Management offener Fonds entwickelt
- Renditen
 - Ziel IZF (gebührenbereinigt) von 8-10% Rendite von 5-6% p. a.
- Strengste Marktauswahlkriterien
 - Kombination langfristiger struktureller Charakteristiken und Fundamentaldaten mit Risk-Overlay
 - Auswahl von Sektoren mit Fokus auf 15 Städte in acht Ländern im Asien-Pazifik-Raum
 - 50-70% werden in den am besten entwickelten Märkten Japans, Australiens und Neuseelands investiert
 - Der Rest wird in die «asiatischen Tiger» Singapur, Hongkong, Südkorea und Taiwan investiert, wogegen China auf 10-15% begrenzt wird.
- Portfoliokonstruktion

- Investitionsentscheidungen geleitet von Risiko-Ertrag-Charakteristiken zur Erreichung der Zielrendite
- Investitionsthemen geleitet durch Fundamentaldaten, Marktzyklus und lokale Bottom-up-Erfahrung
- Konservative Herangehensweise an Fremdfinanzierung – max. 40% des Portfolios – entsprechend OSZE-Kernrichtlinien

Portfolio

Strategic Property Fund Asia verfügt über ein breit diversifiziertes Portfolio, das konservativ fremdfinanziert ist und ein niedriges Risikoprofil hat. Der Fonds besitzt 74 Assets (in 13 Investitionen) mit einem Bruttoanlagewert von fast USD 2 Mrd. Die Fremdkapitalquote beträgt 37%, was akzeptabel ist, da ein Grossteil davon mit dem sehr stabilen und defensiven japanischen Wohnimmobilienportfolio zusammenhängt. Im Übrigen gelten hierfür sehr attraktive Konditionen, da in Japan Kredite sehr billig sind.

Der Fonds steht kurz davor, vier Akquisitionen abzuschliessen und geht davon aus, dass dies in den nächsten Quartalen geschieht. Diese würden die Diversifizierung des Fonds weiter stärken, da der Manager die Investitionen des Fonds in japanische Wohnimmobilien sowie Logistikimmobilien in Neuseeland, Japan und Singapur erhöhen will. Diese möglichen Akquisitionen sind im Einklang mit der Strategie des Fonds, sich auf die Sektoren Wohnen und Logistik zu fokussieren, die derzeit etwa zwei Drittel des Fonds ausmachen. Die hohe Allokation des Fonds in Wohn- und Logistikimmobilien wird für die nahe Zukunft fortbestehen. Das verbleibende Drittel ist in Büros investiert. Nach dem Verkauf seiner einzigen Detailhandelsbeteiligung ist kein Kapital mehr in diesen Sektor investiert. Hinsichtlich der geographischen Allokationen ist der Fonds zu je einem Drittel in Japan und Australien investiert. Das übrige Drittel ist in China, Neuseeland, Südkorea und Singapur investiert.

Seit der Lancierung des Fonds im Jahr 2016 hat er zehn von 13 Investitionen ausserbörslich beschafft, teilweise durch zwei strategische Joint Ventures und weitere drei Joint Ventures.

Fragen & Antworten

Die erste Frage wurde zur Entwicklung der Immobilienmärkte im Asien-Pazifik-Raum gestellt. Core-Investitionen dort sind in der Region ein eher jüngeres Phänomen. In der Vergangenheit suchten Investoren im Immobilienmarkt des APAC-Raums nach Überrenditen, was zu einer Dominanz von Mehrwert- und opportunistischen Strategien führte. Die wachsende Grösse, eine verbesserte Transparenz, Forschung und institutionelle Eigentümerschaft haben jedoch über die vergangenen zehn Jahre zur Etablierung des Core-Immobilienmarkts geführt. Viele Investoren schätzen zudem die höheren risikogewichteten Renditen von Core-Immobilien im Vergleich zu Mehrwert- und opportunistischen Investitionen.

Die nächste Frage konzentrierte sich auf die Finanzierungsstrategie des Fonds. Der Fonds strebt einen Fremdkapitalanteil zwischen 35% und 40% an, wobei bei Immobilien in Japan ein höherer Anteil angestrebt wird, da dort Kredite im Vergleich zu anderen Ländern in der Region zu attraktiven Konditionen erhältlich sind. Die Kreditmärkte verfügen in der APAC-Region über Tiefe, was einen leicht höheren Fremdkapitalanteil ermöglicht. Der Fonds nimmt Kredite immer lokal auf, und der Fremdkapitalanteil lag bei keinem Asset jemals über 50%. Die Laufzeiten sind zwischen drei und fünf bis hin zu sieben Jahren gestaffelt. Die globalen Fremdkapitalkosten des Fonds liegen bei unter 3%, die Mehrheit davon zu einem Festzins, der Schutz gegen Zinsanstiege bietet. Die Kreditkosten sind zuletzt gesunken, und es ist möglich, dass sich dieser Trend fortsetzt.

In der letzten Frage ging es um die Gründung der Joint Ventures, die Gründe für ihre Bildung und die Verantwortung der einzelnen Joint-Venture-Partner. Der Fonds-Manager erklärte, dass der Fonds diese nur für

den Wohn- und Logistiksektor einsetzt. Dieser Ansatz erlaubt dem Fonds, Zugang zu grösseren Portfolios und zu attraktiven Pipelines für Akquisitionen zu erhalten. Der typische Joint-Venture-Partner hat ein starkes lokales Team, das die Immobilien verwaltet und über ein umfassendes Beschaffungsnetzwerk verfügt. Diese Strategie ermöglicht es dem Fonds, diese Investitionen im Einklang mit seinem Wachstum zu tätigen. Würde der Fonds diese Assets Stück für Stück akquirieren, würde es mehrere Jahre dauern, ein vergleichbar diversifiziertes Portfolio aus Wohn- und Logistikimmobilien von hoher Qualität in der Region auszubilden. Der Fonds hält meist Mehrheitspositionen im Joint Venture oder zumindest ein Vetorecht, sodass er das Joint Venture faktisch kontrollieren kann.

Fazit

Der Strategic Property Fund Asia steht in gutem Einklang mit der Langzeitstrategie unserer Stiftung. Wir wollen unsere Investitionen sowohl im Wohn- und Logistiksektor als auch im Asien-Pazifik-Raum erhöhen. Dieser Fonds unterstützt uns dabei, alle drei Ziele zu verfolgen, da zwei Drittel seines Portfolios in die Wohnungs- und Logistikmärkte des Asien-Pazifik-Raums investiert sind. Er ist der Core-Fonds in dieser Region mit dem höchsten Investitionsanteil in diesen Sektoren. In nur vier Jahren hat es das Asien-Portfoliomanagementteam von SPF geschafft, ihn über acht Regionalmärkte und drei Sektoren hinweg mit 13 Investitionen in über 70 Immobilien zu diversifizieren. Der Fonds verfügt über eine starke Pipeline für künftige Akquisitionen, teilweise aufgrund der gegründeten Joint Ventures, die eine Schlüsselrolle für die Beschaffung von Wohn- und Logistikwerten spielen. Sollte sich das Portfolio wie bisher weiterentwickeln, werden wir unsere Investitionen in den Fonds weiter erhöhen.

Vermögensrechnung

SFP AST Global Core Property Unhedged

	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Vermögenswerte	CHF	CHF
Bankguthaben, aufgeteilt in:		
- Sichtguthaben	4 819 180.85	3 297 151.09
Effekten, aufgeteilt in:		
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	54 227 021.65	59 590 867.38
Derivate Finanzinstrumente	0.00	0.00
Sonstige Vermögenswerte	0.00	0.00
Gesamtvermögen	59 046 202.50	62 888 018.47
Andere Verbindlichkeiten	-28 176.81	-45 174.79
Nettovermögen	59 018 025.69	62 842 843.68

	Konsolidierung 31. Dez. 2020	Konsolidierung 31. Dez. 2019	Anspruchsklasse A 31. Dez. 2020	Anspruchsklasse A 31. Dez. 2019
Veränderung des Nettovermögens	CHF	CHF	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	62 842 843.68	62 159 512.18	1 968 513.37	997 449.35
Zeichnungen	0.00	990 102.45	0.00	990 102.45
Rücknahmen	0.00	0.00	0.00	0.00
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	0.00	0.00	0.00	0.00
Ausschüttungen	-1 056 054.83	-1 056 054.83	-31 566.54	-31 566.54
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-2 768 763.16	749 283.88	-97 088.89	12 528.11
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	59 018 025.69	62 842 843.68	1 839 857.94	1 968 513.37

Ansprüche

Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	61 653.940	60 671.130	1 972.909	990.099
Veränderungen im Berichtsjahr	0.000	982.810	0.000	982.810
Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	61 653.940	61 653.940	1 972.909	1 972.909

Inventarwert je Anspruch

			932.56	997.77
Abzüglich vorgesehener Ausschüttung			-17.72	0.00
Inventarwert je Anspruch nach vorgesehener Ausschüttung			914.84	997.77

	Anspruchsklasse B		Anspruchsklasse X	
	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Veränderung des Nettovermögens	CHF	CHF	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	10 117 425.89	10 160 330.08	50 756 904.42	51 001 732.75
Zeichnungen	0.00	0.00	0.00	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00	0.00	0.00
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	0.00	0.00	0.00	0.00
Ausschüttungen	-129 402.69	-129 402.69	-895 085.60	-895 085.60
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-478 248.29	86 498.50	-2 193 425.98	650 257.27
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	9 509 774.91	10 117 425.89	47 668 392.84	50 756 904.42
Ansprüche				
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	9 954.053	9 954.053	49 726.978	49 726.978
Veränderungen im Berichtsjahr	0.000	0.000	0.000	0.000
Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	9 954.053	9 954.053	49 726.978	49 726.978
Inventarwert je Anspruch	955.37	1 016.41	958.60	1 020.71
Abzüglich vorgesehener Ausschüttung	-18.15	0.00	-18.21	0.00
Inventarwert je Anspruch nach vorgesehener Ausschüttung	937.22	1 016.41	940.39	1 020.71

Erfolgsrechnung

SFP AST Global Core Property Unhedged

	Konsolidierung von 1. Jan. 2020 bis 31. Dez. 2020	Konsolidierung von 1. Jan. 2019 bis 31. Dez. 2019	Anspruchsklasse A von 1. Jan. 2020 bis 31. Dez. 2020	Anspruchsklasse A von 1. Jan. 2019 bis 31. Dez. 2019
Ertrag	CHF	CHF	CHF	CHF
Erträge der Bankguthaben	0.00	0.00	0.00	0.00
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:				
- Anteile andere kollektiver Kapitalanlagen	1 542 951.11	1 954 603.67	48 254.94	61 414.05
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Erträge abzüglich:	1 542 951.11	1 954 603.67	48 254.94	61 414.05
Passivzinsen	-20.04	0.00	-0.63	0.00
Negativzinsen	0.00	-61.91	0.00	-1.95
Verwaltungskosten ¹	-109 143.46	-109 215.53	-13 782.69	-14 451.78
Sonstige Aufwendungen ¹	-60 625.65	-123 809.42	-1 895.86	-3 890.27
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Aufwendungen	-169 789.15	-233 086.86	-15 679.18	-18 344.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1 373 161.96	1 721 516.81	32 575.76	43 070.05
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-326 741.27	-363 236.56	-10 197.11	-11 410.43
Realisierter Erfolg	1 046 420.69	1 358 280.25	22 378.65	31 659.62
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-3 815 183.85	-608 996.37	-119 467.54	-19 131.51
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-2 768 763.16	749 283.88	-97 088.89	12 528.11
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges				
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1 373 161.96	1 721 516.81	32 575.76	43 070.05
Vortrag des Vorjahres	1 732 593.69	11 076.88	43 521.07	451.02
Interim - Ausschüttung	-1 056 054.83	0.00	-31 566.54	0.00
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	2 049 700.82	1 732 593.69	44 530.29	43 521.07
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-1 121 154.28	0.00	-34 959.95	0.00
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	0.00	0.00	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	928 546.54	1 732 593.69	9 570.34	43 521.07

¹ Für Details siehe Anhang, Seite 74

	Anspruchsklasse B von 1. Jan. 2020 bis 31. Dez. 2020	Anspruchsklasse B von 1. Jan. 2019 bis 31. Dez. 2019	Anspruchsklasse X von 1. Jan. 2020 bis 31. Dez. 2020	Anspruchsklasse X von 1. Jan. 2019 bis 31. Dez. 2019
Ertrag	CHF	CHF	CHF	CHF
Erträge der Bankguthaben	0.00	0.00	0.00	0.00
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:				
- Anteile andere kollektiver Kapitalanlagen	248 598.14	314 716.82	1 246 098.03	1 578 472.80
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Erträge abzüglich:	248 598.14	314 716.82	1 246 098.03	1 578 472.80
Passivzinsen	-3.23	0.00	-16.18	0.00
Negativzinsen	0.00	-9.96	0.00	-50.00
Verwaltungskosten ¹	-50 340.33	-52 203.51	-45 020.44	-42 560.24
Sonstige Aufwendungen ¹	-9 764.16	-19 934.35	-48 965.63	-99 984.80
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Aufwendungen	-60 107.72	-72 147.82	-94 002.25	-142 595.04
Nettoertrag des Rechnungsjahres	188 490.42	242 569.00	1 152 095.78	1 435 877.76
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-52 705.21	-58 491.12	-263 838.95	-293 335.01
Realisierter Erfolg	135 785.21	184 077.88	888 256.83	1 142 542.75
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-614 033.50	-97 579.38	-3 081 682.81	-492 285.48
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-478 248.29	86 498.50	-2 193 425.98	650 257.27
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges				
Nettoertrag des Rechnungsjahres	188 490.42	242 569.00	1 152 095.78	1 435 877.76
Vortrag des Vorjahres	244 840.49	2 271.49	1 444 232.13	8 354.37
Interim - Ausschüttung	-129 402.69	0.00	-895 085.60	0.00
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	303 928.22	244 840.49	1 701 242.31	1 444 232.13
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-180 666.06	0.00	-905 528.27	0.00
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	0.00	0.00	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	123 262.16	244 840.49	795 714.04	1 444 232.13

¹ Für Details siehe Anhang, Seite 74

Vermögensrechnung

SFP AST Global Core Property Hedged

	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Vermögenswerte	CHF	CHF
Bankguthaben, aufgeteilt in:		
- Sichtguthaben	12 959 880.28	11 734 354.31
Effekten, aufgeteilt in:		
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	166 355 624.04	157 172 270.77
Derivate Finanzinstrumente	1 098 818.75	1 311 884.01
Sonstige Vermögenswerte	0.00	0.00
Gesamtvermögen	180 414 323.07	170 218 509.09
Andere Verbindlichkeiten	-239 492.25	-279 571.70
Nettovermögen	180 174 830.82	169 938 937.39

	Konsolidierung	Konsolidierung	Anspruchsklasse	Anspruchsklasse	Anspruchsklasse
	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019	A	A	B
	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019	31. Dez. 2020
Veränderung des Nettovermögens	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	169 938 937.39	147 886 848.40	39 396 429.84	31 283 309.02	75 709 036.30
Zeichnungen	37 202 786.85	23 217 778.98	247 524.67	8 366 315.64	1 931 832.23
Rücknahmen	-22 103 767.03	0.00	-1 931 832.23	0.00	-20 171 934.80
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	-147 723.85	0.00	41 568.11	0.00	173 954.96
Ausschüttungen	-2 616 584.91	-2 392 683.69	-469 041.62	-466 113.04	-819 771.15
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-2 098 817.63	1 226 993.70	-624 882.75	212 918.22	-840 714.99
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	180 174 830.82	169 938 937.39	36 659 766.02	39 396 429.84	55 982 402.55

Ansprüche

Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	167 280.796	144 579.206	38 842.753	30 646.670	74 524.650
Veränderungen im Berichtsjahr	14 975.193	22 701.590	-1 733.060	8 196.083	-17 896.496
Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	182 255.989	167 280.796	37 109.693	38 842.753	56 628.154

Inventarwert je Anspruch			987.88	1 014.25	988.60
Abzüglich vorgesehener Ausschüttung			-18.77	0.00	-18.78
Inventarwert je Anspruch nach vorgesehener Ausschüttung			969.11	1 014.25	969.82

	Anspruchsklasse B 31. Dez. 2019	Anspruchsklasse C 31. Dez. 2020	Anspruchsklasse C 31. Dez. 2019	Anspruchsklasse X 31. Dez. 2020	Anspruchsklasse X 31. Dez. 2019
Veränderung des Nettovermögens	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	76 255 924.24	54 833 471.25	40 347 615.14	0.00	n./a.
Zeichnungen	0.00	24 946 008.04	14 851 463.34	10 077 421.91	n./a.
Rücknahmen	0.00	0.00	0.00	0.00	n./a.
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	0.00	-229 846.31	0.00	-133 400.61	n./a.
Ausschüttungen	-1 117 869.75	-1 176 610.81	-808 700.90	-151 161.33	n./a.
Gesamterfolg der Berichtsperiode	570 981.81	-693 568.61	443 093.67	60 348.72	n./a.
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	75 709 036.30	77 679 453.56	54 833 471.25	9 853 208.69	n./a.
Ansprüche					
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	74 524.650	53 913.393	39 407.886	0.000	n./a.
Veränderungen im Berichtsjahr	0.000	24 527.327	14 505.507	10 077.422	n./a.
Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	74 524.650	78 440.720	53 913.393	10 077.422	n./a.
Inventarwert je Anspruch	1 015.89	990.30	1 017.07	977.75	n./a.
Abzüglich vorgesehener Ausschüttung	0.00	-18.82	0.00	-15.00	n./a.
Inventarwert je Anspruch nach vorgesehener Ausschüttung	1 015.89	971.48	1 017.07	962.75	n./a.

Erfolgsrechnung

SFP AST Global Core Property Hedged

	Konsolidierung von 1. Jan. 2020 bis 31. Dez. 2020	Konsolidierung von 1. Jan. 2019 bis 31. Dez. 2019	Anspruchsklasse A von 1. Jan. 2020 bis 31. Dez. 2020	Anspruchsklasse A von 1. Jan. 2019 bis 31. Dez. 2019	Anspruchsklasse B von 1. Jan. 2020 bis 31. Dez. 2020
Ertrag	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Erträge der Bankguthaben	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Anteile andere kollektiver Kapitalanlagen	4 696 521.58	4 949 190.25	993 362.59	1 147 386.27	1 489 975.38
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	708 408.49	0.00	2 331.60	0.00	342 829.97
Total Erträge abzüglich:	5 404 930.07	4 949 190.25	995 694.19	1 147 386.27	1 832 805.35
Passivzinsen	-4 296.19	-18 799.36	-915.78	-4 356.34	-1 329.72
Negativzinsen	-11 932.50	-5 370.43	-2 556.51	-1 244.98	-4 231.27
Verwaltungskosten ¹	-1 012 672.17	-925 198.61	-294 935.02	-286 616.58	-316 889.64
Sonstige Aufwendungen ¹	-133 380.84	-151 540.38	-28 324.27	-35 130.14	-41 959.51
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-560 684.64	0.00	-43 899.71	0.00	-516 784.93
Total Aufwendungen	-1 722 966.34	-1 100 908.78	-370 631.29	-327 348.04	-881 195.07
Nettoertrag des Rechnungsjahres	3 681 963.73	3 848 281.47	625 062.90	820 038.23	951 610.28
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	5 582 716.04	-1 165 466.64	1 195 795.75	-270 186.37	1 893 357.51
Realisierter Erfolg	9 264 679.77	2 682 814.83	1 820 858.65	549 851.86	2 844 967.79
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-11 363 497.40	-1 455 821.13	-2 445 741.40	-336 933.64	-3 685 682.78
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-2 098 817.63	1 226 993.70	-624 882.75	212 918.22	-840 714.99
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges					
Nettoertrag des Rechnungsjahres	3 681 963.73	3 848 281.47	625 062.90	820 038.23	951 610.28
Vortrag des Vorjahres	3 891 964.16	43 682.69	837 212.50	17 174.27	1 740 826.72
Interim - Ausschüttung	-2 616 584.91	0.00	-469 041.62	0.00	-819 771.15
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	4 957 342.98	3 891 964.16	993 233.78	837 212.50	1 872 665.85
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-3 387 441.35	0.00	-696 548.94	0.00	-1 063 476.73
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	1 569 901.63	3 891 964.16	296 684.84	837 212.50	809 189.12

¹ Für Details siehe Anhang, Seite 74

	Anspruchsklasse B von 1. Jan. 2019 bis 31. Dez. 2019	Anspruchsklasse C von 1. Jan. 2020 bis 31. Dez. 2020	Anspruchsklasse C von 1. Jan. 2019 bis 31. Dez. 2019	Anspruchsklasse X von 30. Jun. 2020 bis 31. Dez. 2020	Anspruchsklasse X von 1. Jan. 2019 bis 31. Dez. 2019
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Ertrag					
Erträge der Bankguthaben	0.00	0.00	0.00	0.00	n./a.
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:	0.00	0.00	0.00	0.00	n./a.
- Anteile andere kollektiver Kapitalanlagen	2 205 196.54	2 024 785.77	1 596 607.44	188 397.84	n./a.
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	229 846.31	0.00	133 400.61	n./a.
Total Erträge abzüglich:	2 205 196.54	2 254 632.08	1 596 607.44	321 798.45	n./a.
Passivzinsen	-8 378.27	-1 852.19	-6 064.75	-198.50	n./a.
Negativzinsen	-2 392.90	-5 144.72	-1 732.55	0.00	n./a.
Verwaltungskosten ¹	-387 547.69	-390 794.11	-251 034.34	-10 053.40	n./a.
Sonstige Aufwendungen ¹	-67 522.74	-57 506.14	-48 887.50	-5 590.92	n./a.
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00	0.00	0.00	n./a.
Total Aufwendungen	-465 841.60	-455 297.16	-307 719.14	-15 842.82	n./a.
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1 739 354.94	1 799 334.92	1 288 888.30	305 955.63	n./a.
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-519 268.46	2 407 021.57	-376 011.81	86 541.21	n./a.
Realisierter Erfolg	1 220 086.48	4 206 356.49	912 876.49	392 496.84	n./a.
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-649 104.67	-4 899 925.10	-469 782.82	-332 148.12	n./a.
Gesamterfolg der Berichtsperiode	570 981.81	-693 568.61	443 093.67	60 348.72	n./a.
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges					
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1 739 354.94	1 799 334.92	1 288 888.30	305 955.63	n./a.
Vortrag des Vorjahres	1 471.78	1 313 924.94	25 036.64	0.00	n./a.
Interim - Ausschüttung	0.00	-1 176 610.81	0.00	-151 161.33	n./a.
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	1 740 826.72	1 936 649.05	1 313 924.94	154 794.30	n./a.
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	0.00	-1 476 254.35	0.00	-151 161.33	n./a.
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	0.00	0.00	0.00	0.00	n./a.
Vortrag auf neue Rechnung	1 740 826.72	460 394.70	1 313 924.94	3 632.97	n./a.

¹ Für Details siehe Anhang, Seite 74

III.

SFP AST Swiss Real Estate

Schlüsselzahlen

PORTFOLIOWERT

212.5 Mio. CHF

Der Portfoliowert stieg im Vergleich zu Ende 2019 um 105.7% von CHF 103.3 Mio. auf CHF 212.5 Mio.

NAV

1075.98 CHF

Der NAV pro Anspruch stieg im Vergleich zu Ende 2019 um 5.06% von CHF 1 024.15 auf CHF 1 075.98.

WAULT

6 Jahre

Der «Weighted Average Unexpired Lease-Term» beträgt 6 Jahre. Im Vergleich zum Vorjahreswert von 6 Jahren konnte der Wert gehalten werden.

LEERSTANDSQUOTE PER STICHTAG

1.4 %

Die Leerstandsquote per Stichtag beträgt 1.4%, was gegenüber dem Vorjahreswert von 0.4% einer Erhöhung um 1.0 Prozentpunkte entspricht

MIETFLÄCHE TOTAL

46 586 m²

Die Mietfläche per Stichtag beträgt 46 586 m², was gegenüber dem Vorjahreswert von 30 436 m² einer Erhöhung um 53.1% entspricht.

SOLL-MIETERTRÄGE

8.39 Mio. CHF

Die Soll-Mieterträge betragen CHF 8.39 Mio., was gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 4.16 Mio. einer Erhöhung um 101.6% entspricht

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE

2.7 %

Die Fremdfinanzierungsquote per Jahresende beträgt 2.7%. Im Jahresdurchschnitt betrug sie 12.7%.

ANLAGERENDITE

5.06 %

Die Anlagerendite erhöhte sich von 2.44% auf 5.06%, was einer Erhöhung um 2.62 Prozentpunkte entspricht.

Portfoliomanagement



Remo Thomas Marti

Head of Direct Real Estate Funds der Swiss Finance & Property Funds AG

2015 bis 2017 Portfoliomanager des SF Sustainable Property Fund

25 Jahre Erfahrung im Immobilienmanagement wovon 18 Jahre in Tätigkeiten für institutionelle Immobilieninvestoren

Fundierte Erfahrung im Auf- und Ausbau des Asset- und Portfoliomanagement direkte Immobilien Schweiz

MAS Real Estate Management FH St. Gallen, Immobilienökonom FH, Immobilienbewirtschafter FA, Kaufmann, Grundausbildungen im Hochbau.



Matthias Flückiger

Portfolio Manager Direct Real Estate

2016 bis 2019 Asset Manager des SF Sustainable Property Fund

10 Jahre Erfahrung im Immobilienmanagement für institutionelle Immobilieninvestoren

BSc Business Administration with Specialisation in Real Estate Management, CAS Digital Real Estate, Grundausbildung Notariat, Grundbuch- und Konkursamt Kt. ZH.



Michael Birrer

Asset Manager Real Estate Direct

Rund 4 Jahre Erfahrung im Asset Management, davor 6 Jahre verschiedene Tätigkeiten im Steuer- und Finanzwesen sowie Immobilien-Controlling

BSc Business Administration with specialisation in Real Estate Management, Grundausbildung Kaufmann mit Berufsmaturität auf der Gemeindeverwaltung



Melanie Schmid

Junior Finance Manager

6 Jahre Erfahrung im Bereich Immobilien, davon 4 Jahre in der Finanzbuchhaltung, davor in der Verwaltung von Immobilien

B.A. Philosophy, Politics and Economics Universität Luzern, Grundausbildung Gymnasiale Maturität mit anschliessendem Quereinstieg inkl. Zertifikat Bewirtschaftungs-Assistent/in für Mietliegenschaften SVIT Zürich

Strategie und Anlagerichtlinien

Allgemeine Angaben

Die SFP Anlagestiftung ist eine Anlagestiftung im Sinne des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) mit Sitz in Zürich. Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinschaftliche Anlage und Verwaltung von Vermögenswerten der beruflichen Vorsorge und untersteht damit der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV. Das oberste Organ der Anlagestiftung ist die Anlegerversammlung, das oberste Leitungsorgan hält der Stiftungsrat inne. Die Vermögensverwaltung der Anlagegruppe Swiss Real Estate ist an die Swiss Finance & Property Funds AG ausgelagert, als Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise in Lausanne eingesetzt.

Anlageziel

Das Ziel der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate ist es, ein schweizweit diversifiziertes und direkt gehaltenes Immobilienportfolio aufzubauen. Hierbei liegt der Fokus auf Core und Core Plus Liegenschaften. Durch Halten und aktives Bewirtschaften der Immobilien soll ein nachhaltiger Anlageertrag erzielt werden.

Anlagepolitik

Die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate investiert in Immobilien in der gesamten Schweiz. Neben Wohnimmobilien können auch Immobilien mit anderer Nutzung wie Büros, Gewerbe, Verkauf, Logistik, und Hotels erworben werden. Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Bei der Auswahl der Standorte wird insbesondere den Immobilienmarktzyklen, der

Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen. Der Lage und der Qualität der Immobilie werden grosse Wichtigkeit beigemessen, weil davon grundsätzlich die Vermietbarkeit und damit die langfristige Ertragskraft und das Wertsteigerungspotential abhängen.

Anlagekriterien

Das Vermögen wird gesamtschweizerisch in Immobilien mit unterschiedlicher Standort- und Objektqualität investiert. Dabei werden gezielt Marktopportunitäten genutzt. Es handelt sich um ein gemischtes Portfeuille, welches sowohl Wohnimmobilien als auch Immobilien mit kommerzieller Nutzung sowie gemischt genutzte Immobilien umfasst.

Anlagen in Wohnimmobilien (inkl. Alterswohnungen, studentisches Wohnen und Wohnen mit Services) müssen mindestens 40% des Gesamtvermögens ausmachen.

Anlagen in Immobilien mit kommerzieller Nutzung müssen mindestens 40% des Gesamtvermögens ausmachen, wobei zusätzlich folgende Begrenzungen einzuhalten sind:

- Büro: Max. 40% des Gesamtvermögens
- Gewerbe: Max. 40% des Gesamtvermögens
- Verkauf, Logistik, Technologie-, Forschungs- und Hightech-Gebäude: Max. 40 % des Gesamtvermögens
- Hotels und Gastronomie: Max. 10% des Gesamtvermögens

Portfoliojahresbericht

Die SFP AST Swiss Real Estate erzielte im Geschäftsjahr 2020 eine Anlagerendite von 5.06%. Die im Dezember 2019 lancierte Anlagegruppe weist per Stichtag 31.12.2020 14 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 212.5 Millionen aus.

Einleitung

Nach zwei erfolgreichen Kapitalaufnahmen des Vorjahres sind im Geschäftsjahr 2020 ebenfalls zwei Kapitalaufnahmen gelungen. Insbesondere mit der dritten Kapitalaufnahme für die Anlagegruppe konnten im Frühjahr 2020 trotz schwieriger Marktverhältnisse während der Zeichnungsfrist vom 16. März bis 20. April 2020 rund CHF 38.2 Millionen an Neugeldern aufgenommen und innerhalb eines Monats bereits wieder vollinvestiert werden. Mit der vierten Kapitalaufnahme im Herbst 2020 wurde das geplante Zielvolumen erreicht und der Anlagegruppen flossen Neugelder von über CHF 50.0 Millionen zu. Mit dieser letzten Kapitalaufnahme sind neu rund 71 Pensionskassen in die Anlagegruppe investiert.

Acht Liegenschaften mit einem Marktwert per 31. Dezember 2020 von CHF 118.2 Millionen wurden in die Anlagegruppe integriert. Per Jahresabschluss besteht das Portfolio aus 14 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 212.5 Millionen. Die Anzahl Liegenschaften per 31. Dezember 2019 zzgl. Akquisitionen muss um die Zusammenführung von angrenzenden Parzellen im Rahmen der Jahresendbewertung reduziert werden. So werden die beiden in der ersten Jahreshälfte 2020 erworbenen Liegenschaften in Winterthur, Schützenstrasse 12 und 14, neu als eine Liegenschaft geführt. Auch die im Rahmen der letzten Kapitalaufnahme arrondierten Liegenschaften in Basel, Spalenring 72 und Zürich, Badenerstrasse 153 werden mit den beiden Bestandesliegenschaften in Basel, Türkheimerstrasse 20 respektive in Zürich, Körnerstrasse 10 zusammengeführt und erscheinen neu als eine Liegenschaft in den Büchern.

Die jährlichen Mieterträge konnten in der Berichtsperiode verdoppelt werden. Die vermietbaren Flächen von Total

46'586 m² generieren neu einen jährlichen Mietertrag von CHF 8.4 Millionen. Von diesen Mieterträgen entfallen 44% auf Wohnnutzungen und 56% auf kommerziell genutzte Flächen mit einem WAULT von 6 Jahren. Die Bruttorendite beträgt 4.0%. Sämtliche Liegenschaften sind nahezu vollvermietet mit einer Leerstandsquote per Stichtag von 1.4% über das ganze Portfolio.

Der jährliche Sollmietzins konnte in der Berichtsperiode auf CHF 8.4 Millionen verdoppelt werden

COVID-19

Die Auswirkungen von COVID-19 auf die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate waren im abgeschlossenen Geschäftsjahr gering. Der Ausfallbetrag beläuft sich auf CHF 36'533.35, was 0.55% der Jahresnettomieteinnahmen entspricht und setzt sich aus zwei Mietvereinbarungen zusammen. Für das Geschäftsjahr 2021 werden ähnlich tiefe Werte erwartet, mit einem Ausfallbetrag von weiterhin unter 1% der Jahresnettomieteinnahmen.

Akquisitionen

Zürich, Körnerstrasse 10

Mit Antritt per 1. Februar 2020 konnte bereits im Dezember 2019 eine Wohnliegenschaft in der Stadt Zürich bei der Kalkbreite beurkundet werden. Das Mehrfamilienhaus mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss und 9 Wohnungen in den Obergeschossen verfügt über ein hohes Ausnutzungspotenzial. Das Mietzinspotenzial von rund 50% wird zeitnah durch eine Entwicklung der Liegenschaft erschlossen.

Winterthur, Schützenstrasse 12/14

Diese im Jugendstil erbauten Liegenschaften wurden im Rahmen der dritten Kapitalaufnahme akquiriert. Während des Bieterverfahrens für die Schützenstrasse 14 konnte über das SFP-Netzwerk gleichzeitig die Schützenstrasse 12 exklusiv arrondiert werden. Die Objekte liegen zentral in der Nähe des Bahnhofes direkt hinter dem Einkaufszentrum Neuwiesen. Der Marktwert der beiden Objekte mit 17 Wohneinheiten sowie zwei Gewerbeflächen im Erdgeschoss liegt per Jahresende bei CHF 10.58 Millionen.

Basel, Strassburgerallee 81

Mit den Neugeldern aus der dritten Kapitalaufnahme konnte diese Wohnliegenschaft in einem beliebten Wohnquartier von Basel in der Nähe des Kannenfeldparks akquiriert werden. Die Liegenschaft wurde 2018 totalsaniert, wodurch die 21 Kleinwohnungen über einen schönen und modernen Ausbaustandard verfügen. Der Marktwert beläuft sich per Jahresende auf CHF 11.01 Millionen.

Genf, Av. Giuseppe Motta 16

Mit Antritt per 11. Mai 2020 wurde die zweite Wohnliegenschaft in der Stadt Genf erworben. Die sanierte Wohnliegenschaft verfügt über 18 Wohneinheiten mit einem breiten Nutzungsmix von 1-4-Zimmerwohnungen, der Marktwert per Stichtag beträgt CHF 15.84 Millionen. Die Mieterstruktur entspricht dem überdurchschnittlichen bis gehobenen Standard der Wohnungen sowie der zentralen Lage im Stadtviertel «Chandieu» zwischen dem gemischten Quartier «Servette» und dem UNO-Quartier.

Wallisellen, Seidenstrasse 2, 4, 6

Mit Akquisition dieser Geschäftsliegenschaft im Zwicky-Areal in Wallisellen konnten die Neugelder aus der dritten Kapitalaufnahme wieder vollständig investiert werden. Die im Jahr 2012 im Minergie-Eco-Standard erstellte Liegenschaft mit einem Marktwert von CHF 47.06 Millionen weist eine Bruttorendite von 5.3% aus. Hauptmieter mit einem Mietvertrag bis 2032 (Option bis 2037) ist die SIS Swiss International School Schweiz AG. Die restlichen Flächen werden von vier Büromietern genutzt, welche ebenfalls über langfristige Mietverträge verfügen. Die rund 9 866 m² Mietflächen erzielen einen jährlichen Sollmietzins von CHF 2.48 Millionen. Der WAULT über die ganze Liegenschaft beträgt 7 Jahre.

Spalenring 72, 4055 Basel

Diese Wohnliegenschaft wurde im Rahmen der vierten Kapitalaufnahme mit der Bestandesliegenschaft in Basel, Türkheimerstrasse 20, arrondiert. Die im Jahr 2019 totalsanierte Liegenschaft verfügt über 19 Kleinwohnungen sowie einen Büroraum im Erdgeschoss. Mit der Jahresendbewertung wurde die Liegenschaft mit der Türkheimerstrasse 20 fusioniert und weist einen Marktwert von CHF 15.77 Millionen aus (CHF 6.01 Mio. Spalenring 72, CHF 9.76 Mio. Türkheimerstrasse 20).

Badenerstrasse 153, 8004 Zürich

Die zweite erfolgreiche Arrondierung erfolgte in Zürich zur Bestandesliegenschaft Zürich, Körnerstrasse 10. Auch diese beiden Liegenschaften wurden mit der Jahresendbewertung fusioniert, wobei der Marktwert per Stichtag CHF 17.92 Millionen beträgt. Die beiden Liegenschaften werden in den nächsten Jahren gemeinsam entwickelt, um das hohe Mietzinspotenzial von deutlich über 100% zu erschliessen.

Die Leerstandsquote per Stichtag 31. Dezember 2020 beträgt 1.4%

Ausblick für das Jahr 2021

Die Wachstumsstrategie der SFP AST Swiss Real Estate wird auch im neuen Geschäftsjahr weitergeführt. Im ersten Quartal 2021 wird das Portfolio mittels zusätzlicher Aufnahme von Fremdkapital weiter ausgebaut. Der Fokus liegt dabei auf Wohnimmobilien mit dem Ziel einer nachhaltigen Nutzungsaufteilung von rund 60% Wohnen und 40% Kommerz. Zahlreiche Objekte befinden sich dazu in der Pipeline und werden zeitnah akquiriert. Mit einem erhöhten Fremdfinanzierungsanteil werden danach neue Objekte für die nächste Kapitalaufnahme angebunden.

Neben dem weiteren Wachstum liegt eine nachhaltige Performance der Bestandesliegenschaften im Fokus. So werden mit bestehenden Mietern Vertragsverlängerungen oder Neuvermietungen angestrebt, um die tiefe Leerstandsquote per Stichtag von 1.4% weiter halten zu können und die vorhandenen Potenziale zu erschliessen. Die bereits enge Kundenbeziehung mit den Ankermietern ist dabei im aktuellen Umfeld von zentraler Bedeutung und wird intensiv gepflegt. Mit diesem robusten Bestandesportfolio ist die SFP AST Swiss Real Estate für die Zukunft solid aufgestellt.

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 für alle 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.

Als noch junges Gefäss in der Wachstumsphase legt die SFP AST Swiss Real Estate ein Augenmerk auf ein nachhaltiges und energieeffizientes Portfolio. Dies kommt einerseits beim Einkauf neuer Liegenschaften sowie bei Investitionen im bestehenden Portfolio zu tragen.

Mit Blick auf das Thema Nachhaltigkeit wurde beispielsweise im Frühjahr 2020 die Liegenschaft an der Seidenstrasse auf dem «Zwicky-Areal» in Wallisellen ZH erworben. Die im Jahr 2012 erbaute Liegenschaft erfüllt die Anforderungen «greenproperty», dem Gütesiegel für nachhaltige Immobilien der Credit Suisse, sowie die Kriterien für Minergie-Eco. Zur Wärmeerzeugung wird ein Fernwärmeanschluss in Verbindung mit einer Wärmepumpe genutzt. Ergänzend wurden im Gebäude wassersparende Armaturen verbaut.

Unabhängig allfälliger gesetzlicher Vorgaben wird seitens der SFP AST Swiss Real Estate zukünftig im Bereich der Wärmeerzeugung keine Heizung basierend auf fossilen Brennstoffen mehr verbaut werden. Dies wurde entsprechend in der langfristigen Investitionsplanung bereits frühzeitig berücksichtigt.

So werden beispielsweise mit dem Heizungsersatz an der Türkheimerstrasse im Jahr 2021 sämtliche Liegenschaften in der Stadt Basel, welche sich im Eigentum der SFP AST Swiss Real Estate befinden, am Fernwärmenetz der IWB angeschlossen sein.

Die ersten Investitionen beziehungsweise Sanierungen sind ab dem Geschäftsjahr 2022ff. geplant. Das Geschäftsjahr 2021 wird insofern genutzt, als dass erste Machbarkeitsstudien/Sanierungsstudien erarbeitet werden sollen. In diesem Zusammenhang wird ein erhöhtes Augenmerk auf die Energieeffizienz der Gebäude, namentlich im Bereich der Aussendämmung, gelegt werden. Bei zukünftig anstehenden Dachsanierungen soll das Potenzial für Photovoltaik-Anlagen eruiert und wo sinnvoll genutzt werden.

Durch die oben erwähnten Massnahmen nimmt SFP AST Swiss Real Estate ihre 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.

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

Um eine stetige Optimierung sicherzustellen, analysiert und überwacht SFP AST Swiss Real Estate 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.

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 SFP AST Swiss Real Estate Portfolio 14 Liegenschaften. Ein Grossteil der Liegenschaften befindet sich in städtischen Lagen der Gemeinden Zürich und Basel. Zur Analyse des Bestandesportfolios wird die Energiebezugsfläche (EBF) herangezogen. Die EBF setzt sich aus den beheizten Flächen des Gebäudes samt Innenwänden zusammen und ist somit je nach Gebäude rund 1.1-1.3-mal grösser als die vermietbare Fläche. Das Portfolio besteht, bezogen auf die EBF zu einem Grossteil aus kommerziellen Liegenschaften (Hauptnutzung, 70%). Wohnliegenschaften umfassen 13% und gemischte Liegenschaften 17% der EBF.

EBF nach Nutzungstyp

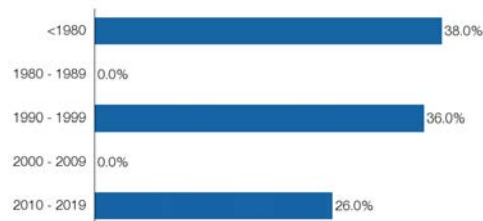


Der grösste Teil der Liegenschaften weist ein Baujahr vor 1980 auf. Bezogen auf die EBF wurden 38% vor 1980, 36% in den 1990 Jahren und 26% nach 2010 erstellt.

^{2/3} Quelle: FM Monitor, 2019

⁴ GEAK = Gebäudeenergieausweis der Kantone

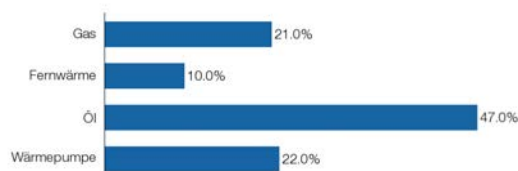
Baujahr/Sanierungsperiode bezogen auf EBF



Ausgangslage

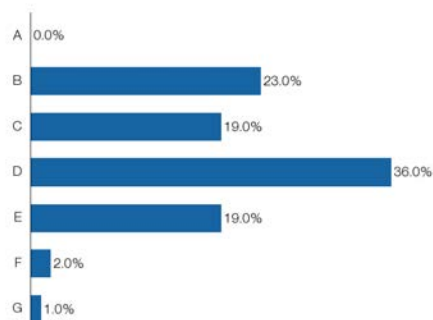
Das Portfolio weist mit 92 kWh/m²EBF/Jahr eine Energieintensität auf, die dem Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften von 93 kWh/m²EBF/Jahr² entspricht. Die Treibhausgasintensität der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate beträgt 19.7 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr und liegt damit leicht unter dem Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften von 21 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr³. Die Wärmeerzeugung erfolgt zu einem grossen Teil über fossilen Energieträger, wie Öl und Gas (68%).

Anteil Wärmeträger an EBF



Hinsichtlich der angenäherten GEAK⁴ Klassen (A bis G) bietet das Portfolio noch grosses Optimierungspotential, um den Gesamtenergieverbrauch zu reduzieren

Angenäherte Energieeffizienzklassen EBF



Energie- und CO₂-Absenkpfad

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

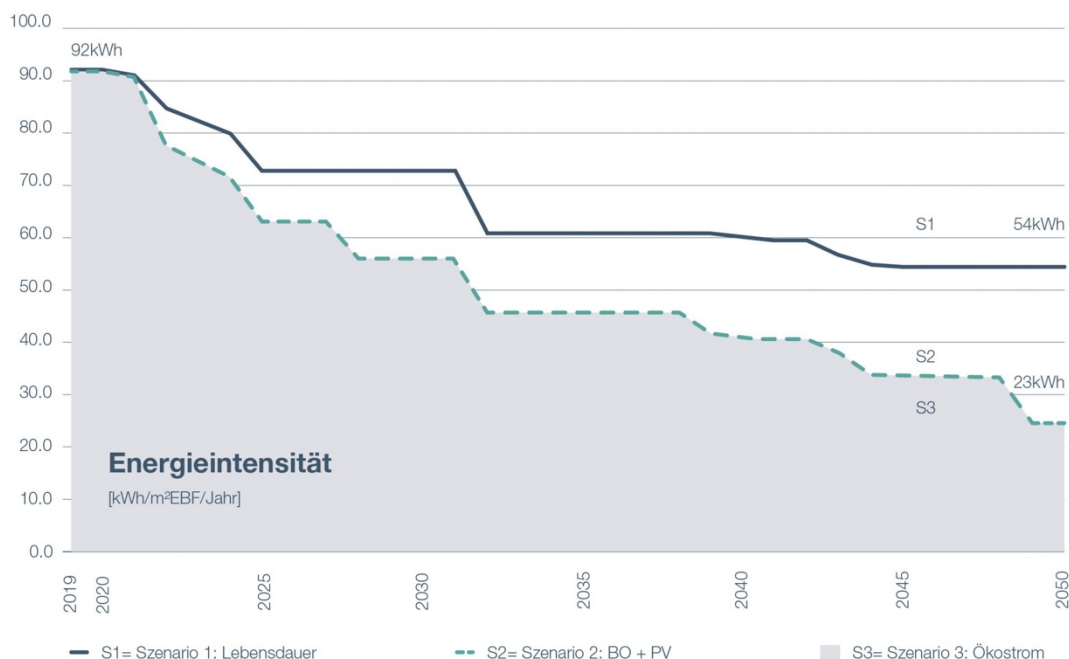
- Szenario 1 (S1, konservatives Szenario): Keine zusätzlichen Investitionskosten; Instandsetzung nach Lebensdauer der Bauteile (Hülle, Heizung).
- Szenario 2 (S2, optimistisches Szenario): geringe zusätzliche Investition für die Installation von PV Anlagen und Betriebsoptimierungen).
- Szenario 3 (S3,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

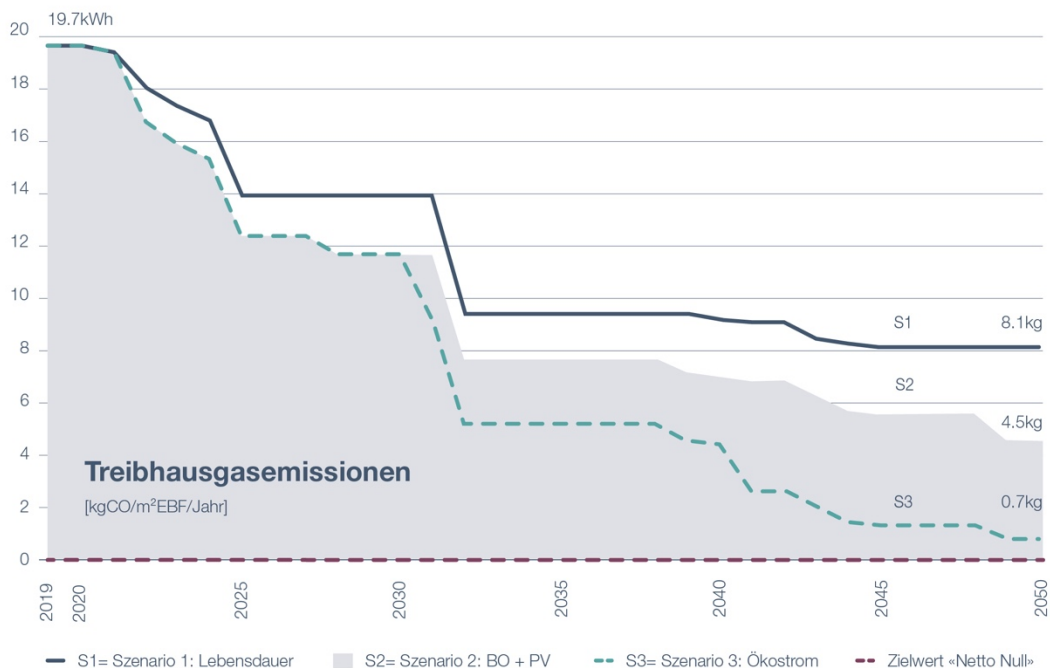
Im Szenario S1 kann bis 2050 die Energieintensität um rund 41% von 92 kWh/m²EBF/Jahr auf 54 kWh/m² EBF/Jahr gesenkt werden. Die Treibhausgasintensität

sinkt parallel dazu um 59% von 19.7 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr auf 8.1 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr. Das Ziel «klimaneutraler Betrieb»/«Netto-Null» 2050 wird aber deutlich verfehlt.

Im Szenario S2 kann bis 2050 die Energieintensität um 75% auf 23 kWh/m²EBF/Jahr gesenkt werden. Die Treibhausgasintensität sinkt deutlich um 77% auf 4.5 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 (75%), die Treibhausgasintensität wird durch den Einkauf von Ökostrom jedoch entscheidend um rund 96% reduziert. Insgesamt kommt man dem Ziel «klimaneutraler Betrieb»/«Netto-Null» 2050 inkl. Berücksichtigung der CO₂-Emissionen von erneuerbaren Energieträgern mit 0.7 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr sehr nahe.





Schlussfolgerung

Insgesamt weist das SFP AST Swiss Real Estate Portfolio gute Optimierungsmöglichkeiten in den nächsten Jahren auf, um die Bundesziele 2050 zu erfüllen. Durch das Baualter der Liegenschaften und die anstehenden Sanierungen bieten sich grosse Chancen für eine starke Reduktion der Treibhausgasemissionen im Rahmen der ordentlichen Investitionen. Auf Grund der zentrumsnahen Lagen und einiger denkmalgeschützter Gebäude muss die erzielbare Einsparung jedoch liegenschaftsspezifisch im Detail untersucht werden. Beispielsweise sind hier oft nur geringere Sanierungstiefen zu erzielen bzw. der Heizträgertausch auf erneuerbare Energie lässt sich nicht einfach umsetzen.

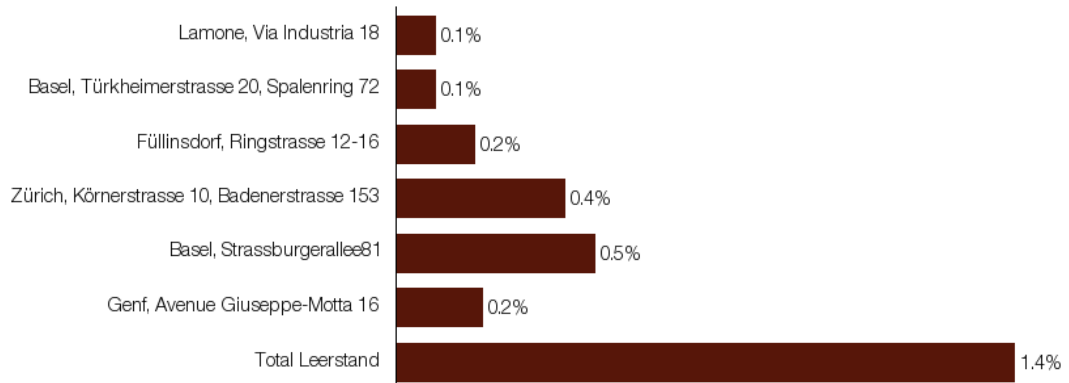
Mit Treibhausgasemissionen von 0.7kg CO₂ pro m² EBF und Jahr, erreicht das Szenario 3 das Ziel «Netto Null» beinahe. Durch weitere GAP-Analysen kann eruiert werden was für Möglichkeiten bestehen, um diese Lücke zu schliessen und ab wann diese zusätzlichen und jetzt noch unbekanntem Optimierungsmaßnahmen spätestens umgesetzt werden müssten. Andernfalls kann für diesen «Restbetrag» auch eine Kompensation im Rahmen von CO₂ Sequestration und Speicher Projekten in Frage kommen.

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

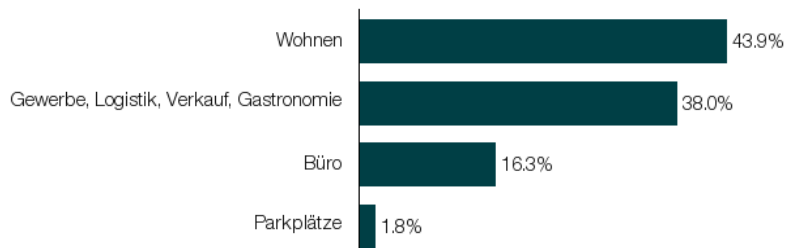
Portfolio

Kennzahlen per 31. Dezember 2020

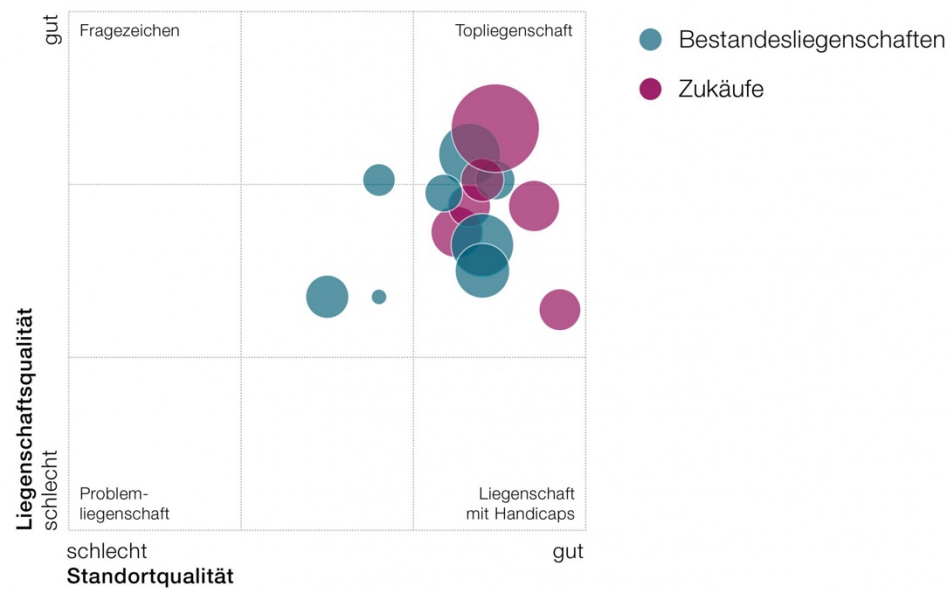
Leerstandsquoten zum Soll-Nettomietertag Portfolio



Soll-Nettomietertag nach Nutzungsart



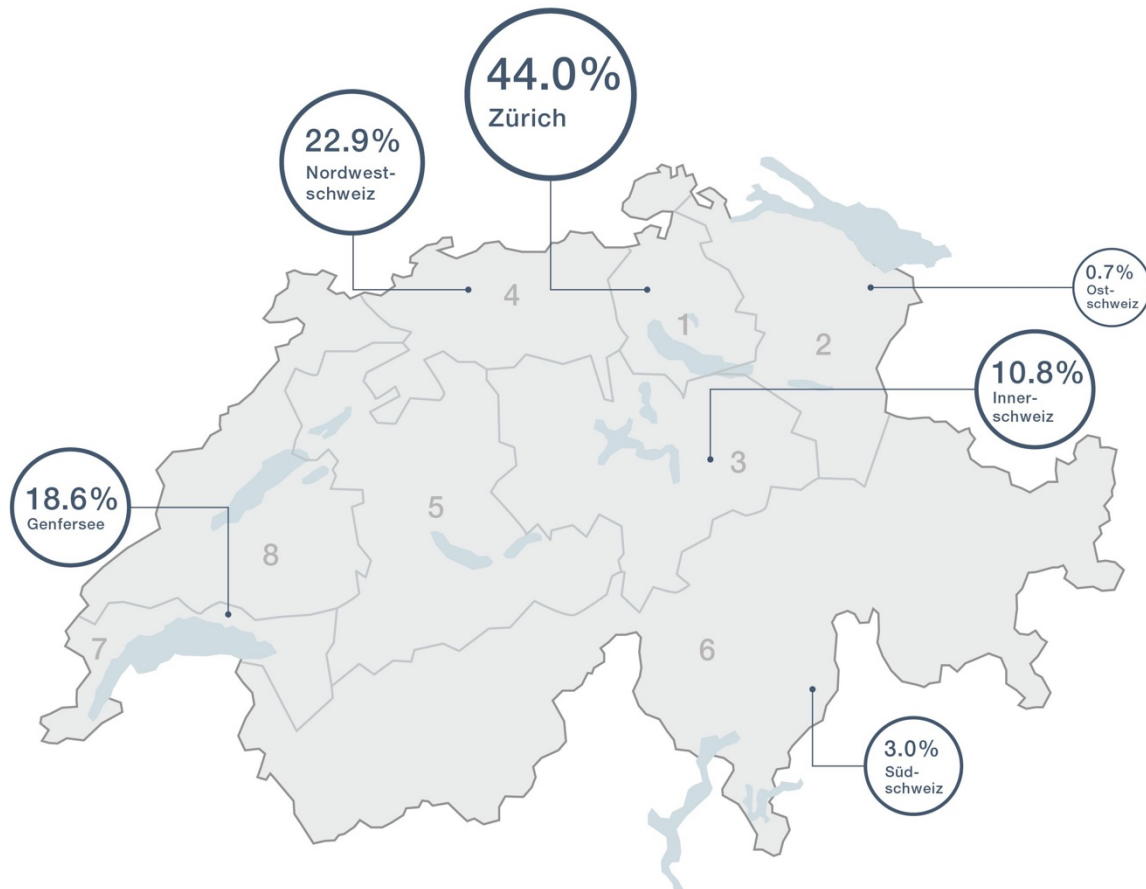
Liegenschafts- und Standortqualität



Portfoliokennzahlen

Portfoliokennzahlen	31. Dez 2020	31. Dez 2019
Anzahl Liegenschaften	14	9
Total Liegenschaftsportfolio (in TCHF)	212 549	103 257
Bruttorendite	4.00%	4.03%
Realer Diskontierungssatz	3.01%	3.26%
Nominaler Diskontierungssatz	3.52%	3.77%
Leerstandsquote Berichtsperiode	1.45%	1.97%
Leerstandsquote per Stichtag	1.40%	0.36%

Marktregionen



Region	Marktwert in CHF	in %
1 Zürich	93 525 000	44.0%
2 Ostschweiz	1 516 000	0.7%
3 Innerschweiz	23 040 000	10.8%
4 Nordwestschweiz	48 700 000	22.9%
5 Bern	-	-
6 Südschweiz	6 298 000	3.0%
7 Genfersee	39 470 000	18.6%
8 Westschweiz	-	-
Total	212 549 000	100.0%

Sämtliche Liegenschaften



Via Industria 18, Lamone



Ringstrasse 12-16, Füllinsdorf



Clarastrasse 4, Basel



Im Längenbold 7, Root



Avenue d'Aire 46/48, Genf



Nordstrasse 223, Zürich



Höhenstrasse 1a, Wittenbach



Tösstalstrasse 102/104 / Kreuzeggweg
23 Winterthur



Türkheimerstrasse 20 / Spalering 72,
Basel



Körnerstrasse 10 / Badenerstrasse 153,
Zürich



Schützenstrasse 12/14, Winterthur



Strassburgerallee 81, Basel



Avenue Giuseppe Motta 16, Genf



Seidenstrasse 2/4/6, Wallisellen

Inventar per 31. Dezember 2020

Ort, Adresse	Gestehungs- kosten		Bewertung beim Kauf		Marktwert		Nicht realisierte Neubewertungs- differenzen
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF
Liegenschaften							
Via Industria 18, 6814 Lamone	6 586 476	3.1%	6 510 000	3.1%	6 298 000	3.0%	-288 476
Ringstrasse 12-16, 4414 Füllinsdorf	10 605 273	5.1%	10 790 000	5.1%	11 210 000	5.3%	604 727
Clarastrasse 4, 4058 Basel	10 978 255	5.2%	10 650 000	5.0%	10 710 000	5.0%	-268 255
Längenbold 7, 6037 Root	22 476 648	10.7%	23 000 000	10.9%	23 040 000	10.8%	563 352
Avenue d'Aire 46/48, 1203 Genève	23 061 162	11.0%	23 150 000	10.9%	23 630 000	11.1%	568 838
Nordstrasse 223, 8037 Zürich	8 971 836	4.3%	9 090 000	4.3%	9 360 000	4.4%	388 164
Höhenstrasse 1a, 9300 Wittenbach	1 663 271	0.8%	1 500 000	0.7%	1 516 000	0.7%	-147 271
Kreuzeggweg 23 / Tösstalstrasse 102/104, 8400 Winterthur	8 944 601	4.3%	8 560 000	4.0%	8 605 000	4.0%	-339 601
Türkheimerstrasse 20 / Spalenring 72, 4055 Basel ¹	15 364 716	7.3%	15 624 000	7.4%	15 770 000	7.4%	405 284
Körnerstrasse 10 / Badenerstrasse 153, 8004 Zürich ¹	16 350 307	7.8%	17 920 000	8.5%	17 920 000	8.4%	1 569 693
Schützenstrasse 12/14, 8400 Winterthur ¹	9 984 698	4.8%	10 580 000	5.0%	10 580 000	5.0%	595 302
Strassburgerallee 81, 4055 Basel	11 413 894	5.5%	11 000 000	5.2%	11 010 000	5.2%	-403 894
Avenue Giuseppe Motta 16, 1202 Genf	15 969 421	7.6%	15 930 000	7.5%	15 840 000	7.5%	-129 421
Seidenstrasse 2, 4, 6, 8304 Wallisellen	46 953 369	22.4%	47 150 000	22.3%	47 060 000	22.1%	106 631
Total Objekte	209 323 926	100.0%	211 454 000	100.0%	212 549 000	100.0%	3 225 074
davon 2020							2 683 466
davon 2019							519 707
davon 2018							21 901

¹ Diese Liegenschaften wurden ursprünglich einzeln und teilweise zu unterschiedlichen Zeitpunkten gekauft.

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

Vermögensrechnung

SFP AST Swiss Real Estate

	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
	CHF	CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	3 932 847.35	10 486 563.71
Kurzfristige Forderungen	1 198 665.38	2 493 291.69
Aktive Rechnungsabgrenzungen	30 139.55	24 568.10
Anlagevermögen		
Fertige Bauten (inkl. Land)	212 549 000.00	103 257 000.00
Gesamtvermögen	217 710 652.28	116 261 423.50
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-1 552 185.55	-1 370 528.83
Passive Rechnungsabgrenzungen	-371 587.70	-144 389.75
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	-5 750 000.00	-5 750 000.00
Latente Steuern	-1 075 466.00	-319 607.00
Langfristige Verbindlichkeiten	-216 000.00	-216 000.00
Nettovermögen	208 745 413.03	108 460 897.92
Ansprüche		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	105 903	50 503
Veränderungen im Berichtsjahr	88 102	55 400
Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	194 005	105 903
Kapitalwert je Anspruch	1 038.76	1 007.77
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch	37.22	16.38
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1 075.98	1 024.15
Ausschüttung	0.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1 075.98	1 024.15
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen Beginn Berichtsjahres	108 460 897.92	50 488 725.64
Zeichnungen	91 136 961.94	56 037 516.90
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttungen	0.00	0.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	9 147 552.67	1 934 655.38
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	208 745 412.53	108 460 897.92

Erfolgsrechnung

SFP AST Swiss Real Estate

	1. Jan. 2020 bis 31. Dez. 2020	1. Jan. 2019 bis 31. Dez. 2019
	CHF	CHF
Soll-Mietertrag	6 775 547.09	2 061 741.90
Pauschal Nebenkosten	162 574.83	38 812.00
Minderertrag Leerstand	-99 018.50	-40 660.00
Inkassoverlust auf Mietzinsen	-147 892.99	-51 103.05
Mietertrag Netto	6 691 210.43	2 008 790.85
Instandhaltung	-381 598.13	-94 473.61
Instandsetzung	46 205.62	-62 426.95
Unterhalt Immobilien	-335 392.51	-156 900.56
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-192 040.15	-9 389.20
Versicherungen	-59 245.88	-16 532.30
Bewirtschaftungshonorare	-201 452.25	-80 757.15
Vermietungs- und Insertionskosten	-17 500.10	-5 395.13
Steuern und Abgaben	-58 377.75	-14 400.00
Übriger operativer Aufwand	-85 870.51	-9 099.35
Operativer Aufwand	-614 486.64	-135 573.13
Operatives Ergebnis	5 741 331.28	1 716 317.16
Aktivzinsen	15 960.07	376.46
Negativzinsen aus Bankguthaben	-2 271.53	-32 870.52
Übrige Erträge	212 109.18	141 492.25
Vertriebskosten	-196 457.57	-136 430.00
Sonstige Erträge	29 340.15	-27 431.81
Hypothekarzinsen	-85 821.45	-46 656.45
Sonstige Passivzinsen	-74 279.46	0.00
Finanzierungsaufwand	-160 100.91	-46 656.45
Geschäftsführungshonorar	-703 444.59	-128 183.45
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-148 873.23	-76 555.80
Übriger Verwaltungsaufwand	-201 990.95	-262 173.02
Verwaltungsaufwand¹	-1 054 308.77	-466 912.27
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	2 663 684.27	559 238.35
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	2 663 684.27	559 238.35
Nettoertrag des Rechnungsjahres	7 219 946.02	1 734 554.98

Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	7 219 946.02	1 734 554.98
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2 683 465.65	519 707.40
Veränderungen latente Steuern	-755 859.00	-319 607.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1 927 606.65	200 100.40
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	9 147 552.67	1 934 655.38
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	7 219 946.02	1 734 554.98
Vortrag des Vorjahres	1 698 379.62	-36 175.36
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	8 918 325.64	1 698 379.62
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	0.00	0.00
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	8 918 325.64	1 698 379.62

¹ Für Details siehe Anhang, Seite 75

Bericht des Schätzungsexperten



Zürich, 18. Januar 2021

SFP AST Swiss Real Estate
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
116128.2002

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der SFP AST Swiss Real Estate (SFP AST) bewertet die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der SFP AST gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2020 zum Zweck der Rechnungslegung.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 14 Bestandsliegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Angefangene und sich im Bau befindende Liegenschaften bestehen derzeit keine.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Geschäftsleitung 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 Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Geschäftsleitung 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 im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien durchgeführt wurden.

Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in den Swiss GAAP FER 26 beschrieben wird.

Definition Marktwert

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende, Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten, kaufs-

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

1 / 4

bzw. verkaufswilligen Parteien, unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaften anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten hinsichtlich allfälliger Steuern (neben den ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

In den vorliegenden Bewertungen sind allfällige Saldi der Erneuerungsfonds der Miteigentumsliegenschaften enthalten.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden 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 in den kommenden zehn Jahren erforderlichen Sanierungsarbeiten wurden hinsichtlich Kosten und Terminierung durch Wüest Partner eingeschätzt. Hierbei wurde der Investitionsplan der SFP berücksichtigt, bei Bedarf jedoch durch Wüest Partner abgeändert.

Grundlagen der Bewertung

Grundlagen für die Bewertung bilden aktuelle Informationen und Daten bezüglich der Liegenschaften sowie der relevanten Immobilienmärkte. Alle Marktdaten der Immobilienmärkte stammen aus Datenbanken von Wüest Partner mit Stand vom 1. bis 3. Quartal 2020.

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zu Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage, usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Alle Liegenschaften wurden durch die Bewertungsexperten von Wüest Partner vor Ort besichtigt. Die Besichtigungen fanden von 2018 bis 2020 statt.

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.

Ergebnisse

Per Stichtag 31.12.2020 wird der Gesamtwert bestehend aus 14 Liegenschaften mit Total CHF 212'549'000 ausgewiesen.

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 2019 wird mit 3.01% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.40% bis 4.10% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über das Gesamtportfolio liegt bei 3.95%.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 wurden sechs Bestandsliegenschaften zugekauft:

- Avenue Giuseppe Motta 16, Genf;
- Körnerstrasse 1 & Badenerstrasse 153, Zürich;
- Schützenstrasse 12 & 14, Winterthur;
- Seidenstrasse 2, 4, 6, Wallisellen;
- Spalenring 72, Basel;
- Strassburgerallee 81, Basel;

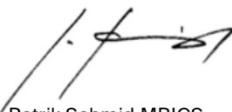
In derselben Berichtsperiode wurde keine Liegenschaft verkauft.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der SFP AST unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 18. Januar 2021

Wüest Partner AG



Patrik Schmid MRICS
Partner



Ivan Anton
Partner

– Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen zu Grunde:

- Die Bewertungen basieren auf von der SFP AST zur Verfügung gestellten Unterlagen.
- 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 Zu- oder Abschläge).
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 0.50 Prozent für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) sind mit dem Gebäudeanalyse-Tool von Wüest Partner 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 den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert. Wertvermehrende Unterhaltsarbeiten werden ab dem Jahr 11 zwischen 20 und 40 Prozent dem Mieter überwält.

IV.

SFP Anlagestiftung

Vermögensrechnung

SFP AST Stammvermögen

	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
	CHF	CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	135 771.04	120 503.14
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Anlagegruppen	279 157.54	55 925.58
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 994.99	10 412.09
Total Aktiven	416 923.57	186 840.81
Passiven		
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- Gegenüber Dritten	-65 870.65	-43 838.72
- Gegenüber Nahestehenden	-220 942.25	-18 551.29
Passive Rechnungsabgrenzungen	-16 385.00	-13 615.00
Total Fremdkapital	-303 197.90	-76 005.01
Stiftungskapital		
Kapital	-100 000.00	-100 000.00
Kumulierter Gewinn	-13 725.67	-10 835.80
- davon Jahresgewinn	-2 889.87	-680.63
Total Stiftungskapital	-113 725.67	-110 835.80
Total Passiven	-416 923.57	-186 840.81

Erfolgsrechnung

SFP AST Stammvermögen

	1. Jan. 2020 bis 31.Dez. 2020	1. Jan. 2019 bis 31.Dez. 2019
Ertrag	CHF	CHF
Beitrag der Anlagegruppen	137 000.00	161 854.74
Übriger Ertrag	4 000.00	0.00
Total Ertrag	141 000.00	161 854.74
Aufwand		
Buchführung	-7 327.75	-11 428.35
Rechtsberatung	-755.70	-8 277.75
Revisionsaufwand	-12 436.08	-10 985.45
Stiftungsrat	-63 825.00	-78 293.90
Marketingaufwand	-24 426.25	-18 799.95
Übriger Verwaltungsaufwand	-28 915.90	-33 087.42
Total Verwaltungsaufwand	-137 686.68	-160 872.82
Finanzaufwand	-423.45	-301.29
Total Aufwand	-138 110.13	-161 174.11
Jahresgewinn	2 889.87	680.63

Anhang zur Jahresrechnung

Grundlagen und Organisation

Rechtsgrundlage und Zweck

Die SFP Anlagestiftung wurde am 16. Mai 2017 gegründet. Bei der SFP Anlagestiftung handelt es sich um eine Stiftung im Sinne von Artikel 80ff des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) i.V.m. Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Sie hat ihren Sitz in Zürich. Die Stiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung von Vorsorgegeldern. Es können sich ihr in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen anschliessen. Aufsichtsbehörde ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV). Die SFP Anlagestiftung hat nach dem Vorliegen ihres ersten regulären, 12 Monate umfassenden Geschäftsjahres die Mitgliedschaft bei der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) beantragt und ist als Mitglied aufgenommen worden.

Statuten und Reglemente

Es bestehen folgende Statuten und Reglemente:	in Kraft seit
Statuten	1. Jul. 2020
Reglement	26. Sep. 2019
Organisations- und Geschäftsreglement	26. Sep. 2019
Prospekt der SFP AST Global Core Property Hedged	23. Sep. 2020
Prospekt der SFP AST Global Core Property Unhedged	23. Sep. 2020
Prospekt der SFP AST Swiss Real Estate	23. Sep. 2020
Reglement Anlagekommission	26. Sep. 2019
Gebühren und Kostenreglement	23. Sep. 2020

Die aktuellen Versionen der Satzungen, Reglemente und Prospekte können auf der Homepage der SFP Anlagestiftung abgerufen werden (www.sfp-ast.ch).

Organisation

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle. Der Stiftungsrat hat eine Geschäftsführung eingesetzt. Die Überwachung der Einhaltung der Anlagepolitik und das Ergebnis der Anlagetätigkeit erfolgen durch den Stiftungsrat. Rechte und Pflichten der Organe und des Geschäftsführers sind in den Statuten, im Reglement und im Organisations- und Geschäftsreglement festgehalten und werden auf unserer Website publiziert (www.sfp-ast.ch).

Stiftungsrat	- Alexander Vögele, Präsident - Torsten de Santos, Vize-Präsident - Adrian Schenker, Mitglied
Geschäftsführung	Die Geschäftsführung ist an die Swiss Finance & Property AG, Zürich, delegiert und wird durch folgende Personen ausgeführt: - Dr. Gregor Bucher, Geschäftsführer - Dôn Nguyen-Quang, CFO / Geschäftsführer-Stv.
Revisionsstelle	- PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Schätzungsexperten	- Wüest Partner AG, Zürich
Aufsichtsbehörde	- Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern
Depotbanken	SFP AST Global Core Property Hedged und Unhedged: - Credit Suisse (Switzerland) AG, Zürich SFP AST Swiss Real Estate: - Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Liegenschaftsverwaltung	- H & B Real Estate AG, Zürich

Integrität und Loyalität

Die Stiftung hat die Interessen der Anleger zu wahren. Personen, die eine Organfunktion innerhalb der Stiftung innehaben, unterliegen deshalb einer Offenlegungs- und Ausstandspflicht. Befindet sich ein Organ in einem (potenziellen) Interessenkonflikt, muss es diesen gegenüber der Stiftung offenlegen und/oder bei einer allfälligen Abstimmung in den Ausstand treten. Darüber hinaus müssen Mandate mit Dritten offengelegt werden. Im Rahmen der Delegation von Aufgaben gelten die Bestimmungen zur Integrität und Loyalität des BVG und der BW 2 sinngemäss. Die betroffenen Personen haben eine Erklärung zur Integrität und Loyalität abgegeben.

Geschäftsführung und Vermögensverwaltung

Die SFP Anlagestiftung hat die Swiss Finance & Property AG, Zürich mit der Geschäftsführung und die Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich mit der Vermögensverwaltung der Anlagegruppen beauftragt.

Anlagekommission SFP AST Swiss Real Estate

Die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate wird im Bereich der Anlagen durch eine Anlagekommission unterstützt.

Ihre Aufgaben und Kompetenzen sind folgendermassen geregelt:

- Entscheidung betreffend Einzel- und Paketkäufen von Immobilien über CHF 20 Mio. – CHF 100 Mio. oder von einzelnen Liegenschaften, deren Kaufpreis den Verkehrswert um mehr als 10% übersteigt.
- Entscheidung betreffend Einzel- und Paketverkäufen von Immobilien über CHF 20 Mio. – CHF 100 Mio. oder von Liegenschaften, deren Verkaufspreis den Verkehrswert um mehr als 10% unterschreitet.

Sie tagt in der Regel quartalsweise und setzt sich seit Bestehen, d.h. seit dem 9. April 2019 folgendermassen zusammen:

Vorsitz: Nicolas Hatt (SFP)

Mitglieder: Henry Bodmer (Abegg & Co AG), Remo Schällibaum (Schällibaum + Partner AG), Oliver Hagen (Odinga Picenoni Hagen AG), Beat Koller (sme-partners) und Carlo Salvioni (Pensionskasse des Kantons Tessin).

Die Zusammensetzung der Anlagekommission ist so gewählt, dass die Interessen der Investoren vertreten sind.

Jedes Mitglied stellt jährlich ein Honorar über CHF 12'000 in Rechnung.

Bewertung und Rechnungslegungsgrundsätze

Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER 26

Auf die Jahresrechnung findet die Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26, überarbeitet per 30. August 2013, in Kraft seit 1. Januar 2014, sinngemäss Anwendung.

KGAST Richtlinie Nr. 1

Die Jahresrechnung der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate wurde in Übereinstimmung mit der KGAST Richtlinie Nr. 1 erstellt.

Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

Angaben zur Bewertung

Immobilien	Die Immobilien werden mindestens einmal jährlich neu geschätzt.
Schätzungsexperte	Wüest Partner AG, Zürich
Schätzungsmethode	Die Immobilien werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Dies ist ein Verfahren, bei dem der heutige Immobilienwert aus zukünftigen Einnahmen und Ausgaben (Cashflows) berechnet wird, die auf einen bestimmten Bewertungsstichtag hin diskontiert werden. Der Diskontsatz wird dabei aufgrund der Lage, des Risikos und der Objektqualität für jede Immobilie einzeln festgelegt. Angefangene Bauten werden unter sinnvoller Anwendung von Art. 86 KKV FINMA zu Marktwerten bewertet.

Verkehrswert und Diskontierungssätze

Liegenschaften	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Verkehrswert	CHF 212.5 Mio.	CHF 103.3 Mio.
Diskontierungssätze	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	3.01%	3.26%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.4% - 4.1%	3.26% - 3.26%
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	2.91% - 4.62%	3.77% - 3.77%

Angaben zur Bewertung und Konsolidierung Wertschriften

Die Bewertung von Wertschriften erfolgt zu den am Bewertungstag gültigen Marktpreisen. Bei Anlagen in Fremdwährungen werden die Umrechnungskurse des Bewertungstags verwendet.

Steuern

Mit Ausnahme der Mehrwertsteuer, der Grundstückgewinnsteuer und der Liegenschaftssteuern ist die SFP Anlagestiftung nicht steuerpflichtig. Die zuständigen, kantonalen Behörden haben dies im Geschäftsjahr 2020 rechtsverbindlich verfügt. Die latenten Grundstückgewinnsteuern sowie die Handänderungssteuern werden jährlich, bei Bedarf auch unterjährig, ermittelt und bilanziert. Sie werden aufgrund von Marktwertveränderungen, veränderter Besitzdauer sowie anderer relevanter Faktoren berechnet. Die Grundstückgewinnsteuern wurden auf Basis einer minimalen Haltedauer von 10 Jahren berechnet.

Thesaurierung bzw. Ausschüttung der Erträge

Gemäss Art. 8 des Reglements der SFP Anlagestiftung können die Reinerträge laufend reinvestiert (Thesaurierung der Erträge) oder ausgeschüttet werden. Die Erträge werden bei SFP AST Swiss Real Estate zurzeit bzw. die ersten drei Jahre, bis und mit 2021 thesauriert. Der buchhalterische Vorgang der Thesaurierung findet jeweils per 31. Dezember statt. Der bis dahin aufgelaufene Ertrag wird dann jeweils dem Kapitalwert zugeschlagen. Der Inventarwert bleibt ceteris paribus unverändert.

Weitere Angaben

Sacheinlagen von Pensionskassen

Keine.

Verwaltungsaufwand

	1. Jan. 2020 bis 31. Dez. 2020		1. Jan. 2019 bis 31. Dez. 2019	
	CHF	%	CHF	%
SFP AST Global Core Property Unhedged, Nettovermögen an Periodenende	59 018 025.69	100%	62 842 843.68	100%
SFP AST Global Core Property Unhedged, Verwaltungsaufwand bestehend aus:	109 143.46	0.18%	109 215.53	0.17%
Management Fee	53 396.63	0.09%	56 512.02	0.09%
Administration Fee	26 667.74	0.05%	29 107.09	0.05%
Custody Fee	29 079.09	0.05%	23 596.42	0.04%
SFP AST Global Core Property Unhedged, Sonstige Aufwendungen bestehend aus:	60 625.65	0.10%	123 809.42	0.20%
Revisionskosten	19 359.08	0.03%	36 671.85	0.06%
Gründungskosten	12 482.05	0.02%	13 179.20	0.02%
Verrechnete Aufwände SFP AST Stammvermögen	18 286.00	0.03%	28 354.32	0.05%
Diverse Kosten Dritte	10 498.52	0.02%	45 604.05	0.07%
SFP AST Global Core Property Hedged, Nettovermögen an Periodenende	180 174 830.82	100%	169 938 937.39	100%
SFP AST Global Core Property Hedged, Verwaltungsaufwand bestehend aus:	1 012 672.17	0.56%	925 198.61	0.54%
Management Fee	788 552.44	0.44%	788 400.43	0.46%
Administration Fee	81 032.28	0.04%	78 592.93	0.05%
Custody Fee	143 087.45	0.08%	58 205.25	0.03%
SFP AST Global Core Property Hedged, Sonstige Aufwendungen bestehend aus:	133 380.84	0.07%	151 540.38	0.09%
Revisionskosten	21 513.08	0.01%	40 764.45	0.02%
Gründungskosten	36 829.78	0.02%	33 159.39	0.02%
Verrechnete Aufwände SFP AST Stammvermögen	55 652.00	0.03%	29 499.65	0.02%
Diverse Kosten Dritte	19 385.98	0.01%	48 116.89	0.03%

	1. Jan. 2020 bis 31. Dez. 2020		1. Jan. 2019 bis 31. Dez. 2019	
	CHF	%	CHF	%
SFP AST Swiss Real Estate, Nettovermögen an Periodenende	208 745 413.03	100%	108 460 897.92	100%
SFP AST Swiss Real Estate, Verwaltungsaufwand bestehend aus:	1 054 308.77	0.51%	466 912.27	0.43%
Geschäftsführungshonorar, Vermögensverwaltung, Anlagekommission und Depotbank	703 444.59	0.34%	128 183.45	0.12%
Schätzungs- und Revisionsaufwand	148 873.23	0.07%	76 555.80	0.07%
übriger Verwaltungsaufwand, bestehend aus:	201 990.95	0.10%	262 173.02	0.19%
Verrechnete Aufwände SFP AST Stammvermögen	63 062.00	0.03%	57 153.53	0.05%
Due Diligence - Abgebrochene Transaktionen (Rechtsberatung, Schätzungen)	93 142.88	0.04%	160 764.20	0.15%
Marketingaufwand (Emissionsprospekt, Übersetzungen)	17 307.44	0.01%	14 712.30	0.01%
Amtliche Gebühren (Grundbuchamt)	547.00	0.00%	4 895.20	0.00%
Gründungskosten (Q1 bis Q4 2020; Q3 und Q4 2019)	25 886.96	0.01%	7 683.20	0.01%
Bankspesen	1 133.82	0.00%	2 907.55	0.00%
Übrige Verwaltungskosten (Umlagen, Beratung, Gründungskosten 2018, etc.)	910.85	0.00%	14 057.04	0.01%

	1. Jan. 2020 bis 31. Dez. 2020	1. Jan. 2019 bis 31. Dez. 2019
	CHF	CHF
SFP AST Stammvermögen, übriger Verwaltungsaufwand bestehend aus:	28 915.90	33 087.57
Amtliche Gebühren (HR-Auszüge, Verfügungen zu Statuten, etc.)	9 938.05	1 686.15
Gründungskosten (2019: Q1 und Q2)	0	24 480.27
Versicherungen (Organhaftpflicht)	3 990.00	3 990.00
Übrige (Verbandsbeiträgen, Übersetzungen, etc.)	14 987.85	2 931.15

Obenstehend sind die Hauptkomponenten der Verwaltungskosten ausgewiesen, wobei die absoluten Kosten im Verhältnis zum Nettovermögen am Jahresende gesetzt wurde. Bis Mitte 2019 wurden Kosten der Anlagegruppen aus dem SFP AST Stammvermögen als Summe belastet. Seit Mitte 2019 werden die Kosten via Stammvermögen Escrow accounts nur beglichen und detailliert in den Erfolgsrechnungen der Anlagegruppen ausgewiesen. Die Position "Verrechnete Aufwände SFP AST Stammvermögen" beinhaltet ausschliesslich noch folgende Kosten: Stiftungsrats honorare, Geschäftsbericht in zwei Sprachen, Anlegerversammlung, Buchhaltung und Revisionskosten des SFP AST Stammvermögens.

Die Gründungskosten sind mit dem Abschluss 2020 abbezahlt und kommen somit nicht weiter vor. Bei SFP AST Swiss Real Estate sind die Depotbankkosten 2019 erst 2020 neben den Kosten für 2020 verrechnet worden. Diese Doppelbelastung ist somit einmalig.

Für die Vermittlung und Abwicklung der Akquisitionen von Liegenschaften fielen 2020 CHF 1'542'595 an Vermittlungsgebühren an (Vorjahr CHF 1'455'413), wobei CHF 1'032'951 (Vorjahr CHF 1'099'830) zugunsten Swiss Finance & Property Funds AG und CHF 509'644 (Vorjahr CHF 355'583) zugunsten Dritten anfielen. Diese Kosten werden zusammen mit den übrigen Gestehungskosten der Liegenschaften aktiviert.

Angaben über Derivate

Bei der SFP AST Global Core Property Hedged sind per 31. Dezember 2020 folgende Derivate zur Währungsabsicherung ausstehend:

Offene Devisentermingeschäfte per 31.Dezember 2020

Long/Short		Nominal	Derivat Typ	Basiswert	Kurs Basiswert	Terminkurs
Short (verkauft)	AUD	16 009 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.6821	0.6556
Short (verkauft)	AUD	11 831 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.6821	0.6659
Short (verkauft)	AUD	7 637 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.6821	0.6621
Short (verkauft)	EUR	14 519 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1.0816	1.0774
Short (verkauft)	EUR	19 819 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1.0816	1.0785
Short (verkauft)	EUR	10 769 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1.0816	1.0747
Short (verkauft)	GBP	14 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1.2083	1.1837
Short (verkauft)	GBP	3 186 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1.2083	1.2109
Short (verkauft)	GBP	6 544 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1.2083	1.1899
Short (verkauft)	JPY	53 303 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.0086	0.0086
Short (verkauft)	JPY	85 642 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.0086	0.0087
Short (verkauft)	JPY	292 207 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.0086	0.0085
Short (verkauft)	JPY	15 025 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.0086	0.0086
Short (verkauft)	JPY	18 628 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.0086	0.0086
Short (verkauft)	USD	30 619 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.8840	0.9135
Short (verkauft)	USD	34 257 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.8840	0.9157
Short (verkauft)	USD	17 104 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.8840	0.8866

Deckungspflicht: Engagementreduzierende Derivate

Derivat	Nominal	Wert	FW-Kurs	Wert in CHF
Short (verkauft)	AUD	16 009 000	0.6819	10 917 244
Short (verkauft)	AUD	11 831 000	0.6815	8 062 582
Short (verkauft)	AUD	7 637 000	0.6811	5 201 372
Short (verkauft)	EUR	14 519 000	1.0815	15 701 896
Short (verkauft)	EUR	19 819 000	1.0812	21 428 616
Short (verkauft)	EUR	10 769 000	1.0810	11 641 248
Short (verkauft)	GBP	14 000	1.2080	16 912
Short (verkauft)	GBP	3 186 000	1.2071	3 845 770
Short (verkauft)	GBP	6 544 000	1.2063	7 894 244
Short (verkauft)	JPY	53 303 000	0.0086	456 263
Short (verkauft)	JPY	85 642 000	0.0086	732 640
Short (verkauft)	JPY	292 207 000	0.0086	2 498 541
Short (verkauft)	JPY	15 025 000	0.0086	128 534
Short (verkauft)	JPY	18 628 000	0.0086	159 280
Short (verkauft)	USD	30 619 000	0.8836	27 055 915
Short (verkauft)	USD	34 257 000	0.8828	30 241 339
Short (verkauft)	USD	17 104 000	0.8821	15 087 506

Deckung

EUR Cash	314 768
EUR Real Estate Funds	51 102 568
USD Cash	4 390 809
USD Real Estate Funds	71 319 566
GBP Cash	77 100
GBP Real Estate Funds	12 945 471

JPY Cash	8 241
JPY Real Estate Funds	4 384 129
AUD Cash	362 859
AUD Real Estate Funds	26 603 890
CHF Cash	7 806 104

Deckungsgrad

EUR Short	105%
USD Short	105%
GPB Short	111%
JPY Short	110%
AUD Short	112%

Die Geschäfte wurden mit Gegenparteien getätigt, die ein kurzfristiges Rating A-1+ bzw. A-1 und ein langfristiges Rating von AA+ bzw. BBB+ aufweisen.

Abweichungen zu Prospekt SFP AST Swiss Real Estate

Die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate hat in ihrem Prospekt eine fünfjährige Übergangsfrist bis Ende 2023 zur Einhaltung ihrer Anlagerichtlinien erhalten und ist regulatorisch spätestens nach Ablauf dieser Frist zur dauernden Einhaltung der Anlagerichtlinien verpflichtet.

Offene Kapitalzusagen SFP AST Global Core Property

SFP AST Global Core Property Unhedged per 31. Dezember 2020: USD 1.5 Mio. (Vorjahr: USD 1 Mio.) und EUR 1.5 Mio. (Vorjahr: n./a.).

SFP AST Global Core Property Hedged Per 31. Dezember 2020: EUR 1.85 Mio. (Vorjahr: EUR 2.99 Mio.), GBP 1.65 Mio. (Vorjahr: n./a.) und USD 12.26 Mio. (Vorjahr: USD 26 Mio.)

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine.

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen

Die Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2020 keine Rückerstattungen erbracht bzw. erhalten. Die Anlagestiftung entrichtet Gebühren gemäss Prospekten der SFP AST Global Core Property und SFP AST Swiss Real Estate. Es werden keine separaten Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen ausbezahlt, ausser bei den Kapitalaufnahmen der SFP AST Swiss Real Estate. In diesem Fall wurde eine Vertriebskommission von 0.25% mit der Swiss & Finance Property AG vereinbart.

Rückstellungen

Keine.

Auswirkungen von COVID 19 auf die Anlagegruppen der SFP Anlagestiftung

SFP AST Swiss Real Estate: Die Auswirkungen von Covid-19 auf die Anlagegruppe Swiss Real Estate waren im abgeschlossenen Geschäftsjahr gering. Der Ausfallbetrag beläuft sich auf CHF 36 533.35, was 0.55% der Jahresnettomieteinnahmen entspricht und setzt sich aus zwei Mietvereinbarungen zusammen. Für das Geschäftsjahr 2021 werden ähnlich tiefe Werte erwartet, mit einem Ausfallbetrag von weiterhin unter 1% der Jahresnettomieteinnahmen.

nahmen. Bezüglich der Auswirkungen auf die Immobilienbewertungen wird auf den Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner verwiesen.

SFP AST Global Core Property Hedged und Unhedged: Mit Ausnahme von Shopping Center und Hotel war der Impact von COVID-19 auf unseres Portfolio beschränkt. Unsere Exposure zu diesen Sektoren ist auf etwa 10% beschränkt. Zudem haben sich die Mietzinszahlungen per 31. Dezember 2020 auch in diesen Sektoren deutlich erholt.

Kennzahlen

Kostenkennzahlen Global Core Property Hedged und Unhedged

Betriebsaufwandquote TER KGAST	1. Jan. 2020 - 31. Dez. 2020	1. Jan. 2019 - 31. Dez. 2019
SFP AST Global Core Property Unhedged Anspruchsklasse A	1.74%	1.69%
SFP AST Global Core Property Unhedged Anspruchsklasse B	1.53%	1.47%
SFP AST Global Core Property Unhedged Anspruchsklasse X	1.09%	1.04%
SFP AST Global Core Property Hedged Anspruchsklasse A	1.82%	1.65%
SFP AST Global Core Property Hedged Anspruchsklasse B	1.59%	1.43%
SFP AST Global Core Property Hedged Anspruchsklasse C	1.55%	1.38%
SFP AST Global Core Property Hedged Anspruchsklasse X (erst ab 30. Juni 2020)	1.20%	n. a.

Rentabilitätskennzahlen Global Core Property Hedged und Unhedged

Rendite	Lancierung	Seit Lancierung annualisiert	1 Jahr
SFP AST Global Core Property Unhedged Anspruchsklasse A	30. Sep. 2018	-1.79%	-4.85%
SFP AST Global Core Property Unhedged Anspruchsklasse B	26. Sep. 2017	-0.62%	-4.67%
SFP AST Global Core Property Unhedged Anspruchsklasse X	26. Sep. 2017	-0.18%	-4.25%
SFP AST Global Core Property Hedged Anspruchsklasse A	26. Sep. 2017	0.39%	-1.40%
SFP AST Global Core Property Hedged Anspruchsklasse B	26. Sep. 2017	0.62%	-1.19%
SFP AST Global Core Property Hedged Anspruchsklasse C	26. Sep. 2017	0.67%	-1.14%
SFP AST Global Core Property Hedged Anspruchsklasse X	30 Jun. 2020	-0.72%	n.a.

Risikokennzahlen (Basis Quartalszahlen) Global Core Property Hedged und Unhedged

Volatilität	Lancierung	Seit Lancierung annualisiert	1 Jahr
SFP AST Global Core Property Unhedged Anspruchsklasse A	30. Sep. 2018	3.28%	1.72%
SFP AST Global Core Property Unhedged Anspruchsklasse B	26. Sep. 2017	3.08%	1.73%
SFP AST Global Core Property Unhedged Anspruchsklasse X	26. Sep. 2017	3.07%	1.72%
SFP AST Global Core Property Hedged Anspruchsklasse A	26. Sep. 2017	1.78%	1.54%
SFP AST Global Core Property Hedged Anspruchsklasse B	26. Sep. 2017	1.78%	1.54%
SFP AST Global Core Property Hedged Anspruchsklasse C	26. Sep. 2017	1.78%	1.54%
SFP AST Global Core Property Hedged Anspruchsklasse X	30 Jun. 2020	3.82%	n.a.

Risikokennzahlen (Basis Monatszahlen) Swiss Real Estate

Volatilität	Lancierung	Seit Lancierung annualisiert	Annualized Volatility
SFP AST Swiss Real Estate	14. Dez. 2018	0.74%	0.21%

Kennzahlen Swiss Real Estate

	1. Jan. 2020 bis 31. Dez. 2020	1. Jan. 2019 bis 31. Dez. 2019
	CHF	CHF
1. Mietausfallquote	3.64%	4.45%
Mietausfälle (inkl. Mietzinserrisse)	246 911	91 763
Soll-Mietertrag (netto)	6 775 547	2 061 742
2. Fremdfinanzierungsquote	2.71%	5.57%
Aufgenommenen Fremdmittel	5 750 000	5 750 000
Marktwert der Immobilien	212 549 000	103 257 000
3. Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69.80%	63.94%
Betriebsgewinn / -verlust	4 670 157	1 284 400
Mietertrag Netto	6 691 210	2 008 791
4.1 Betriebsaufwandquote TER ISA GAV	0.70%	0.91%
Betriebsaufwand	1 255 761	759 386
Gesamtverm. Periodenanfang	116 261 424	50 769 442
Gesamtverm. Periodenende	217 710 652	116 261 424
Durchschn. Gesamtverm.	178 432 936	83 515 433
4.2 Betriebsaufwandquote TER ISA NAV	0.85%	0.96%
Betriebsaufwand	1 255 761	759 386
Nettoverm. Periodenanfang	108 460 898	50 488 726
Nettoverm. Periodenende	208 745 413	108 460 898
Durchschn. Nettoverm.	147 644 903	79 474 812
5. Eigenkapitalrendite (ROE)	4.58%	1.82%
Gesamterfolg	9 147 553	1 934 655
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode zuzgl. / abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	199 597 860	106 526 243
6. Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.72%	1.70%
Bereinigter Gesamterf. + Fin.aufw.	6 643 969	1 422 073
Durchschn. Gesamtverm.	178 432 936	83 515 433
7. Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Bruttoausschüttung	0	0
Inventarwert Ende Periode vor Ausschüttung	1 075.98	1 024.15
8. Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Gesamtbetrag der Ausschüttung	0	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	7 219 946	1 734 555
9. Anlagerendite	5.06%	2.44%
Inventarwert Periodenende vor Aussch.	1 075.98	1 024.15
Inventarwert Periodenanfang vor Aussch.	1 024.15	999.72

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

Keine

Eventualverbindlichkeiten

Gegenüber der Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich, besteht keine Eventualverbindlichkeit im Stammvermögen mehr (Vorjahr: CHF 76'271.86).

Käufe im Geschäftsjahr 2020

Ort, Adresse	Eigentums- übertragung	Übergang Nutzen / Schaden	Verkehrswert in CHF 31. Dez. 2020
Zürich, Körnerstrasse 10 ¹	30. Januar 2020	31. Januar 2020	17 920 000
Badenerstrasse 153, 8004 Zürich ¹	12. November 2020	12. November 2020	
Winterthur, Schützenstrasse 12 ²	27. Februar 2020	27. Februar 2020	10 580 000
Winterthur, Schützenstrasse 14 ²	27. Februar 2020	27. Februar 2020	
Basel, Strassburgerallee 81	31. März 2020	31. März 2020	11 010 000
Genf, Avenue Giuseppe Motta 16	11. Mai 2020	10. Mai 2020	15 840 000
Wallisellen, Seidenstrasse 2, 4, 6	29. Mai 2020	1. Juni 2020	47 060 000
Spalenring 72, 4055 Basel ³	30. Oktober 2020	30. Oktober 2020	6 010 000
Total			108 420 000

¹ Diese Liegenschaften erscheinen im Inventar als eine Liegenschaft.

² Diese Liegenschaften erscheinen im Inventar als eine Liegenschaft.

³ Diese Liegenschaft wurde im Inventar mit der Liegenschaft Türkheimerstrasse 20 zusammengelegt.

Verkäufe im Geschäftsjahr 2020

Keine.

Geschäfte mit Nahestehenden

Swiss Finance & Property AG, Zürich und Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Zwischen der SFP Anlagestiftung und der Swiss Finance & Property AG, Zürich und Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich wurden Geschäftsführungs- und Vermögensverwaltungsverträge zu marktüblichen Konditionen und im Interesse der Anleger abgeschlossen.

LST AG, Luzern

Die SFP Anlagestiftung hat der LST AG einen Auftrag vergeben, welcher zu marktüblichen Konditionen und im Interesse der Anleger abgeschlossen wurde.

Nebst den vorerwähnten Verträgen wurden keine Geschäfte mit Nahestehenden abgeschlossen.

Bericht der Revisionsstelle

Bericht der Revisionsstelle

an die Anlegerversammlung der SFP Anlagestiftung, Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der SFP Anlagestiftung bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang auf den Seiten 34 bis 41, 58 bis 61 und 68 bis 80 für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

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 die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle 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 Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen. Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert werden;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Heinz Furrer
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Marco Tiefenthal
Revisionsexperte

Zürich, 8. April 2021

Impressum

Herausgeberin: SFP Anlagestiftung, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: Stadtfotos Shutterstock, Liegenschaftsfotos Fotowerder GmbH, Personenfotos René Dürr, Zürich

Text: SFP Anlagestiftung, Zürich

Übersetzung: Communicore

April 2021

Kontakt

SFP Anlagestiftung

Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

info@sfp.ch
www.sfp-ast.ch

Investor Relations

Urs Kunz
Swiss Finance & Property AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich
T: +41 43 344 74 78
E-Mail: kunz@sfp.ch