



SF Sustainable Property Fund

Geschäftsbericht 2021

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art
«Immobilienfonds»

Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2021



Swiss Finance & Property Funds AG



Inhaltsverzeichnis

Bericht zum Geschäftsjahr 2021

Schlüsselzahlen	4
Meilensteine.....	5
Nützliche Hinweise.....	7
Verwaltung und Organe	8
Strategie und Anlagerichtlinien	10
Marktumfeld.....	11

Portfolio

Portfoliobericht.....	13
Portfoliokennzahlen.....	15
Kapitalerhöhung und Transaktionen	19
Nachhaltigkeitsbericht	21
Sämtliche Liegenschaften	25

Finanzbericht

Kennzahlen zum Immobilienfonds	35
Vermögensrechnung.....	37
Erfolgsrechnung.....	38
Anhang zur Jahresrechnung	39
Kurzbericht der Prüfgesellschaft.....	52
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	54

Schlüsselzahlen

Portfoliowert

1.40 Mia. CHF

Der Portfoliowert per 31. Dezember 2021 beträgt CHF 1.40 Mia. und hat gegenüber dem Vorjahr um 21% zugenommen.

Soll-Mieterträge

50.4 Mio. CHF

Die Soll-Jahresmieterträge 2021 erhöhen sich gegenüber dem Jahr 2020 von CHF 46.8 Mio. um CHF 3.6 Mio. auf CHF 50.4 Mio.

Fremdfinanzierungsquote

21.7 %

Die Fremdfinanzierungsquote hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2020 um 0.6 Prozentpunkte reduziert.

Leerstandsquote per Stichtag

5.9 %

Die Leerstandsquote per Stichtag reduziert sich gegenüber dem Vorjahr um 1.0 Prozentpunkte auf 5.9%.

Börsenkurs

150.50 CHF

Der Titel schloss per 31. Dezember 2021 mit CHF 150.50.

Ausschüttung 2021

3.50 CHF/Anteil

Für das Berichtsjahr 2021 liegt die Ausschüttung bei CHF 3.50 pro Anteil.

Anzahl Liegenschaften

108 Immobilien

Gegenüber dem Vorjahr konnte das Immobilienportfolio um 14 Liegenschaften von 94 auf 108 erweitert werden.

EBIT-Marge

62.0 %

Veränderung der EBIT-Marge gegenüber dem Vorjahr von 60.1% auf 62.0%.

Meilensteine

Januar bis Dezember 2021

Kapitalerhöhungen

Es wurden zwei Kapitalerhöhungen (April und Dezember) von insgesamt CHF 163.1 Millionen erfolgreich durchgeführt. Die zugeflossenen Gelder konnten vollumfänglich investiert werden und dienen dem kontinuierlich qualitativen Wachstum sowie der inneren Entwicklung des Fonds.

Transaktionen

Im Geschäftsjahr 2021 konnten insgesamt 18 Liegenschaften mit einem Marktwert von rund CHF 200 Millionen in der deutschen und französischen Schweiz akquiriert werden. Auf der anderen Seite wurden vier weitere Liegenschaften an weniger attraktiven Lagen in der Südschweiz verkauft und damit ein weiterer wichtiger Schritt der kommunizierten Bereinigungsstrategie umgesetzt. Zudem tragen die Akquisitionen in der Westschweiz zu einer verbesserten Diversifikation bei.

Zwölf der erworbenen Objekte erfüllen schon heute mit GEAK C oder sogar GEAK B (acht Objekte) die Anlagekriterien des SF Sustainable Property Fund.

Nach den Zukäufen zu einem Marktwert von CHF 199.6 Millionen und den Verkäufen von CHF 12.5 Millionen, beträgt der Marktwert der 108 Liegenschaften des SF Sustainable Property Fund per 31. Dezember 2021 insgesamt CHF 1.40 Milliarden.

Weitere Details zu den einzelnen Transaktionen sind dem Abschnitt «Kapitalerhöhungen und Transaktionen» zu entnehmen.

Leerstände

Nach diversen Jahren konnte die 6%-Grenze bei den Leerständen wieder unterschritten werden. Die Leerstandquote per Stichtag beträgt 5.9%, was einer Reduktion von einem ganzen Prozentpunkt im Vergleich zum Jahresende 2020 entspricht. Dieses erfreuliche Resultat ist nicht nur auf die Verkäufe im Tessin zurückzuführen, sondern vor allem auch auf die gezielte und effiziente Vermarktung der Bestandesliegenschaften sowie auf die Akquisitionen mit hohen Vermietungsständen. Nennenswert ist die erfolgreiche Vermietung von rund 2 420 m² Gewerbeflächen in Dietlikon.

Neubauprojekte und Entwicklungen

Das Entwicklungsprojekt DreiFurten in Lausen (Furlenbodenstrasse 1/3, Furlenstrasse 37) konnte sehr erfolgreich abgeschlossen werden. Die Liegenschaft wurde ab der grünen Wiese bis zum Bezug komplett auf eigenes Risiko entwickelt. Die Vollvermietung aller 52 Wohneinheiten war schon vor Bezugstermin sichergestellt und so resultiert per Jahresende ein unrealisierter Kapitalgewinn in Höhe von CHF 8.7 Millionen.

Auch das Erneuerungsprojekt in Pratteln (Längistrasse) wurde erfolgreich abgeschlossen. Die Gesamtenergieeffizienz wurde dabei soweit gesteigert, dass eine Reduktion von 90% der CO₂-Emissionen pro Quadratmeter und Jahr resultiert.

Zudem konnte die Erstvermietung in St. Gallen gestartet werden (Brauerstrasse 21/23). Die Wohnungen finden guten Anklang und wir sind guten Mutes, dass die Liegenschaft zeitnah vollvermietet ist.

Die Gesamtrenovierung der Brandliegenschaft in Pregassona (Via Roncobello 12) konnte ebenfalls gestartet werden. Der Umbau wurde im November termingerecht initialisiert und die 20 komplett renovierten Wohnungen sind voraussichtlich im 4. Quartal 2022 bezugsbereit.

Ausblick

Auch im Geschäftsjahr 2022 soll das Immobilienportfolio mit dem Zukauf von weiteren Liegenschaften selektiv ausgebaut und durch den gezielten Verkauf von Liegenschaften optimiert werden.

Zudem liegt der Fokus nach wie vor auf dem Leerstandsmanagement.

Der zentrale Aspekt des SF Sustainable Property Fund ist und bleibt die Nachhaltigkeit. Die Datenerhebung für die Erstellung der Absenkpfade wurde abgeschlossen (siehe Abschnitt Nachhaltigkeitsbericht). Zudem wird die Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds überprüft und die Verbrauchsdatenerhebung weiter optimiert.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden diverse Objektentwicklungen angestoßen, welche in den Jahren 2022 bis 2025 konkret in die Realisierungsphase gehen werden. Durch diese Umbauprojekte wird nicht nur der Marktwert der Liegenschaften erhöht, sondern auch die Attraktivität und die gesamtheitliche Energieeffizienz des Fonds gesteigert sowie vorhandenes Potential realisiert.

Nützliche Hinweise

SF Sustainable Property Fund

Lancierung	27. Dezember 2010
Kotierung	Seit dem 17. November 2014 ist der SF Sustainable Property Fund an der SIX Swiss Exchange kotiert
Valorennummer	12079125
ISIN-Nummer	CH0120791253
Mindestanlage	1 Anteil
Fondsart	Immobilienfonds
Laufzeit	Der Anlagefonds besteht auf unbestimmte Zeit
Rechnungsjahr	Das Rechnungsjahr endet jeweils am 31. Dezember
Kommissionen und Vergütungen	Siehe Seite 49 dieses Berichts
Offizielle Publikationsorgane	Schweizerisches Handelsamtsblatt Website der Swiss Fund Data
Preispublikationen	Neue Zürcher Zeitung Website der Swiss Fund Data

Verwaltung und Organe

Verwaltungsrat

Dr. Hans-Peter Bauer, Präsident

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der SF Urban Properties AG, Zürich sowie Mitglied des Stiftungsrats der Zürcher Hochschule der Künste (ZhdK).

Adrian Schenker, Vizepräsident

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Vizepräsident des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Vizepräsident des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property AG, Zürich, CEO der SF Urban Properties AG (bis 31.3.2022), Zürich, Mitglied des Stiftungsrats der SFP Anlagestiftung, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Acuro Immobilien AG, Altdorf, Mitglied des Verwaltungsrats der Ultimate Living AG, Altdorf, Mitglied des Verwaltungsrats der Viga Re Management ApS, Dänemark, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der Viga RE A/S, Dänemark.

Bruno Wermelinger, Mitglied

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

Dr. Elmar Wiederin, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der daynostics ag, Basel.

Thomas E. Kern, Mitglied

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

Hans Lauber, Mitglied

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

Geschäftsleitung

Adrian Murer, CEO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CEO der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der SFP Infrastructure Partners AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der Acuro Immobilien AG, Altdorf, Verwaltungsratspräsident der Ultimate Living AG, Altdorf, Mitglied des Verwaltungsrats der Andermatt-Sedrun Sport AG, Andermatt sowie Dozent an der Hochschule Luzern.

Reto Schnabel, CFO/Leiter Risk und Compliance

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CFO der SF Urban Properties AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der SF Development AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats der SFPI Management AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Boller Winkler AG, Turbenthal, Stiftungsratspräsident des Wohlfahrtsfonds der Boller Winkler Gruppe, Turbenthal sowie Mitglied des Verwaltungsrats der Chesa Alpina AG, St. Moritz.

Innerhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der SFP Retail AG, Zürich, und der SFP Commercial Properties AG, Zürich.

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

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

Bruno Kurz, Head of Direct Real Estate Services & Mandates

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der SFPI Management AG, Zürich; CEO der SF Urban Properties AG, Zürich, ab 1.4.2022.

Fondsleitung

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

Anlageentscheide

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

Fondsbuchhaltung

Huwiler Treuhand AG
Bernstrasse 102
CH-3072 Ostermundigen

Depotbank

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

Zahlstelle

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

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
CH-8050 Zürich

Liegenschaftsverwaltungen

GRIBI Bewirtschaftung AG
Sperrstrasse 42
4005 Basel

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

IBSG AG
Lagerstrasse 4
9200 Gossau

Strategie und Anlagerichtlinien

Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds

Der SF Sustainable Property Fund ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Der Fondsvertrag wurde von der Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Credit Suisse AG, Zürich, als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 23. Dezember 2008 genehmigt.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Anlageziel

Das Anlageziel des SF Sustainable Property Fund besteht hauptsächlich darin, ein diversifiziertes Immobilienportfolio aufzubauen, welches einem anerkannten oder einem möglichst gleichwertigen internen Standard bezüglich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz entspricht, ein kontinuierliches Kapitalwachstum erreicht und daraus regelmässige, angemessene Ertragsausschüttungen erzielt.

Anlagepolitik

Der Immobilienfonds investiert in Projekte sowie Immobilien in der ganzen Schweiz. Projekte beinhalten Bauland mit rechtskräftiger Baubewilligung, sowie Bauland, Abbruchobjekte und angefangene Bauten die erschlossen und für eine umgehende Überbauung nach Erhalt einer Baubewilligung geeignet sind. Erworbene Immobilien müssen beim Kauf oder nach erfolgter Sanierung die gesetzten Standards bezüglich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz erfüllen. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds.

Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz. Der SF Sustainable Property Fund hält Immobilien in direktem Grundbesitz.

Anlagekriterien

Immobilien verbrauchen weltweit ca. 40% der verfügbaren Primärenergie und produzieren ungefähr ein Viertel des CO₂-Ausstosses. Die energetische Umrüstung des Schweizer Immobilienparks ist für den Erfolg der Energiewende zentral. Genau hier setzt der Fonds an. Durch Renovationen wird die Energieeffizienz der Liegenschaften systematisch verbessert. Gesellschaftlich wertvoll ist, dass dadurch zeitgemässer Wohnraum für den Mittelstand bereitgestellt wird. Der Fonds investiert überwiegend in Wohnimmobilien, welche:

- mindestens ein GEAK C Rating (Gebäudeenergieausweis der Kantone) aufweisen oder dieses innerhalb von 5 bis 7 Jahren mittels gezielten Massnahmen erreichen können,
- nicht weiter entfernt als 1 000 Meter vom nächsten Bahnhof/Anbindung an den grossstädtischen öffentlichen Verkehr sind.

Marktumfeld

Das Jahr 2021 war, wie bereits 2020, aufgrund der andauernden Pandemie turbulent und von Unsicherheit geprägt. Die Schweizer Wirtschaft zeigte sich indes widerstandsfähig und holte den durch Schliessungen und Einschränkungen verursachten anfänglichen Einbruch wieder auf. Nach dem Rückgang im Vorjahr wuchs das Bruttoinlandprodukt, unter anderem dank Nachholeffekten, um rund 3.5%¹. In der zweiten Hälfte des Jahres übertraf es somit erstmals das Vorkrisenniveau.

Die wirtschaftliche Erholung spiegelte sich 2021 auch am Arbeitsmarkt wieder. Sowohl die Arbeitslosenquote als auch die Kurzarbeit nahmen gemäss SECO² ab. Per Jahresende befand sich die Arbeitslosenquote knapp über dem Wert vom Februar 2020. Die stabile Situation auf dem Arbeitsmarkt sorgt mitunter für eine anhaltend hohe Zuwanderung. Gleichzeitig veranlasst die stärkere Unsicherheit im Ausland viele Inländer dazu, ihre Auswanderung zu überdenken oder zu verschieben. Der daraus resultierende positive Wanderungssaldo trug gepaart mit einem Geburtenüberschuss zu einem weiterhin ansteigenden Bevölkerungswachstum bei.

Um die Folgen der Pandemie zu bekämpfen, führte die Schweizer Nationalbank ihre expansive Geldpolitik fort. Mit dem Entscheid vom 16. Dezember 2021 belass sie den Leitzins auf dem historischen Tief von -0.75%³. Das Negativzinsumfeld hält den Anlagedruck der Investoren aufrecht, was sich in deutlich steigenden Preisen alternativer Anlagen, einschliesslich Renditeimmobilien, äusserte. Die Marktteilnehmer erwarten, dass sich dieser Trend auch 2022 fortsetzen wird. Die Inflation fiel in der Schweiz mit 0.6%⁴ im Jahr 2021 moderat aus. Dies dürfte teilweise auf den hohen Exportanteil der Schweizer Wirtschaft zurückzuführen sein. Die kurzfristigen sowie die langfristigen Inflationserwartungen liegen weiterhin im preisstabilen Bereich.

Jedoch wirkten sich Verzögerungen und Unterbrüche in den globalen Lieferketten punktuell negativ auf die inländische Produktion aus. Für Immobilieninvestoren stellt die Knappheit der Baumaterialien und damit einhergehende steigende Baupreise ein Risiko dar. Nichtsdestotrotz hat der Bausektor die Pandemie bis jetzt solide überstanden und profitiert nun nach einem temporären Rückgang der Bauaktivität von dem durch das Bevölkerungswachstum getriebenen Nachfrageüberhang und den Nachholeffekten aus dem Lockdown. Da diese Effekte temporär sind, dürfte das Wachstum in den nächsten Jahren wieder etwas an Dynamik verlieren.

Die Konjunkturaussichten für die nächsten Quartale bleiben positiv. Die Prognosen deuten darauf, dass sich die wirtschaftliche Erholung, wenn auch etwas gedämpft, fortsetzt. Die weitere Entwicklung der Konjunktur ist massgebend vom epidemiologischen Verlauf und den damit verbundenen staatlichen Interventionen abhängig. So stand beispielsweise das vierte Quartal des Jahres 2021, trotz der weit fortgeschrittener Impfkampagne, im Zeichen einer erneuten Coronawelle, die auf die Virusvariante Omikron zurückzuführen war. Auf die hohen Ansteckungszahlen reagierte die Politik allerdings mit weniger eindämmenden Massnahmen als noch am Anfang der Pandemie, was die wirtschaftlichen Einbussen begrenzen dürfte.

Der Ausbruch des Coronavirus hat nicht nur das makro-ökonomische Umfeld der Schweiz massgebend beeinflusst, sondern auch strukturelle gesellschaftliche Veränderungen verstärkt. So wurden durch den erhöhten Zwang zu dezentralem Arbeiten, Fernstudium und Homeschooling die Tendenz zum Homeoffice sowie die Digitalisierung vorangetrieben. Die vorübergehenden Ladenschliessungen verstärkten den Trend zum Online-Shopping. Auf der anderen Seite rückte die Wohnqualität für die Bevölkerung mehr in den Fokus. Diese Trends schlagen sich auf die einzelnen Marktsegmente aus.

Mietwohnungsmarkt

Der Mietwohnungsmarkt bleibt auch in unsicheren Zeiten der «Fels in der Brandung». Im letzten Jahr verstärkte sich die Nachfrage nach Wohnraum sogar. Dafür sorgten neben der Bevölkerungszunahme gesellschaftliche Entwicklungen, wie die Abnahme der durchschnittlichen Haushaltgrösse und die veränderten Wohnpräferenzen der Bevölkerung. Dies wirkte sich neben der temporären Abnahme der Bautätigkeit positiv auf den Leerstand aus. Die Leerwohnungsziffer war im Jahr 2021 zum ersten Mal seit mehr als zehn Jahren rückläufig.

Für viele Schweizerinnen und Schweizer gewannen die eigenen vier Wände, nicht zuletzt aufgrund der coronabedingten Einschränkungen im öffentlichen Raum und der Homeoffice-Regelungen in den letzten zwei Jahren, an Bedeutung. Vermehrt achten Wohnungssuchende auf Wohnungsgrösse, Aussenraumqualität und die Möglichkeit, ein separates Arbeitszimmer einzurichten. Gemessen an der Anzahl der Suchabos stieg vor allem die Nachfrage nach Wohnungen mit drei und mehr Zimmern, während Kleinwohnungen an Beliebtheit verlieren. Die Neubeurteilung der Wohnsituation führt gleichzeitig dazu, dass auch die Agglomerationen der Grossstädte an Attraktivität gewinnen. Dezentrales Arbeiten, Online-Shopping und die Einschränkung

der Freizeitangebote in den Grosszentren auf der einen Seite und die hohen Mietpreise auf der anderen bewogen viele Menschen dazu, den Distanz-Radius bei der Wohnungssuche zu erweitern.

Trotz des allgemeinen Rückgangs des Leerwohnungsbestands sorgt das Überangebot von neu gebauten Mietwohnungen der letzten Jahre dafür, dass insbesondere in den dezentralen Agglomerationen Wohneinheiten kurzfristig nicht absorbiert werden können. Die Angebotsmieten, vor allem im Neubausegment, stehen vielerorts unter Druck. Bei den qualitätsbereinigten Abschlussmieten zeigt sich jedoch ein anderes Bild – die stete Nachfrage lässt die Preise weiter steigen.

Der Mangel an Alternativen, aber auch die im Vergleich zu Staatsanleihen attraktiven Cashflow-Renditen sorgen weiterhin für ein reges Interesse der Anleger an Wohnimmobilienanlagen. Ein anhaltender Druck auf die Preise und sinkende Ankaufsrenditen sind die Folge. Die Netto-Anfangsrenditen sind über die letzten Jahre vor allem bei Wohnimmobilien an guten Lagen konstant zurückgegangen. Diese Dynamik dürfte in den nächsten Quartalen weiter anhalten.

Mietwohnungsmarkt Basel

In Basel entwickeln sich die Mietzinsen überwiegend seitwärts. Die im Juli 2021 verabschiedete Wohnraumschutzverordnung sowie die Annahme der Initiative «Ja zum echten Wohnschutz» sollen einen weiteren Mietzinsanstieg in der Stadt verhindern. Damit gilt zukünftig eine strenge Bewilligungspflicht für Sanierungen, Um- und Neubauten. Die Nachfrage nach Wohnraum dürfte die Entwicklung von Wohnbauten in der Region für Investoren aber weiterhin attraktiv machen.

¹ Prognose der Expertengruppe Konjunkturprognosen des Bundes vom 09.12.2021

² SECO

³ SNB Geldpolitischer Entscheid 16.Dezember 2021

⁴ Bundesamt für Statistik

Portfoliobericht

Einleitung

Der SF Sustainable Property Fund hat das Geschäftsjahr trotz anhaltender Pandemie und herausforderndem Wirtschaftsumfeld positiv abgeschlossen. Infolge der durchgeführten Kapitalerhöhungen flossen dem Fonds Neugelder in der Höhe von CHF 163.1 Mio. zu. Dank der attraktiven Akquisitionspipeline konnte das aufgenommene Kapital umgehend und ertragsbindend angelegt werden.

Transaktionen

Im Berichtsjahr 2021 konnten insgesamt 18 Liegenschaften zu einem Marktwert von ca. CHF 199.6 Mio. erworben werden. In der ersten Jahreshälfte wurden sieben neue Liegenschaften akquiriert und eine Liegenschaft im Tessin veräussert. Per Jahresmitte verzeichnete der Fonds 100 Objekte mit einem Marktwert von CHF 1.24 Mia.

In der zweiten Jahreshälfte wurden elf Liegenschaften in Frenkendorf (BL), Biglen (BE), Basel (BS), St. Margrethen (SG), Genf (GE), Vernier (GE), Lausen (BL), Wittenbach (SG), Bubendorf (BL), Ostermundigen (BE) und St. Gallen (SG) erworben. Bei der Liegenschaft in St. Gallen handelt es sich um das anfangs Jahr gesicherte Bauprojekt Brauerstrasse 21/23, welches per 6. Dezember 2021 fertiggestellt und ins Portfolio integriert wurde. Mit den neuen Zukäufen wurde das Portfolio weiter gestärkt und diversifiziert. Auch die bisherige Anlagestrategie konnte erfolgreich weitergeführt werden.

Während der Berichtsperiode wurden insgesamt vier Liegenschaften in der Südschweiz (Via del Breggia 1/3 in Vacallo, Vicolo Molino Nuovo 1/3 in Vacallo, Via Bellinzona 18 in Bodio und Via Cantone 18 in Arbedo) veräussert.

Der SF Sustainable Property Fund hält somit per Bilanzstichtag 108 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 1.40 Mia.

Bauprojekte und Entwicklungen

Erneuerungsprojekt

Pratteln, Längstrasse 7/15/17

Das Erneuerungsprojekt im Längi-Quartier in Pratteln dauerte rund 18 Monate und konnte Mitte Dezember 2021 erfolgreich abgeschlossen werden. Es konnten

alle Ziele und Vorgaben hinsichtlich Termine, Kosten und Qualität eingehalten werden. Die drei Mehrfamilienhäuser weisen nach den Arbeiten den GEAK-C-Standard auf und die CO₂-Emissionen konnten um ca. 90% reduziert werden. Somit entspricht die Liegenschaft vollumfänglich den Nachhaltigkeitskriterien des Fonds. Die Investitionen haben nicht nur den Komfort für die Mieter beträchtlich gesteigert, sondern auch das Längi-Quartier aufgewertet.

Erneuerungsprojekt

Pregassona, Via Roncobello 12

Das 1975 erstellte Mehrfamilienhaus mit total 23 Wohnungen erlitt im Oktober 2021 einen beträchtlichen Brandschaden. Die aufgrund des Brandschadens und des Unterhaltsstaus nötigen Erneuerungsarbeiten konnten planmässig im November 2021 gestartet werden. Die Liegenschaft soll optisch und funktional auf ein zeitgemässes und bedürfnisgerechtes Niveau angehoben werden. Nebst dem Ersatz des Fallstranges werden alle Küchen und Bäder erneuert. Zudem werden energetische Massnahmen wie das Nachdämmen der Fassade, der Ersatz des Heizmediums durch eine Wärmepumpe und die Erstellung einer PV-Anlage zur Erreichung der Fonds-Nachhaltigkeitskriterien umgesetzt. Mit einigen Grundrissoptimierungen wird ein bedürfnisgerechtes Wohnen angestrebt. Mit der Neupositionierung dieser Liegenschaft können die heute leerstehenden Objekte wieder zum marktfähigen Mietzins vermietet werden. Das Projekt wird voraussichtlich per September 2022 fertiggestellt.

Erneuerungsprojekt

Rümlang, Bahnhofstrasse 21

Die Gewerbeinheit an der Bahnhofstrasse 21 in Rümlang, welche im Jahr 2019 als letzte Stockwerkeinheit (100% Eigentum) akquiriert werden konnte, wird erneuert. Mit der rechtskräftigen Baubewilligung werden rund CHF 1 Mio. Erneuerungskosten in die ca. 540 m² grosse Mietfläche investiert. Die gesamte Mietfläche konnte an insgesamt drei Mieter vermietet werden, welche die Flächen schrittweise bis Mitte 2022 beziehen werden. Das Bauprojekt wird voraussichtlich im Sommer 2022 abgeschlossen sein.

Neubauprojekt

Lausen, Furlenbodenstrasse 1/3, Furlenstrasse 37

Das Neubauprojekt DreiFurlen (Furlenbodenstrasse 1/3, Furlenstrasse 37) in Lausen konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Die Bezugstermine waren im April und Juni 2021. Der Fondsmanager hat die Liegenschaft ab der grünen Wiese bis zum Bezug komplett entwickelt. Die Vollvermietung konnte bereits vor Bezugstermin aller 52 Wohneinheiten erreicht werden.

Neubauprojekt

St. Gallen, Brauerstrasse 21/23

Das Neubauprojekt in St. Gallen mit zwei Gebäuden mit insgesamt 70 Kleinwohnungen, welche in einer nachhaltigen Holzbauweise gebaut wurden, konnte termingerecht und im einwandfreien Zustand per 16.12.2021 übernommen und ins Portfolio integriert werden. Von den insgesamt 70 Wohnungen konnten bereits für 60 Objekte Mietverträge abgeschlossen werden.

Leerstände

Die Leerstandquote konnte über die gesamte Periode um 1%-Punkt reduziert werden und beträgt somit per 31.12.2021 5.9%.

Jahresergebnis 2021

- Erhöhung des Gesamtfondsvermögens um 21.42% auf CHF 1 427.1 Millionen (Geschäftsjahr 2020: CHF 1 175.3 Millionen)
- Steigerung der Mietzinseinnahmen um 10.77% auf CHF 46.3 Millionen (Geschäftsjahr 2020: CHF 41.8 Millionen)
- Zunahme des Nettofondsvermögens um 21.50% auf CHF 1 037.6 Millionen (Geschäftsjahr 2020: CHF 854.0 Millionen)
- Die Ausschüttung pro Anteil aus dem Ergebnis 2021 beträgt CHF 3.50 (Geschäftsjahr 2020: CHF 3.50)

Das Nettofondsvermögen stieg im Berichtsjahr um CHF 183.6 Millionen von CHF 854.0 Millionen auf CHF 1 037.6 Millionen. Mit der Kapitalerhöhung von netto CHF 156.77 Millionen konnte in Zukäufe von Immobilien investiert und ein Teil des Fremdkapitals reduziert werden.

Ausblick 2022

Erneuerungsprojekte

Im Zuge des in diesem Jahr möglichen Fernwärmean schlusses werden bei den Liegenschaften Charlottenweg 9–19 und Schwanenfelsstrasse 17–27 in Neuhausen (SH) weitere energetische Massnahmen zur Erreichung des GEAK-C-Standards geprüft.

Die Liegenschaft Neuhardstrasse 9/11 in Olten (SO) mit 39 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten wurde 1955 erbaut. Damit die Häuser den heutigen Anforderungen entsprechen wird eine Gesamtsanierung durchgeführt. Es werden neben den energetischen Erneuerungsarbeiten und dem Ersatz der ganzen Haustechnikanlage eine Küchen- und Badsanierung inklusive Ersatz der Steigleitungen umgesetzt. Die Arbeiten beginnen voraussichtlich im Mai 2022 und werden auf Jahresende abgeschlossen sein.

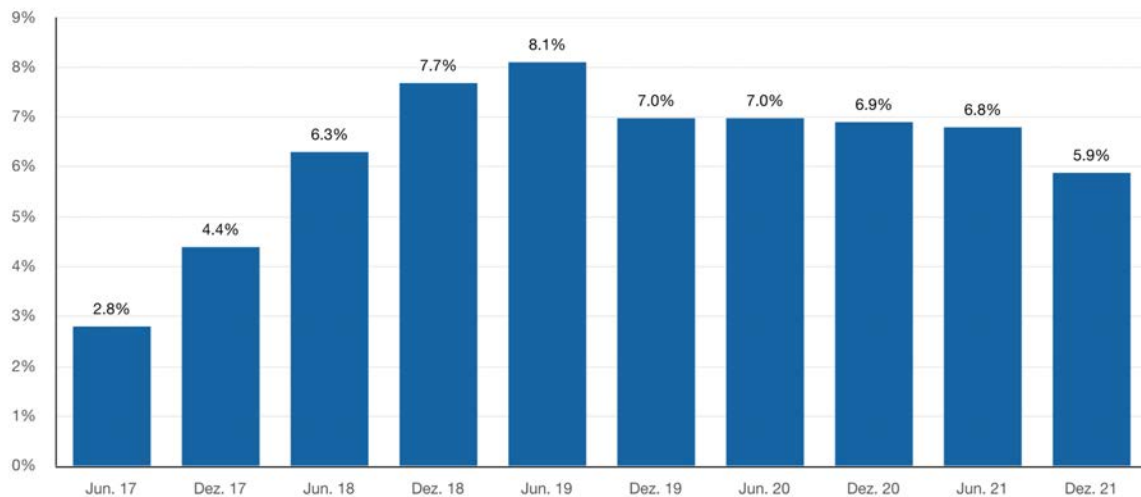
Transaktionen

Die stetige Portfoliooptimierung wird den Fonds auch im Jahr 2022 beschäftigen. Das Marktumfeld wird weiterhin anspruchsvoll bleiben, weshalb das Transaktionsmanagement noch mehr an Bedeutung gewinnt. Diesbezüglich wird auch die Weiterentwicklung des Bestandes im Sinne von Potentialerschliessung intensiv geprüft.

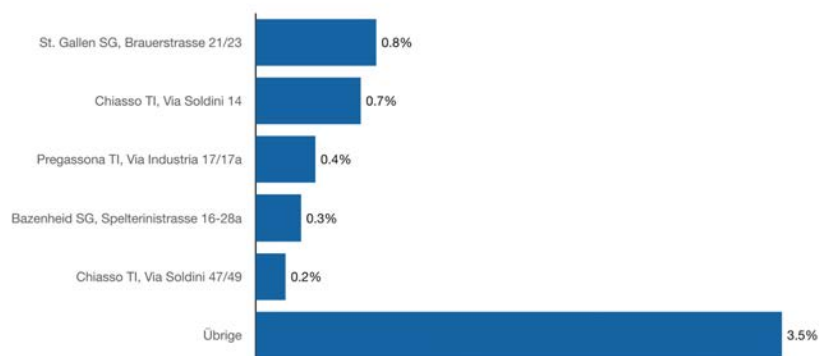
Portfoliokennzahlen

Per 31. Dezember 2021

Entwicklung Leerstandsquote am Periodenende



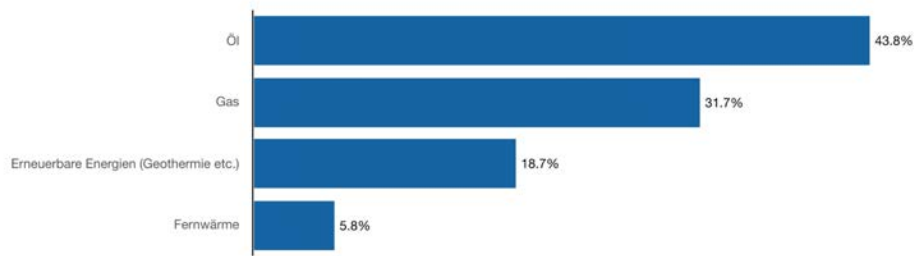
Leerstandsquoten zum Soll-Nettomietertag Portfolio



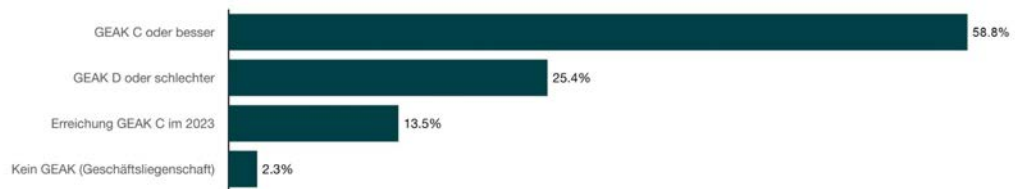
Soll-Nettomietertag nach Nutzungsart



Heizmedium

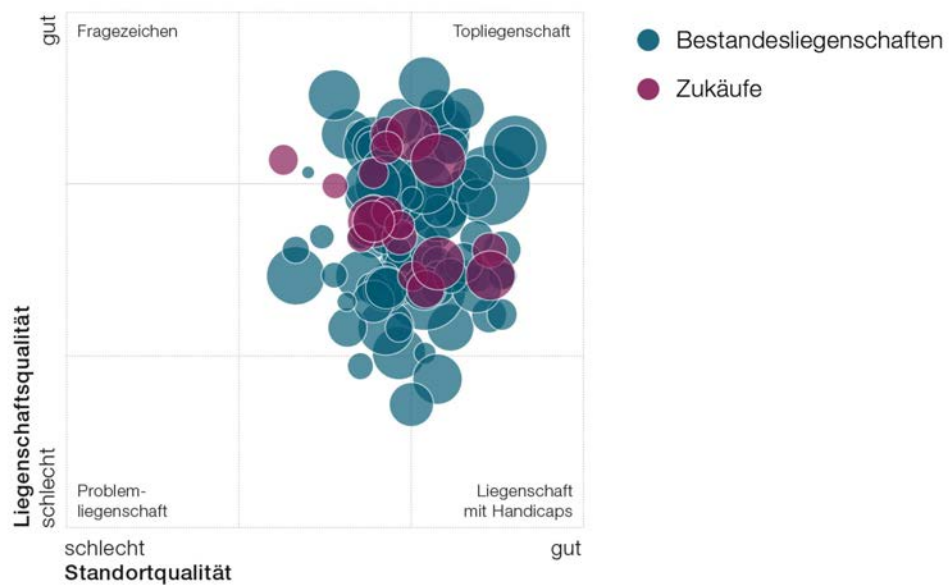


GEAK Klassifizierung

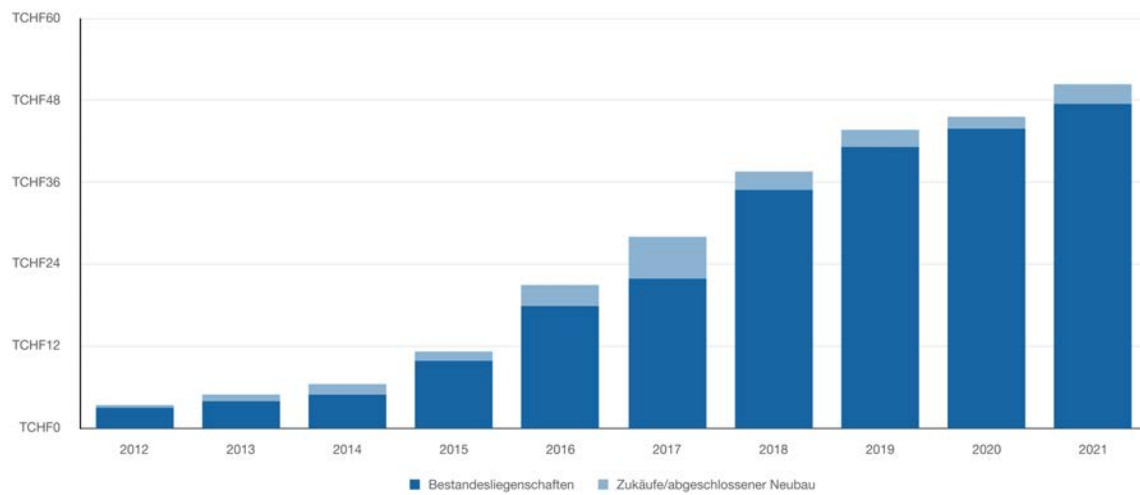


Portfoliokennzahlen	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Anzahl Liegenschaften	108	94	91	76
Total Liegenschaftsportfolio (in TCHF)	1 404 604	1 160 791	1 053 987	927 136
Bruttorendite	3.8%	4.1%	4.3%	4.5%
Realer Diskontierungssatz	2.8%	3.0%	3.1%	3.2%
Nominaler Diskontierungssatz	3.3%	3.5%	3.6%	3.7%
Leerstandsquote Berichtsperiode	6.9%	7.7%	8.5%	7.8%
Leerstandsquote per Stichtag	5.9%	6.9%	7.0%	7.7%

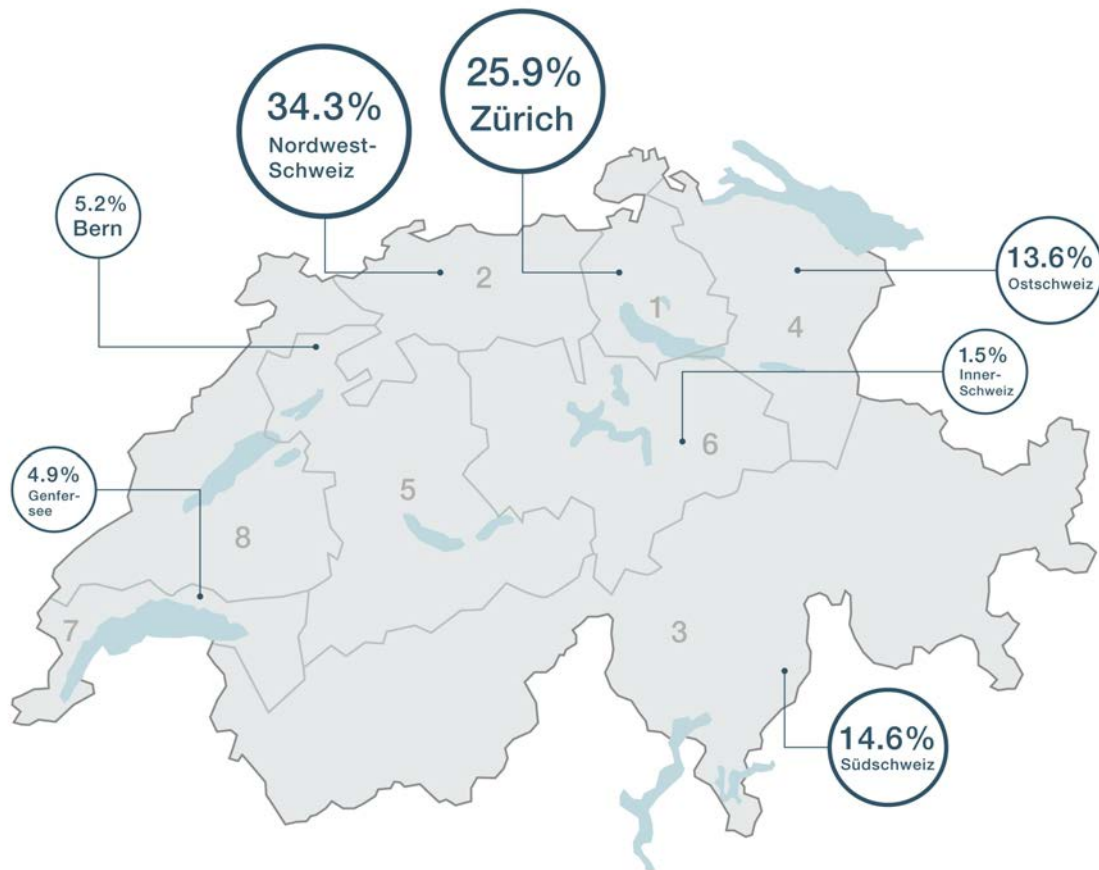
Liegenschafts- und Standortqualität



Entwicklung der Soll-Nettomietzinsen pro Jahr 2012–2021



Marktregionen



Region	Marktwert in CHF	in %
1 Zürich	363 270 000	25.9
2 Ostschweiz	190 936 000	13.6
3 Innerschweiz	20 746 000	1.5
4 Nordwestschweiz	481 498 000	34.3
5 Bern	73 714 000	5.2
6 Südschweiz	205 049 000	14.6
7 Genfersee	69 391 000	4.9
8 Westschweiz	-	-
Total	1 404 604 000	100

Kapitalerhöhung und Transaktionen

Kapitalerhöhung

Im Geschäftsjahr 2021 wurden zwei Kapitalerhöhungen mittels Bezugsrechtsangebot durchgeführt. Die Erste fand vom 17. bis 30. März 2021 statt, dabei flossen dem Fonds insgesamt CHF 66.7 Millionen Neugelder zu. Die zweite Kapitalerhöhung über CHF 96.4 Millionen wurde vom 29. November bis 10. Dezember 2021 durchgeführt. Bei beiden Kapitalerhöhungen wurden die Bezugsrechte vollumfänglich ausgeübt. Die erfolgreichen Kapitalerhöhungen dienten dem kontinuierlichen qualitativen Wachstum des Fonds und der inneren Entwicklung. Die Anzahl sich im Umlauf befindlicher Anteile erhöht sich im Jahr 2021 um 1 311 660 auf insgesamt 8 416 494.

Transaktionen

Im ersten Halbjahr 2021 konnten insgesamt sieben Liegenschaften in der Deutschschweiz akquiriert werden. Der Marktwert dieser Liegenschaften betrug beim Erwerbszeitpunkt CHF 60.95 Millionen. Die zugeflossenen Gelder aus der Kapitalerhöhung vom April 2021 konnten somit bis Ende Juni 2021 fast vollständig reinvestiert werden. Die Objekte befinden sich in Elsau (ZH), Rorschach (SG), Wohlen (AG), Oftringen (AG), Olten (SO) und zwei in Uzwil (SG). Fünf dieser Liegenschaften haben bereits die GEAK-Bewertung C oder B und erfüllen somit die Anlagekriterien des SF Sustainable Property Fund.

Im zweiten Halbjahr 2021 wurde das Wachstum vorangetrieben und elf weitere Liegenschaften konnten akquiriert werden. Der Marktwert dieser Liegenschaften betrug beim Akquisitionszeitpunkt CHF 138.65 Millionen. Die Gelder aus der Kapitalerhöhung im Dezember 2021 wurden somit umgehend vollständig reinvestiert. Anhand von zwei Zukäufen in Genf (GE) und Vernier (GE), verbessert sich die Standortsdiversifikation des Fonds. Die anderen Zukäufe wurden in den Kantonen Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Bern und St. Gallen getätigt. Sieben dieser elf Liegenschaften erfüllen bereits vollständig die Anlagekriterien des Fonds, wobei sechs Liegenschaften sogar die GEAK-Bewertung B aufweisen.

Nebst den insgesamt 18 Zukäufen mit einem Marktwert von knapp CHF 200 Millionen im Jahr 2021, sind vier Liegenschaften in der Südschweiz verkauft worden. Diese Liegenschaften wurden zu einem Verkaufspreis von CHF 9.47 Millionen veräussert. Per 31. Dezember 2021 beträgt der Marktwert der 108 Liegenschaften des SF Sustainable Property Fund CHF 1.40 Milliarden.

Transaktionen

Akquisitionsliegenschaften	Ertragswirksam per	Marktwert bei Erwerb in CHF	Brutto- rendite	Anzahl Wohnungen	GEAK
Rorschach SG, Löwengartenstrasse 46	18. Februar 2021	13 010 000	4.04%	18	B
Elsau ZH, St. Gallerstrasse 52	1. März 2021	8 890 000	3.33%	11	B
Wohlen AG, Juchliweg 2/4	1. April 2021	9 574 000	3.80%	25	C
Uzwil SG, Schützenwiesweg 2	17. Mai 2021	7 558 000	3.83%	15	C
Oftringen AG, Gilamstrasse 21	1. Juni 2021	6 407 000	3.96%	21	C
Biglen BE, Rohrstrasse 2/2a	1. Juni 2021	7 540 000	3.92%	12	C
Olten SO, Friedensstrasse 94	30. Juni 2021	6 088 000	3.79%	16	D
Uzwil SG, Birkenstrasse 1	1. Juli 2021	9 426 000	3.98%	35	D
Frenkendorf BL, Bahnweg 12/14	1. Juli 2021	22 460 000	3.38%	30	B
Basel BS, Gotthelfstrasse 96	30. Juli 2021	7 030 000	3.24%	22	B
Genève GE, Rue de la Colline 8/10	1. September 2021	11 050 000	3.30%	12	D
Vernier GE, Avenue Louis-Pictet 4a-f	1. September 2021	19 100 000	3.04%	36	D
St. Margrethen SG, Rheinstrasse 28/28a	1. September 2021	5 644 000	4.06%	12	B
Wittenbach SG, Romanshonerstrasse 27	1. Oktober 2021	7 149 000	3.73%	16	B
Lausen BL, Hauptstrasse 30	1. Oktober 2021	6 300 000	3.81%	15	D
Bubendorf BL, Hauptstrasse 86b	1. Dezember 2021	8 244 000	3.39%	13	B
Ostermundigen BE, Unterdorfstrasse 19-25	1. Dezember 2021	21 680 000	3.24%	41	D
St. Gallen SG, Brauerstrasse 21/23	6. Dezember 2021	22 450 000	3.67%	70	B
Total		199'600'000	3.56%	420	

Devestitionsliegenschaften	Verkauft per	Verkaufspreis	Brutto- rendite	Anzahl Wohnungen	GEAK
Vacallo TI, Via del Breggia 1/3	15. Juni 2021	3 500 000	8.86%	24	E
Bodio TI, Via Bellinzona 18	9. Dezember 2021	2 550 000	10.02%	20	D
Arbedo TI, Via Cantone 18	10. Dezember 2021	1 000 000	4.93%	4	E
Vacallo TI, Vicolo Molino Nuovo 1/3	24. Dezember 2021	2 420 000	10.39%	25	E
Total		9 470 000	9.15%	73	

Nachhaltigkeitsbericht

Bei der Swiss Finance & Property Group stehen Immobilien im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit. Daraus ergibt sich unsere besondere Verantwortung für den Klimaschutz, denn Immobilien sind für rund ein Viertel der Treibhausgasemissionen in der Schweiz verantwortlich. Unsere Liegenschaften sollen in den nächsten Jahren kontinuierlich verbessert werden und weniger Treibhausgase produzieren. Wir setzen uns in diesem Bereich ehrgeizige Klimaziele und streben Netto-Null-CO₂-Emissionen bis 2050 an.

Einleitung

Global steht die Eindämmung des Klimawandels und damit das Erreichen der Klimaziele stark im Fokus. Unverändert ist der Gebäudebereich nach dem Binnenverkehr der zweitgrösste Emittent von Treibhausgasen. Damit ist dieser Sektor nun auch bei der Klimakonferenz 2021 in Glasgow verstärkt in den Fokus gerückt. Die stark steigenden Anforderungen von Gesetzgebern und Behörden wie die FINMA und die EU-Taxonomie erhöhen zunehmend den Druck auf die Branche. Damit wird die Relevanz der Erreichung der Klimaziele, wie die Halbierung der Treibhausgase bis 2030 und die vollständige Reduktion bis 2050, verdeutlicht.

Entsprechend nimmt der SF Sustainable Property Fund (SFPF) die gesellschaftliche Verantwortung wahr, bereitet sich aktiv auf gesetzliche Änderungen vor und betreibt ein aktives Risiko- und Transformationsmanagement hinsichtlich Treibhausgasemissionen und Energie, um die Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrats zu erreichen.

Um eine stetige Optimierung sicherzustellen, analysiert und überwacht SFPF die Treibhausgasemissionen jährlich und leitet entsprechende Massnahmen zur Verbesserung ab. In einem Nachhaltigkeits-Cockpit wird die Erreichung der Ziele des Bundes mittels Energie- und CO₂-Absenkpfade bis 2050 ermittelt. Dadurch können frühzeitig Risiken und Chancen 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 2021 umfasste das SFPF-Portfolio 108 Liegenschaften. Die Nachhaltigkeitsanalyse wird aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezugsjahr 2020 durchgeführt. Entwicklungsliegenschaften werden dabei nicht berücksichtigt. Gegenüber dem Bezugsjahr 2019 konnte der Anteil Primärdaten im Vergleich zu den Benchmarkdaten stark gesteigert und damit die Datenqualität erhöht werden. Ein Grossteil der Liegenschaften befindet sich in der Region Zürich, der Nordwestschweiz, der Ostschweiz und dem Tessin. Das Portfolio besteht, bezogen auf die Energiebezugsfläche (EBF), zu einem Grossteil aus Wohnliegenschaften als Hauptnutzung mit 89%, gemischt genutzten Liegenschaften mit 2% und Geschäftsliegenschaften mit 9% der EBF.

EBF nach Nutzungstyp



Bau-/Sanierungsperiode bezogen auf EBF

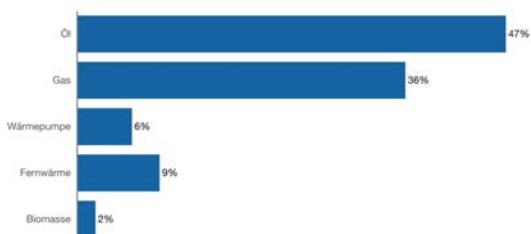


Der grösste Teil der Liegenschaften weist ein Baujahr vor 1980 auf (72%).

Ausgangslage

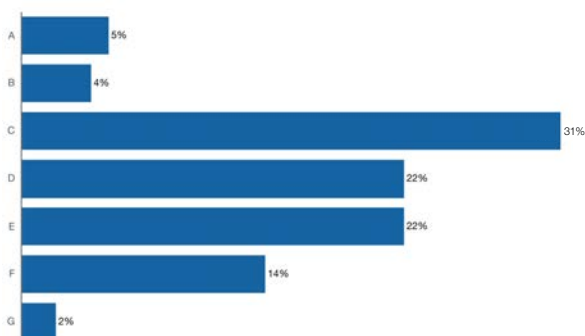
Das Portfolio weist mit 101 kWh/m²EBF/Jahr eine Energieintensität aus, die etwas unter dem Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften mit 111 kWh/m²EBF/Jahr¹ liegt. Die Treibhausgasintensität des Fonds beträgt 23.8 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr und liegt damit ungefähr auf dem Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften von 23.2 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr¹.

Anteil Wärmeträger an EBF



Der Anteil an fossilen Energieträgern zur Wärmeherzeugung, wie Öl und Gas, entspricht dem Schweizer Durchschnitt eines vergleichbaren Portfolios und bietet somit Optimierungspotential.

Angenäherte Energieeffizienzklassen EBF



Hinsichtlich der angenäherten GEAK Klassen zeigt das SFPF-Portfolio, dass bezogen auf die EBF 9% der Liegenschaften eine sehr gute Energieeffizienz ausweisen, da sie zu den Energieeffizienzklassen A und B gehören. Weitere 31% der GEAK Klasse C weisen eine gute Energieeffizienz aus. Die restlichen 60% bieten ein grosses Optimierungspotential, um den Gesamtenergieverbrauch zu reduzieren.

Energie- und CO₂-Absenkpfad

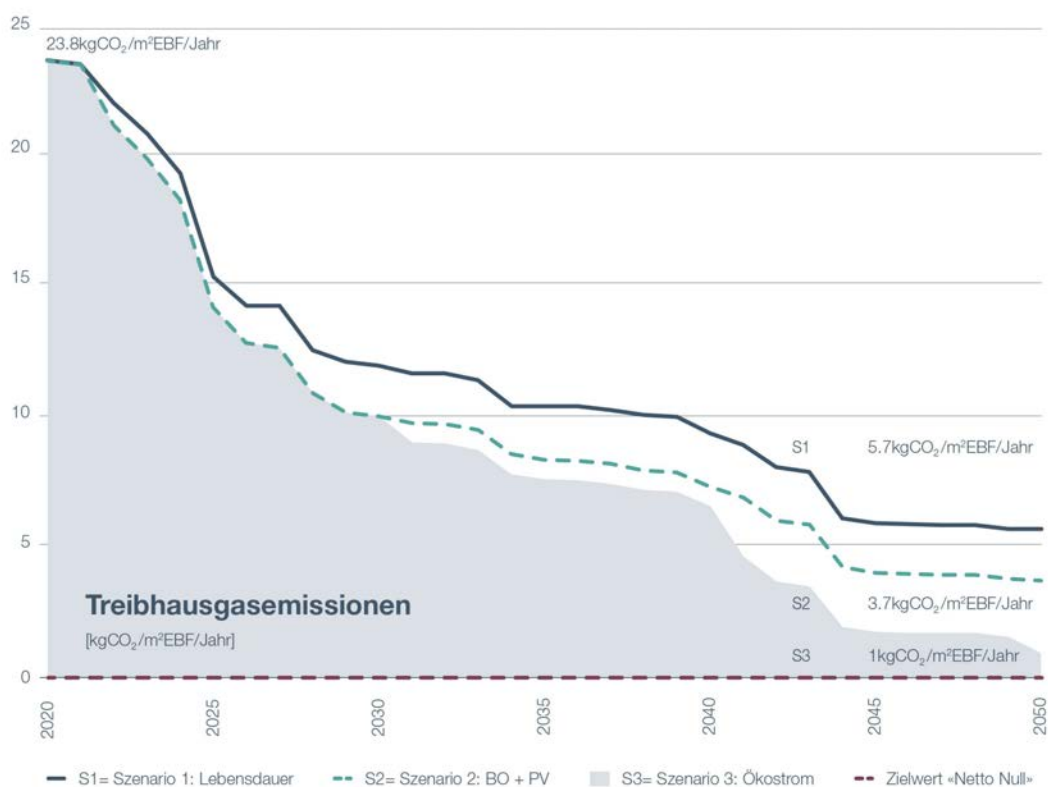
Auf Basis der Ist-Verbrauchswerte 2020 und der Mehrjahresplanung werden für jede Liegenschaft und für das Gesamtportfolio Energie- und Treibhausgasabsenkpfade erstellt. Folgende aufeinander aufbauende Szenarien wurden untersucht:

- 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 (z.B. Minergie statt GEAK).

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

Im Szenario S3 kann bis 2050 die Energieintensität um rund 82% auf 18 kWh /m²EBF/Jahr gesenkt werden. Die Treibhausgasintensität wird durch den Einkauf von Ökostrom um 96% auf 1 kg CO₂-Ä./m²EBF/Jahr reduziert. Insgesamt kommt das Szenario S3 dem Ziel «klimaneutraler Betrieb» sehr nahe.

¹ Quelle: FM Monitor, 2021



Schlussfolgerung

Insgesamt weist das Portfolio gute Optimierungsmöglichkeiten in den nächsten Jahren auf, um die Bundesziele 2050 zu erfüllen. Durch das hohe Baualter der Liegenschaften und die anstehenden Sanierungen bieten sich grosse Chancen für eine starke Reduktion der Treibhausgasemissionen im Rahmen der ordentlichen Investitionen. Auf Grund der modellhaften Berechnung der Einsparung der jeweiligen Massnahmen wird jede Liegenschaft im Detail geprüft und die notwendigen und möglichen Massnahmen geplant. Teilweise sind hier nur geringere Sanierungstiefen zu erzielen, bzw. der Heizträgertausch auf erneuerbare Energie lässt sich nicht überall einfach umsetzen.

Mit Treibhausgasemissionen von gut 1.0 kg 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 unbekannten Optimierungsmassnahmen spätestens umgesetzt werden müssten. Da es sich jedoch um einen sehr geringen «Restbetrag» handelt, kann auch die Möglichkeit einer Kompensation im Rahmen von CO₂-Sequestration und Speicher-Projekten in Betracht gezogen werden.

Highlights

Um die letztjährige grobe Abschätzung der PV-Potenziale zu überprüfen und detaillierte Wirtschaftlichkeitskonzepte zu erarbeiten, beauftragte die Fondsleitung einen externen Berater mit der Durchführung einer PV-Analyse. Die konsequente Umsetzung der Analyseresultate ist in den kommenden Jahren geplant.

Im Zuge der Umsetzung der aufgezeigten Absenkpfade erarbeitete die Fondsleitung interne Richtlinien. Ab sofort werden bei sämtlichen anstehenden Bauprojekten, wo möglich, nur noch nachhaltige Heizmedien wie zum Beispiel Wärmepumpen in Kombination mit PV-Anlagen eingeplant.

Zudem wurde die Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie gestartet. Damit wird die Basis für die Festlegung und das Monitoring weiterer Nachhaltigkeitsaspekte in allen drei Dimensionen Ökologie, Gesellschaft und Ökonomie gelegt.

So rücken neben Energie und Treibhausgasemissionen vermehrt auch andere Nachhaltigkeitsthemen in den Vordergrund. So wurde beispielsweise beim abgeschlossenen Neubauprojekt in Lausen viel Wert auf Biodiversität gelegt, um die Lebensqualität und die Artenvielfalt zu steigern.

Sämtliche Liegenschaften

Sortiert nach Inventar (siehe Seite 39)



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



2. Aarwangen BE, Schmidtenweg 2/4/6



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



4. Basel BS, Dornacherstrasse 38,
Frobenstrasse 30



5. Basel BS, Frobenstrasse 37



6. Basel BS, Gotthelfstrasse 96



7. Basel BS, Prattelerstrasse 1/3



8. Basel BS, Luzernerring 148,
Sundgauerstrasse 2



9. Bazenheid SG,
Spelterinistrasse 16-28a



10. Bellinzona TI, Via Caratti 2/4



11. Biasca TI, Via Generale Guisan 10



12. Biglen BE, Rohrstrasse 2/2a



13. Bonaduz GR, Sculmserstr 4



14. Bubendorf BS, Hauptstrasse 86b



15. Bülach ZH, Vogelsangstr 19/21



16. Cadenazzo TI, Via Monte Ceneri 74



17. Chiasso TI, Via Soldini 14



18. Chiasso TI, Via Soldini 47/49



19. Chur GR, Ringstrasse 205,
Saluferstrasse 12



20. Dulliken SO, Im Schäfer 30/32/34



21. Effretikon ZH, Illnauerstrasse 32



22. Effretikon ZH, Im Lindenhof 5



23. Ehrendingen AG, Im First 6/10



24. Elsau ZH, St. Gallerstrasse 52



25. Embrach ZH,
Alte Rheinstrasse 73/75



26. Emmen LU, Kolbenstrasse 15



27. Ermatingen TG, Hauptstrasse 146



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



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



30. Frenkendorf BS, Bahnweg 12/14



31. Glattbrugg ZH, Lindenstrasse 15



32. Gossau SG, Kirchstrasse 50/52



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



34. Kloten ZH, Hohrainlistrasse 17-27



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



36. Laufen BL, Grienweg 3/5/7



37. Laufen BL, Schützenweg 5



38. Laufen BL, Schützenweg 15



39. Lausanne VD,
Chemin du Chalet Pra Roman 4a/4b/4c



40. Lausen BL, Hauptstrasse 30



41. Lausen BL, Hofmattstrasse 33/35



42. Lausen BL, Furlenbodenstrasse 1/3,
Furlenstrasse 37



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



44. Lausen BL, Rainweg 6-16



45. Liestal BL, Ostenbergstrasse 9/11



46. Locarno TI, Via Alfredo Pioda 26



47. Locarno TI, Via Giuseppe Cattori 5



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



49. Lugano-Viganello TI, Salita Viarno 16



50. Massagno TI, Via Martignoni 4/6



51. Münchenstein BL,
Therwilerstrasse 17



52. Näfels GL, Alte Bahnhofstrasse 5,
Bahnhofstrasse 18



53. Neuenhof AG, Hardstrasse 54/56



54. Neuhausen SH, Charlottenweg 9-19



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



56. Oberentfelden AG,
Aarauerstrasse 11



57. Oberentfelden AG, Sonnenhofweg 4



58. Oberglatt ZH, Bahnhofstrasse 25/29



59. Oberglatt ZH,
Chlirietstrasse 12/14/16



60. Oftringen AG, Gilamstrasse 21



61. Oftringen AG, Staufergutstrasse 2/4



62. Olten SO, Friedenstrasse 94



63. Olten SO, Neuhardstrasse 9/11



64. Opfikon ZH, Oberhauserstrasse 12



65. Ostermundigen,
Unterdorfstrasse 19-25



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



67. Pratteln BL, Augsterheglstrasse 27



68. Pratteln BL, Grabenmattstrasse 1/1a



69. Pratteln BL, Längistrasse 7/15/17



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



71. Pregassona TI, Via Industria 17/17a



72. Pregassona TI, Via Roncobello 12



73. Regensdorf ZH,
Schulstrasse 147-181



74. Richterswil ZH, Zugerstrasse 28-36



75. Rorschach SG, Bogenstrasse 7,
Kirchstrasse 65



76. Rümlang ZH, Bahnhofstrasse 21



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



78. Schaffhausen SH,
Weinstein 206-216



79. Schlieren ZH, Rütistrasse 9/11



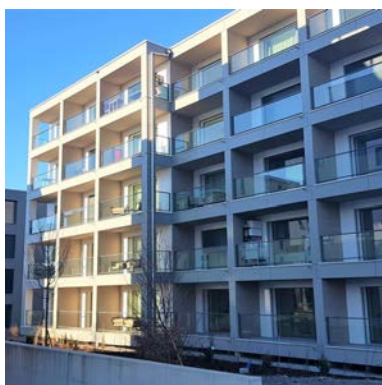
80. Schwarzenburg BE,
Alte Bernstrasse 5/7/9



81. Spreitenbach ZH, Bahnhofstrasse 61



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



83. St. Gallen, Brauerstrasse 21/23



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



85. St. Margrethen SG, Industriestrasse 34/36



86. St. Margrethen SG, Rheinstrasse 28/28a



87. Taverne TI, Via Ponte Vecchio 2-8



88. Unterkulm AG, Im Dorf 2-8



89. Uzwil SG, Birkenstrasse 1



90. Uzwil SG, Schützenwiesweg 2



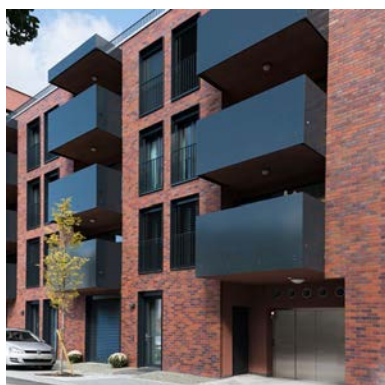
91. Vernier GE, Avenue Louis-Pictet 4a-f



92. Wetzikon ZH, Ankengasse 7-15



93. Wetzikon ZH, Guyer-Zeller-Strasse 1



94. Winterthur ZH, Poststrasse 1



95. Wittenbach SG,
Romanshonerstrasse 27



96. Wohlen AG, Juchliweg 2/4



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



98. Basel BS, Dornacherstrasse 270,
Laufenstrasse 59



99. Basel BS, Rufacherstrasse 8



100. Binningen BL,
Bündtenmattstrasse 38



101. Genf GE, Rue de la Colline 8/10



102. Luzern LU, Ruopigenstrasse 8,
Täschmattstrasse 5



103. Rorschach SG,
Löwengartenstrasse 46



104. Speicher AR, Hauptstrasse 42



105. St. Gallen,
Rorschacherstrasse 216/218



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



107. Dietlikon ZH,
Riedmühlestrasse 12/16/18



108. Rickenbach TG, Wilenstrasse 23

Kennzahlen zum Immobilienfonds

per 31. Dezember 2021

Mietausfallrate¹	Einheit	31. Dez. 21	31. Dez. 20
Soll-Nettomieten	CHF	50 522 906	46 820 116
Leerstände	CHF	3 415 477	3 557 068
Verluste aus Forderungen	CHF	450 632	1 064 789
Mietausfallrate	%	7.65	9.87

Fremdfinanzierungsquote	Einheit	31. Dez. 21	31. Dez. 20
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	305 228 000	258 970 860
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	1 404 604 000	1 160 791 000
Fremdfinanzierungsquote	%	21.73	22.31

Ausschüttungsrendite^{2/3}	Einheit	31. Dez. 21	31. Dez. 20
Ausschüttung pro Anteil	CHF	3.50	3.50
Börsenkurs pro Anteil zum Ende des Berichtsjahres	CHF	150.50	156.00
Ausschüttungsrendite	%	2.33	2.24
Ausschüttungsquote	%	100.26	102.80

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	31. Dez. 21	31. Dez. 20
Betriebsgewinn	CHF	28 759 257	25 133 516
Mietzinseinnahmen	CHF	46 367 117	41 856 650
Betriebsgewinnmarge	%	62.03	60.05

Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF})	Einheit	31. Dez. 21	31. Dez. 20
Betriebsaufwand	CHF	10 163 788	8 894 660
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	1 280 983 136	1 119 644 312
Ø Marktwert	CHF	1 172 723 806	984 110 865
TER_{REF} (GAV)	%	0.79	0.79
TER_{REF} (MV)	%	0.87	0.90

Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)²	Einheit	31. Dez. 21	31. Dez. 20
Gesamterfolg	CHF	51 726 426	30 366 183
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	CHF	853 993 713	786 803 309
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	156 774 210	59 914 932
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	1 010 767 923	846 718 241
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.12	3.59

Agio	%	22.07	29.78
-------------	----------	--------------	--------------

Performance	%	1.80	10.42
--------------------	----------	-------------	--------------

Anlagerendite²	Einheit	31. Dez. 21	31. Dez. 20
NAV zu Beginn des Berichtsjahres	CHF	120.20	119.26
NAV am Ende des Berichtsjahres	CHF	123.28	120.20
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	3.50	3.50
Anlagerendite	%	5.64	3.83

Rendite des investierten Kapitals (ROIC)²	Einheit	31. Dez. 21	31. Dez. 20
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	49 358 014	30 395 462
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	1 280 983 136	1 119 644 312
Rendite des investierten Kapitals	%	3.85	2.71

Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	1.94	2.18
---	--------------	-------------	-------------

Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.16	0.25
---------------------------------------	----------	-------------	-------------

Börsenkapitalisierung	CHF	1 266 682 347	1 108 354 104
------------------------------	------------	----------------------	----------------------

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

² Historische Performancedaten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Die Erträge des Fonds sowie die Werte der Fondsanteile können zu-, aber auch abnehmen und können nicht garantiert werden. Bei der Rückgabe von Fondsanteilen kann der Investor eventuell weniger Geld zurückbekommen, als er ursprünglich eingesetzt hat.

³ Die Berechnung basiert auf der vorgesehenen Ausschüttung pro Anteil.

Vermögensrechnung

(in CHF)	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020	Anhang
Aktiven			
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	5 288 600	2 589 412	
Grundstücke			
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	–	16 820 000	
– Wohnbauten	1 286 091 000	1 052 600 000	
– Gemischte Bauten ¹	86 794 000	60 614 000	
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	31 719 000	30 757 000	
Total Grundstücke	1 404 604 000	1 160 791 000	1
Sonstige Vermögenswerte	17 243 223	11 886 454	2
Gesamtfondsvermögen	1 427 135 823	1 175 266 866	
Passiven			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-187 228 000	-180 970 860	3
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-23 980 393	-19 702 293	4
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-118 000 000	-78 000 000	3
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 097 927 430	896 593 713	
Geschätzte Liquidationssteuern	-60 300 000	-42 600 000	
Nettofondsvermögen	1 037 627 430	853 993 713	5
Veränderungen des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtjahres	853 993 713	786 803 309	
Bezahlte Ausschüttung	-24 866 919	-23 090 711	
Saldo aus Anteilsverkehr	156 774 210	59 914 932	
Gesamterfolg	51 726 426	30 366 183	
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtjahres	1 037 627 430	853 993 713	
Entwicklung der Anzahl Anteile			
Stand zu Beginn des Berichtjahres	7 104 834	6 597 346	
Ausgegebene Anteile	1 311 660	507 488	
Zurückgenommene Anteile	–	–	
Stand am Ende des Berichtjahres	8 416 494	7 104 834	
Nettoinventarwert je Anteil am Ende des Berichtjahres	123.28	120.20	
Informationen zur Bilanz			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	–	–	
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	–	–	
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	–	–	
Gesamtversicherungswert des Vermögens	873 846 097	750 963 455	
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	–	–	

¹ Bauten mit einem Ertragsanteil von 20-60% aus kommerzieller Nutzung werden neu per 01.01.2021 in Übereinstimmung mit dem Fondsvertrag und dem KAG als „Gemischte Bauten“ ausgewiesen.

Erfolgsrechnung

(in CHF)	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	Anhang
Erträge			
Mietzinseinnahmen	46 367 117	41 856 650	6
Sonstige Erträge	110 719	153 125	
Erträge der Bank- und Postguthaben	851	800	
Negativzinsen	-117	-120	
Aktiviere Bauzinsen	78 519	–	
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	3 052 889	746 007	
Total Erträge	49 609 978	42 756 462	
Aufwendungen			
Erhaltene Negativzinsen	43 732	7 081	
Hypothekarzinsen und Zins aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-685 918	-772 860	
Sonstige Passivzinsen	-42 174	-9 387	
Unterhalt und Reparaturen	-4 836 858	-4 735 746	
Liegenschaftenverwaltung:			
– Liegenschaftsaufwand	-2 611 061	-2 923 543	
– Verwaltungsaufwand	-66 945	-92 874	
Steuern und Abgaben	-1 749 067	-1 056 423	7
Schätzungs- und Prüfaufwand	-325 668	-343 544	
Reglementarische Vergütungen an:			
– die Fondsleitung	-7 830 027	-6 765 402	
– die Depotbank	-223 983	-231 155	
– die Immobilienverwalterin	-1 496 039	-1 387 137	
Sonstige Aufwendungen	-404 014	-256 337	
Total Aufwendungen	-20 228 022	-18 567 327	
Nettoertrag	29 381 956	24 189 135	
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-9 439 643	-5 741 251	8
Realisierter Erfolg	19 942 313	18 447 884	
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	31 784 113	11 918 299	9
Gesamterfolg	51 726 426	30 366 183	
Verwendung des Erfolgs			
Nettoertrag des Berichtsjahres	29 381 956	24 189 135	
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	–	–	
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	–	–	
Vortrag des Vorjahres	3 019 706	3 697 490	
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	32 401 662	27 886 625	
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-29 457 729	-24 866 919	
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	–	–	
Vortrag auf neue Rechnung	2 943 933	3 019 706	

Anhang zur Jahresrechnung

1. Inventar des Portfolios per 31. Dezember 2021

Ort, Adresse	Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	Marktwert	Mietzins- einnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	CHF	CHF	%
Wohnbauten					
1. Aarau, Erzgrubenweg 3–9, 27–33, 35–41	9 975 597	5 039 000	10 570 000	335 806	8.49
2. Aarwangen, Schmidtenweg 2–6	19 774 538	13 500 000	20 400 000	716 244	3.68
3. Aesch, Im Gwidem 2/4/6	10 364 064	6 554 000	11 400 000	402 348	0.00
4. Basel, Dornacherstrasse 38, Frobenstrasse 30*	22 725 199	14 604 000	30 930 000	997 711	0.00
5. Basel, Frobenstrasse 37	10 101 741	5 780 000	14 680 000	465 614	0.00
6. Basel, Gotthelfstrasse 96	6 543 526	3 134 000	7 185 000	92 710	0.00
7. Basel, Prattelerstrasse 1/3	5 817 888	4 056 000	8 116 000	255 484	6.47
8. Basel, Luzernerring 148, Sundgauerstrasse 2*	10 750 966	4 918 000	11 540 000	361 721	0.00
9. Bazenheid, Spelterinistrasse 16–28a	23 118 865	20 531 600	24 190 000	1 161 274	11.67
10. Bellinzona, Via Caratti 2/4	12 934 166	7 536 800	12 320 000	442 030	11.17
11. Biasca, Via Generale Guisan 10	9 873 665	6 000 000	5 292 000	220 785	4.88
12. Biglen, Rohrstrasse 2/2a	7 529 333	7 305 000	7 501 000	166 772	7.71
13. Bonaduz, Sculmserstrasse 4	4 356 820	2 336 400	4 476 000	141 841	0.00
14. Bubendorf, Hauptstrasse 86b	7 996 795	8 244 000	8 247 000	23 320	0.00
15. Bülach, Vogelsangstrasse 19/21	7 415 143	3 300 000	8 139 000	271 860	0.09
16. Cadenazzo, Via Monte Ceneri 74	5 599 767	4 000 000	4 855 000	182 340	22.26
17. Chiasso, Via Soldini 14*	30 555 461	29 700 000	27 600 000	982 601	26.79
18. Chiasso, Via Soldini 47/49	9 760 057	6 000 000	8 784 000	284 522	33.12
19. Chur, Ringstrasse 205, Saluferstrasse 12	9 013 521	5 702 015	9 686 000	372 743	0.00
20. Dulliken, Im Schäfer 30/32/34	18 819 031	12 017 090	20 560 000	800 958	1.39
21. Effretikon, Illnauerstrasse 32	9 082 710	6 000 000	13 880 000	433 749	0.00
22. Effretikon, Im Lindenhof 5	9 155 973	4 600 000	12 290 000	398 041	0.00
23. Ehrendingen, Im First 6/10	8 549 951	8 968 000	9 021 000	356 352	1.26
24. Elsau, St. Gallerstrasse 52	8 592 340	4 400 040	9 050 000	241 703	2.15
25. Embrach, Alte Rheinstrasse 73/75*	8 788 241	5 750 000	10 800 000	374 473	0.00
26. Emmen, Kolbenstrasse 15	3 215 760	1 698 000	2 962 000	110 324	1.05
27. Ermatingen, Hauptstrasse 146	8 836 942	3 922 000	9 310 000	296 012	18.74
28. Felben-Wellhausen, Hauptstrasse 26/26a–c	10 272 093	7 621 000	11 120 000	395 400	0.00
29. Felben-Wellhausen, Hauptstrasse 63, Wiesenstrasse 61	5 342 519	3 343 000	5 811 000	204 294	0.00
30. Frenkendorf, Bahnweg 12/14	22 511 005	8 336 000	22 830 000	317 332	12.34
31. Glattbrugg, Lindenstrasse 15	4 990 791	3 902 900	7 304 000	277 834	0.59
32. Gossau, Kirchstrasse 50/52	7 054 823	3 460 100	7 674 000	305 935	0.19
33. Grenchen, Marktstrasse 1/3, Markplatz 14/16	17 393 619	17 709 100	18 630 000	756 055	5.77
34. Kloten, Hohrainlistrasse 17-27	16 367 986	9 594 100	21 900 000	737 182	0.83
35. Lamone, Via Sirana 30/30a/30b	8 689 060	4 500 000	8 399 000	311 491	2.74
36. Laufen, Grienweg 3/5/7	5 440 377	5 782 000	5 761 000	240 128	0.00
37. Laufen, Schützenweg 5	5 370 760	6 496 000	5 759 000	291 003	3.82
38. Laufen, Schützenweg 15	2 328 999	3 325 000	2 530 000	140 922	0.00
39. Lausanne, Chemin du Chalet Pra Roman 4a/4b/4c*	30 130 265	15 848 910	32 270 000	933 007	1.60

Ort, Adresse	Gesteigungs- kosten	Versicherungs- wert	Marktwert	Mietzins- einnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	CHF	CHF	%
40. Lausen, Hauptstrasse 30	6 249 957	3 338 000	6 300 000	56 400	0.50
41. Lausen, Hofmattstrasse 33/35	5 355 627	3 769 000	5 501 000	267 144	0.00
42. Lausen, Furlenbodenstrasse 1/3, Furlenstrasse 37	19 185 921	14 023 000	27 870 000	680 821	0.63
43. Lausen, Furlenstrasse 42, Hofmattstrasse 38–48	19 334 678	14 868 000	21 560 000	771 210	3.75
44. Lausen, Rainweg 6–16	20 325 008	14 600 000	20 550 000	840 624	3.92
45. Liestal, Ostenbergstrasse 9/11	13 961 157	4 000 000	13 770 000	475 797	0.56
46. Locarno, Via Alfredo Pioda 26	4 359 459	2 763 000	4 225 000	134 536	27.78
47. Locarno, Via Giuseppe Cattori 5	8 519 615	5 500 000	8 473 000	404 679	14.91
48. Lugano, Via Ronchetto 16–22, Via Torricelli 21–27	49 176 941	34 000 000	54 000 000	2 116 087	4.68
49. Lugano-Viganello, Salita Viano 16	5 329 320	5 160 000	5 041 000	196 642	2.04
50. Massagno, Via Martignoni 4/6	15 654 225	9 044 100	13 600 000	501 479	17.30
51. Münchenstein, Therwilerstrasse 17	5 088 433	2 131 000	6 235 000	215 703	6.81
52. Näfels, Alte Bahnhofstrasse 5, Bahnhofstrasse 18	8 350 805	6 699 000	8 494 000	344 515	1.76
53. Neuenhof, Hardstrasse 54/56*	10 674 748	15 346 000	12 340 000	573 289	4.70
54. Neuhausen, Charlottenweg 9–19	14 109 578	13 907 000	16 510 000	777 923	8.10
55. Neuhausen, Charlottenweg 31/33, Schwanenfelsstrasse 16/18/20	11 845 682	11 874 100	13 810 000	654 893	4.52
56. Oberentfelden, Aarauerstrasse 11	6 479 299	3 418 000	6 399 000	236 502	5.60
57. Oberentfelden, Sonnenhofweg 4	6 949 166	3 544 000	7 139 000	264 083	1.14
58. Oberglatt, Bahnhofstrasse 25/29	18 786 554	9 594 000	25 300 000	811 487	3.10
59. Oberglatt, Chlirietstrasse 12/14/16	7 154 414	5 195 000	9 757 000	337 215	2.48
60. Oftringen, Gilamstrasse 21	6 199 985	3 565 000	6 683 000	144 547	0.58
61. Oftringen, Staufergutstrasse 2/4	5 416 283	4 545 000	5 677 000	241 397	1.75
62. Olten, Friedenstrasse 94	6 067 120	2 786 902	6 284 000	120 708	1.66
63. Olten, Neuhardstrasse 9/11	9 777 049	8 188 080	8 692 000	410 597	0.00
64. Opfikon, Oberhauserstrasse 12	6 120 903	2 700 000	8 519 000	248 695	0.00
65. Ostermundigen, Unterdorfstrasse 19–25	21 629 414	10 860 000	21 680 000	57 313	2.08
66. Pfäffikon, Hochstrasse 137/139/141, Langackerstrasse 8/10	17 046 770	12 680 300	21 560 000	732 102	5.67
67. Pratteln, Augsterheglstrasse 27	19 871 821	10 420 000	24 320 000	855 681	3.74
68. Pratteln, Grabenmattstrasse 1/1a	4 322 941	3 238 000	5 657 000	218 517	0.00
69. Pratteln, Längistrasse 7/15/17	26 502 060	13 402 000	27 330 000	455 138	0.00
70. Pratteln, Zehntenstrasse 60a/63/63a	4 278 911	3 075 000	5 057 000	164 951	8.30
71. Pregassona, Via Industria 17/17a	33 511 348	20 395 500	28 840 000	831 477	20.70
72. Pregassona, Via Roncobello 12	6 797 416	3 000 000	3 990 000	-4 926	0.00
73. Regensdorf, Schulstrasse 147–181	32 903 836	24 211 100	50 320 000	1 730 128	0.08
74. Richterswil, Zugerstrasse 28–36	16 516 100	7 619 200	16 460 000	502 305	3.48
75. Rorschach, Bogenstrasse 7, Kirchstrasse 65	4 428 416	3 147 500	4 396 000	156 939	28.35
76. Rümlang, Bahnhofstrasse 21*	8 124 154	5 322 100	8 921 000	279 366	1.23
77. Rümlang, Bahnhofstrasse 42/44, Schulstrasse 2	7 231 871	4 310 000	8 770 000	328 078	0.29
78. Schaffhausen, Weinstein 206–216	15 165 689	9 889 000	14 820 000	536 113	8.31
79. Schlieren, Rütistrasse 9/11	12 049 343	7 656 100	15 590 000	615 097	1.03
80. Schwarzenburg, Alte Bernstrasse 5/7/9	5 161 890	4 750 000	5 503 000	244 347	0.15
81. Spreitenbach, Bahnhofstrasse 61	19 705 760	9 637 000	19 620 000	775 827	2.18
82. St. Gallen, Böcklinstrasse 1/3/5, Unterer Graben 39/41	11 343 761	8 490 000	13 990 000	489 438	15.87
83. St. Gallen, Brauerstrasse 21/23	22 858 321	22 450 000	22 590 000	14 075	57.17
84. St. Gallen, Melonenstrasse 9, Teufenerstrasse 72	3 688 529	2 725 600	3 728 000	147 976	19.14

Ort, Adresse	Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	Marktwert	Mietzins- einnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	CHF	CHF	%
85. St. Margrethen, Industriestrasse 34/36	6 899 471	4 269 900	7 322 000	290 483	5.63
86. St. Margrethen, Rheinstrasse 28/28a	5 560 421	2 769 200	5 644 000	80 070	0.00
87. Taverne, Via Ponte Vecchio 2–8	18 305 633	12 000 000	19 630 000	776 228	4.64
88. Unterkulm, Im Dorf 2–8*	15 639 684	10 275 000	17 120 000	672 030	0.61
89. Uzwil, Birkenstrasse 1	9 336 515	5 491 300	9 344 000	180 577	0.29
90. Uzwil, Schützenwiesweg 2	7 572 165	4 246 900	7 687 000	179 143	0.00
91. Vernier, Aenue Louis-Pictet 4a–f	19 007 335	8 625 000	19 110 000	193 794	2.14
92. Wetzikon, Ankengasse 7–15	10 687 821	6 375 000	15 200 000	591 787	3.11
93. Wetzikon, Guyer-Zeller-Strasse 1	9 080 258	4 305 000	10 480 000	401 495	0.00
94. Winterthur, Poststrasse 1*	10 022 368	6 280 000	13 600 000	405 115	4.16
95. Wittenbach, Romanshornstrasse 27	7 347 918	3 300 000	7 318 000	66 750	0.00
96. Wohlen, Juchliweg 2/4	9 483 471	4 846 000	9 893 000	251 366	8.95
97. Zofingen, Gotthelfstrasse 3, Mühlemattstrasse 6/8	20 276 275	14 492 000	24 100 000	835 172	3.15
Total Wohnbauten	1 167 969 968	774 625 937	1 286 091 000	41 680 843	
* davon im Stockwerkeigentum	147 411 086	108 044 010	165 121 000	5 579 313	
Gemischte Bauten					
98. Basel, Dornacherstrasse 270, Laufenstrasse 59	8 698 471	9 354 000	9 690 000	347 264	0.00
99. Basel, Rufacherstrasse 8	5 619 581	3 820 000	6 304 000	227 359	0.00
100. Binningen, Bündtenmattstrasse 38	8 204 235	3 322 000	8 278 000	294 391	0.39
101. Genf, Rue de la Colline 8/10	11 068 998	4 505 500	11 050 000	120 052	0.00
102. Luzern, Ruopigenstrasse 8, Täschmattstrasse 5	8 200 185	3 709 000	9 290 000	310 108	9.46
103. Rorschach, Löwengartenstrasse 46	13 011 769	12 800 000	13 400 000	379 577	0.99
104. Speicher, Hauptstrasse 42	5 574 218	3 646 960	5 501 000	214 265	0.00
105. St. Gallen, Rorschacherstrasse 216/218	15 753 313	5 698 700	16 320 000	539 180	14.82
106. Versoix, Rue des Boucheries 8, Route de Suisse 21	6 750 902	2 975 000	6 961 000	230 705	0.00
Total Gemischte Bauten	82 881 673	49 831 160	86 794 000	2 662 901	
Kommerziell genutzte Liegenschaften					
107. Dietlikon, Riedmühlestrasse 12/16/18	26 038 686	47 309 500	30 290 000	1 639 801	4.91
108. Rickenbach, Wilenstrasse 23*	1 503 996	2 079 500	1 429 000	100 800	0.00
Total Kommerziell genutzte Liegenschaften	27 542 682	49 389 000	31 719 000	1 740 601	
* davon im Stockwerkeigentum	1 503 996	2 079 500	1 429 000	100 800	
Wohnbauten verkauft während dem Jahr 2021					
Arbedo, Via Cantone 18				47 520	
Bodio, Via Bellinzona 18*				95 005	
Vacallo, Via Breggia 1/3				89 757	
Vacallo, Vicolo Molino Nuovo 1/3				50 491	
				282 773	
Gesamt Total	1 278 394 323	873 846 097	1 404 604 000	46 367 117	5.92

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

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

Liegenschaftstransaktionen 2021

Ankäufe

Ort, Adresse	Antritt per	Kaufpreis in CHF
Rorschach SG, Löwengartenstrasse 46	18. Februar 2021	12 800 000
Elsau ZH, St. Gallerstrasse 52	1. März 2021	8 500 000
Wohlen AG, Juchliweg 2/4	1. April 2021	9 300 000
Uzwil SG, Schützenwiesweg 2	17. Mai 2021	7 420 000
Biglen BE, Rohrstrasse 2/2a	1. Juni 2021	7 300 000
Oftringen AG, Gilamstrasse 21	1. Juni 2021	6 100 000
Olten SO, Friedenstrasse 94	30. Juni 2021	5 900 000
Frenkendorf BL, Bahnweg 12/14	1. Juli 2021	22 000 000
Uzwil SG, Birkenstrasse 1	1. Juli 2021	9 100 000
Basel BS, Gotthelfstrasse 96	30. Juli 2021	6 320 000
Genf GE, Rue de la Colline 8/10	1. September 2021	10 575 000
Vernier GE, Avenue Louis-Pictet 4a-f	1. September 2021	18 200 000
St. Margrethen SG, Rheinstrasse 28/28a	1. September 2021	5 400 000
Wittenbach SG, Romanshonerstrasse 27	1. Oktober 2021	7 200 000
Lausen BL, Hauptstrasse 30	1. Oktober 2021	6 100 000
Bubendorf BL, Hauptstrasse 86b	1. Dezember 2021	7 800 000
Ostermundigen BE, Unterdorfstrasse 19-25	1. Dezember 2021	21 000 000
St. Gallen SG, Brauerstrasse 21/23	6. Dezember 2021	22 470 000
Total		193 485 000

Verkäufe

Ort, Adresse	Antritt per	Kaufpreis in CHF
Vacallo TI, Via Breggia 1/3	15. Juni 2021	3 500 000
Arbedo TI, Via Cantone 18	31. Dezember 2021	1 000 000
Bodio TI, Via Bellinzona 18	31. Dezember 2021	2 550 000
Vacallo TI, Vicolo Molino Nuovo 1/3	1. September 2021	2 420 000
Total		9 470 000

2. Sonstige Vermögenswerte

	in CHF	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		14 001 689	11 450 088
Übrige kurzfristige Forderungen		3 191 387	482 950
Aktive Rechnungsabgrenzungen		50 147	-46 584
Total sonstige Vermögenswerte		17 243 223	11 886 454

Die sonstigen Vermögenswerte stiegen in der Berichtsperiode um CHF 5.3 Mio. (31. Dezember 2020: CHF 11.9 Mio.) per 31. Dezember 2021 auf CHF 17.2 Mio. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten hauptsächlich Forderungen aus Mietzinsen, Nebenkosten und HK/NK-Abrechnungen. Die Veränderung bei den übrigen kurzfristigen Forderungen gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Verkauf Vacallo TI, Vicolo Molino Nuovo 1/3 (Restkaufpreis CHF 2.2 Mio.) sowie der Sicherstellung von Grundstückgewinnsteuern über CHF 0.9 Mio.

3. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 31. Dezember 2021 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 569.1 Mio. Davon benutzt sind CHF 305.2 Mio.

Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kurzfristige Hypotheken, Ablauf in den nächsten 12 Monaten	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	129 328 000	03.12.2021	07.01.2022	-0.050%
Fester Vorschuss	40 800 000	17.12.2021	21.01.2022	0.000%
Fester Vorschuss	2 100 000	17.12.2021	21.01.2022	0.150%
Fester Vorschuss	15 000 000	17.12.2021	17.06.2022	-0.080%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	187 228 000			

Langfristige Hypotheken, Ablauf in den nächsten 1–5 Jahren	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	13 500 000	18.12.2020	18.12.2025	0.190%
Festhypothek	4 000 000	18.12.2020	18.12.2025	0.190%
Festhypothek	5 500 000	18.12.2020	18.12.2025	0.190%
Festhypothek	11 200 000	25.06.2021	24.06.2024	0.070%
Festhypothek	2 800 000	25.06.2021	24.06.2024	0.070%
Festhypothek	6 000 000	25.06.2021	24.06.2024	0.070%
Festhypothek	20 000 000	25.06.2021	25.06.2024	0.100%
Total langfristige verzinsliche Hypotheken, Ablauf in den nächsten 1–5 Jahren	63 000 000			

Langfristige Hypotheken, Ablauf später als 5 Jahre	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	10 000 000	14.08.2018	14.08.2028	1.010%
Festhypothek	10 000 000	31.08.2018	31.08.2027	0.920%
Festhypothek	10 000 000	31.08.2018	31.08.2028	1.030%
Festhypothek	15 000 000	28.09.2018	28.09.2028	1.000%
Festhypothek	10 000 000	18.12.2020	18.12.2030	0.400%
Total langfristige Hypotheken, Ablauf später als 5 Jahre	55 000 000			

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

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	78 920 860	11.12.2020	08.01.2021	-0.060%
Fester Vorschuss	3 500 000	11.12.2020	08.01.2021	0.200%
Fester Vorschuss	5 550 000	14.12.2020	22.01.2021	0.170%
Fester Vorschuss	52 000 000	18.12.2020	22.01.2021	0.150%
Fester Vorschuss	5 000 000	18.12.2020	22.01.2021	0.200%
Fester Vorschuss	36 000 000	18.12.2020	22.01.2021	0.170%
Fester Vorschuss	78 920 860	08.01.2021	05.02.2021	-0.040%
Fester Vorschuss	3 500 000	08.01.2021	05.02.2021	0.200%
Fester Vorschuss	52 000 000	22.01.2021	19.02.2021	0.150%
Fester Vorschuss	5 000 000	22.01.2021	19.02.2021	0.200%
Fester Vorschuss	40 000 000	22.01.2021	19.02.2021	0.170%
Fester Vorschuss	1 600 000	29.01.2021	19.02.2021	0.170%
Fester Vorschuss	79 500 000	05.02.2021	05.03.2021	-0.030%

Fester Vorschuss	3 500 000	05.02.2021	05.03.2021	0.200%
Fester Vorschuss	7 966 000	19.02.2021	19.03.2021	0.150%
Fester Vorschuss	52 000 000	19.02.2021	19.03.2021	0.150%
Fester Vorschuss	1 000 000	19.02.2021	19.03.2021	0.150%
Fester Vorschuss	5 000 000	19.02.2021	19.03.2021	0.200%
Fester Vorschuss	41 600 000	19.02.2021	19.03.2021	0.170%
Fester Vorschuss	79 500 000	05.03.2021	09.04.2021	0.030%
Fester Vorschuss	3 500 000	05.03.2021	09.04.2021	0.200%
Fester Vorschuss	11 000 000	16.03.2021	23.04.2021	0.150%
Fester Vorschuss	14 000 000	16.03.2021	23.04.2021	0.030%
Fester Vorschuss	53 000 000	19.03.2021	07.04.2021	0.150%
Fester Vorschuss	41 600 000	19.03.2021	07.04.2021	0.170%
Fester Vorschuss	7 966 000	19.03.2021	23.04.2021	0.150%
Fester Vorschuss	5 000 000	19.03.2021	23.04.2021	0.200%
Fester Vorschuss	8 316 910	23.03.2021	23.04.2021	0.170%
Fester Vorschuss	1 000 000	31.03.2021	23.04.2021	0.200%
Fester Vorschuss	9 300 000	01.04.2021	21.05.2021	0.150%
Fester Vorschuss	23 000 000	07.04.2021	21.05.2021	0.150%
Fester Vorschuss	4 600 000	07.04.2021	21.05.2021	0.170%
Fester Vorschuss	79 500 000	09.04.2021	07.05.2021	-0.030%
Fester Vorschuss	3 500 000	09.04.2021	07.05.2021	0.200%
Fester Vorschuss	7 966 000	23.04.2021	21.05.2021	0.150%
Fester Vorschuss	11 000 000	23.04.2021	21.05.2021	0.150%
Fester Vorschuss	2 000 000	23.04.2021	21.05.2021	0.150%
Fester Vorschuss	14 000 000	23.04.2021	21.05.2021	-0.030%
Fester Vorschuss	6 000 000	23.04.2021	21.05.2021	0.200%
Fester Vorschuss	8 316 910	23.04.2021	21.05.2021	0.170%
Fester Vorschuss	2 300 000	06.05.2021	25.06.2021	0.150%
Fester Vorschuss	79 500 000	07.05.2021	09.07.2021	-0.050%
Fester Vorschuss	3 500 000	07.05.2021	09.07.2021	0.200%
Fester Vorschuss	3 500 000	07.05.2021	09.07.2021	0.200%
Fester Vorschuss	800 000	14.05.2021	25.06.2021	0.150%
Fester Vorschuss	7 500 000	18.05.2021	25.06.2021	0.170%
Fester Vorschuss	28 266 000	21.05.2021	25.06.2021	0.150%
Fester Vorschuss	25 000 000	21.05.2021	25.06.2021	0.150%
Fester Vorschuss	15 500 000	21.05.2021	25.06.2021	-0.050%
Fester Vorschuss	6 000 000	21.05.2021	25.06.2021	0.200%
Fester Vorschuss	12 916 910	21.05.2021	25.06.2021	0.170%
Fester Vorschuss	5 600 000	31.05.2021	25.06.2021	0.170%
Fester Vorschuss	500 000	18.06.2021	23.07.2021	0.170%
Fester Vorschuss	8 366 000	25.06.2021	23.07.2021	0.150%
Fester Vorschuss	13 000 000	25.06.2021	23.07.2021	0.150%
Fester Vorschuss	16 300 000	25.06.2021	23.07.2021	-0.050%
Fester Vorschuss	7 000 000	25.06.2021	23.07.2021	0.170%
Fester Vorschuss	20 000 000	25.06.2021	17.12.2021	0.000%
Fester Vorschuss	4 500 000	30.06.2021	13.08.2021	-0.050%
Fester Vorschuss	10 000 000	01.07.2021	23.07.2021	0.120%
Fester Vorschuss	9 100 000	01.07.2021	13.08.2021	-0.050%
Fester Vorschuss	9 100 000	05.07.2021	12.08.2021	0.200%
Fester Vorschuss	2 700 000	09.07.2021	23.07.2021	0.150%
Fester Vorschuss	79 500 000	09.07.2021	13.08.2021	-0.050%

Fester Vorschuss	7 300 000	13.07.2021	27.08.2021	0.120%
Fester Vorschuss	1 500 000	16.07.2021	27.08.2021	0.120%
Fester Vorschuss	16 300 000	23.07.2021	13.08.2021	-0.050%
Fester Vorschuss	11 066 000	23.07.2021	27.08.2021	0.150%
Fester Vorschuss	10 000 000	23.07.2021	27.08.2021	0.120%
Fester Vorschuss	23 000 000	23.07.2021	27.08.2021	0.120%
Fester Vorschuss	7 500 000	23.07.2021	27.08.2021	0.150%
Fester Vorschuss	5 300 000	30.07.2021	13.08.2021	-0.050%
Fester Vorschuss	9 100 000	12.08.2021	10.09.2021	0.200%
Fester Vorschuss	115 700 000	13.08.2021	10.09.2021	-0.050%
Fester Vorschuss	11 066 000	27.08.2021	01.10.2021	0.150%
Fester Vorschuss	31 800 000	27.08.2021	01.10.2021	0.120%
Fester Vorschuss	7 500 000	27.08.2021	01.10.2021	0.150%
Fester Vorschuss	9 000 000	31.08.2021	01.10.2021	0.120%
Fester Vorschuss	115 700 000	10.09.2021	05.11.2021	-0.040%
Fester Vorschuss	8 000 000	10.09.2021	05.11.2021	0.200%
Fester Vorschuss	8 400 000	21.09.2021	22.10.2021	0.150%
Fester Vorschuss	10 000 000	21.09.2021	05.11.2021	-0.040%
Fester Vorschuss	5 000 000	28.09.2021	22.10.2021	0.150%
Fester Vorschuss	11 066 000	01.10.2021	22.10.2021	0.150%
Fester Vorschuss	40 800 000	01.10.2021	22.10.2021	0.120%
Fester Vorschuss	7 500 000	01.10.2021	22.10.2021	0.150%
Fester Vorschuss	7 200 000	01.10.2021	22.10.2021	0.150%
Fester Vorschuss	5 500 000	11.10.2021	22.10.2021	0.150%
Fester Vorschuss	40 800 000	22.10.2021	19.11.2021	0.120%
Fester Vorschuss	16 066 000	22.10.2021	19.11.2021	0.150%
Fester Vorschuss	28 600 000	22.10.2021	19.11.2021	0.150%
Fester Vorschuss	125 700 000	05.11.2021	03.12.2021	-0.050%
Fester Vorschuss	8 000 000	05.11.2021	03.12.2021	0.200%
Fester Vorschuss	16 066 000	19.11.2021	17.12.2021	0.150%
Fester Vorschuss	40 800 000	19.11.2021	17.12.2021	0.120%
Fester Vorschuss	17 900 000	19.11.2021	17.12.2021	0.150%
Fester Vorschuss	28 600 000	19.11.2021	17.12.2021	0.150%
Fester Vorschuss	19 175 000	01.12.2021	17.12.2021	0.150%
Fester Vorschuss	3 800 000	03.12.2021	17.12.2021	0.150%
Fester Vorschuss	8 000 000	03.12.2021	17.12.2021	0.200%

**Total kurzfristige festverzinsliche
Kredite und Darlehen**

2 211 518 720

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

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

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Während des Geschäftsjahres 2021 hat der SF Sustainable Property Fund weder von einem anderen Fonds derselben Fondsleitung Kredite erhalten noch einem solchen Fonds Kredite gewährt.

4. Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten

	in CHF	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		13 521 582	11 456 334
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		500 000	1 000 000
Passive Rechnungsabgrenzungen		9 958 811	7 245 959
Total kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		23 980 393	19 702 293

Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten stiegen in der Berichtsperiode um CHF 4.3 Mio. (31. Dezember 2020: CHF 19.7 Mio.) per 31. Dezember 2021 auf CHF 24.0 Mio. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten hauptsächlich offene Verbindlichkeiten für Nebenkosten. Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten einen vertraglichen Kaufpreistrückbehalt für die neu erbaute Liegenschaft in St. Gallen über CHF 0.5 Mio. Die passiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten unter anderem reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung sowie Depotbank. Weitere Abgrenzungen wie Steueraufwand, HK/NK Abrechnungen, Schätzungs- und Prüfaufwand sind ebenfalls unter dieser Position berücksichtigt.

5. Nettofondsvermögen

	in CHF	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Nettofondsvermögen		1 037 627 430	853 993 713	786 803 309
Anzahl Anteile		8 416 494	7 104 834	6 597 346
Nettoinventarwert pro Anteil		123.28	120.20	119.26

Das Nettofondsvermögen stieg in der Berichtsperiode um CHF 183.6 Mio. (31. Dezember 2020: CHF 854.0 Mio.) per 31. Dezember 2021 auf CHF 1'037.6 Mio. Die Veränderung erklärt sich durch den Nettogeldzufluss von CHF 156.7 Mio. aus den Kapitalerhöhungen (April & Dezember), abzüglich der im März 2021 getätigten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 in der Höhe von CHF 24.8 Mio. sowie durch den im Jahr 2021 erzielten Gesamterfolg von CHF 51.7 Mio.

6. Mietzinseinnahmen

	in CHF	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Soll-Nettomieten bei Vollvermietung		50 425 886	46 771 606
Baurechtzins (Ertrag)		97 020	48 510
Leerstände		-3 415 477	-3 557 068
Verluste aus Forderungen		-450 632	-1 064 789
Mietzinsverbilligungen		-289 680	-341 609
Total Mietzinseinnahmen		46 367 117	41 856 650

Der Anstieg der Mietzinseinnahmen per 31. Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahr ist vor allem durch den Zuwachs von Liegenschaften im Portfolio begründet. Die Anzahl der Liegenschaften stieg innerhalb eines Jahres von 94 auf 108 Liegenschaften. 18 Liegenschaften wurden in der Berichtsperiode gekauft (7 im ersten Halbjahr, 11 im zweiten Halbjahr) und 4 Liegenschaften verkauft (1 im ersten Halbjahr, 3 im zweiten Halbjahr).

7. Steuern und Abgaben

	in CHF	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Gewinn- und Kapitalsteuern		1 339 610	718 797
Liegenschaftssteuern		409 457	337 626
Total Steuern und Abgaben		1 749 067	1 056 423

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

8. Realisierte Kapitalgewinne

	in CHF	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-9 439 643	-5 741 251
Total realisierte Kapitalgewinne		-9 439 643	-5 741 251

Der realisierte Kapitalverlust von CHF -9.4 Mio. (31. Dezember 2020: Kapitalverlust von CHF -5.7 Mio.) resultiert von den vier verkauften Liegenschaften im Tessin (siehe auch Liegenschaftstransaktionen 2021).

9. Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste

	in CHF	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		49 484 113	19 318 299
Veränderung Liquidationssteuern		-17 700 000	-7 400 000
Total nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern		31 784 113	11 918 299

Die nicht realisierten Kapitalgewinne von CHF 49.5 Mio. (31. Dezember 2020: CHF 19.3 Mio.) zeigen die Veränderung Wertzuwachs gegenüber Veränderung Anlagekosten. Die Liquidationssteuern belaufen sich per 31. Dezember 2021 auf CHF 60.3 Mio. (31. Dezember 2020: CHF 42.6 Mio.).

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

	in CHF	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag		2 005 060	14 607 419

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

11. Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

keine

12. Angaben über Derivate

keine

13. Vergütung und Nebenkosten zulasten der Anleger

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

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

14. Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

Verwaltungskommission der Fondsleitung Diese wird verwendet für die Leitung, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds	maximal 1.00% (des Gesamtvermögens) p.a. effektiv 0.60%
Vermittlungskommission für den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften	maximal 2.00% (des Kauf- bzw. Verkaufspreises) effektiv maximal 1.00%
Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften	maximal 5.00% (der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen) effektiv 3.23%
Depotbankkommission der Depotbank (des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres)	maximal 0.05% effektiv 0.025%

15. Angaben Schätzungsexperten

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

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

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

16. Angaben Diskontierungssatz

Der durch die Firma Wüest Partner AG verwendete Diskontierungssatz bei der Schätzung beträgt real gewichtet 2.79%. (31. Dezember 2020: 2.99%).

17. Grundsätze zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres in Schweizerfranken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile.
8. Die Bewertungen der Liegenschaften entsprechen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagegesetzes (KAG) und der Kollektivanlageverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) und stehen im Einklang mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesenen Marktwert versteht sich als «Fair Value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

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

Weitere Angaben zur Bewertung der Liegenschaften befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner auf den Seiten 54 bis 57.

18. Angelegenheit von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

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

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

19. Änderungen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Im Rahmen der Prospektanpassung im März und September 2021 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Verwaltungsrat und Geschäftsleitung) sowie weitere Änderungen, welche formeller bzw. redaktioneller Natur sind, vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine Fondsvertragsänderungen vorgenommen.

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

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

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung des SF Sustainable Property Fund

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds SF Sustainable Property Fund, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 8 bis 9 und 35 bis 51) für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

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

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

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

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

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

PricewaterhouseCoopers AG

Simon Bandi
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Roman Aregger
Revisionsexperte

Zürich, 17. März 2022



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



Zürich, 31. Januar 2022

SF Sustainable Property Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
102248.2102

Auftrag

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

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche im SF Sustainable Property Fund gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2021 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 108 Bestandesliegenschaften (inklusive 11 Neuzugänge).

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

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value»,

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

1 / 4

d. h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

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

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

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

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Ergebnis

Per 31. Dezember 2021 wird ein Marktwert des Gesamtportfolios mit 108 Bestandesliegenschaften (inklusive 11 Neuzugänge) durch die Experten von CHF 1'404'604'000.- ermittelt.

Gegenüber dem 30. Juni 2021 veränderte sich der Wert der Gesamtportfolios um CHF 163'012'000.- respektive 13.1%.

In der Berichtsperiode vom 30. Juni 2021 bis 31. Dezember 2021 wurden folgende Bestandesliegenschaften erworben:

- Basel, Gotthelfstrasse 96
- Biglen, Rohrstrasse 2, 2a-2c
- Bubendorf, Hauptstrasse 86B
- Frenkendorf, Bahnweg 12-14
- Genève, Rue de la Colline 8, 10
- Lausen, Hauptstrasse 30
- Ostermundigen, Unterdorfstrasse 19-25
- Sankt Margrethen, Rheinstrasse 28-28a
- St. Gallen, Brauerstrasse 21, 23
- Vernier, Avenue Louis-Pictet 4a-f
- Wittenbach, Romanshonerstrasse 27

In der Berichtsperiode vom 30. Juni 2021 bis 31. Dezember 2021 wurde folgende Liegenschaft verkauft:

- Arbedo, Via Cantone 18
- Bodio, Via Bellinzona 18
- Vacallo, Vicolo Molino Nuovo 1, 3

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz aller Liegenschaften (inklusive Neuzugänge) per 31. Dezember 2021 wird mit 2.79% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.35% bis 3.75% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über das Gesamtportfolio liegt bei 3.83%.

Zürich, den 31. Januar 2022
Wüest Partner AG



Ivan Anton
Partner



Patrik Schmid MRICS
Partner

– Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertungen basieren auf den Mieterspiegeln der Immobilien Bewirtschaftung St. Gallen AG, Gestione Immobiliare per Istituzionali SA sowie der Gribi Bewirtschaftung AG per 31.12.2021.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Je nach Liegenschaft, Nutzung und Standort bewegen sich die realen Diskontierungsfaktoren zwischen 2.35 Prozent und 3.75 Prozent.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 0.50 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.



Rorschach SG, Löwengartenstrasse 46 (Visualisierung)

Impressum

Herausgeberin: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: Thomas Zwyssig, Zürich / Ursula Maurer, Adetswil / René Dürr, Zürich

Eva Flury, Riehen / Simone Mengani, Besazio / Rosenberg Invest AG / Backbone Art SA

Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Titelbild: Frenkendorf, Bahnweg 12/14

März 2022



Swiss Finance & Property Funds AG

KONTAKT

Swiss Finance & Property Funds AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon + 41 43 344 61 31

www.sfp.ch

Börsenhandel, Handelssymbole

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

Reuters: SFPF.S

Bloomberg: SFPF SW