



SF Retail Properties 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	6
Verwaltung und Organe	7
Strategie und Anlagerichtlinien	9

Portfolio

Portfoliobericht	14
Portfoliokennzahlen	19
Akquisitionen und Desinvestitionen	23
Nachhaltigkeitsbericht	25
Sämtliche Liegenschaften	29

Finanzbericht

Kennzahlen zum Immobilienfonds	35
Vermögensrechnung	37
Erfolgsrechnung	38
Anhang zur Jahresrechnung	39
Kurzbericht der Prüfgesellschaft	51
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	53

Schlüsselzahlen

Portfoliowert ¹

869.4 Mio. CHF

Der Marktwert vom Portfolio steigerte sich um CHF 64.5 Mio. gegenüber 31. Dezember 2020.

Soll-Mieterträge ²

47.1 Mio. CHF

Die Soll-Mieterträge haben sich per Bilanzstichtag um 3.7% gegenüber 31. Dezember 2020 erhöht.

WAULT ³

6.5 Jahre

Die fixierten, gewichteten Mietlaufzeiten bleiben gegenüber 31. Dezember 2020 auf hohem Niveau konstant.

Leerstandsquote ¹

5.5 %

Die Leerstandsquote per Bilanzstichtag 2021 konnte gegenüber 31. Dezember 2020 um 1.6 Prozentpunkte gesenkt werden.

Mietfläche Total ¹

233 912 m²

Die vermietbaren Flächen haben sich gegenüber Dezember 2020 um 6 461 m² erhöht.

Fremdfinanzierungsquote ¹

22.1 %

Die Fremdfinanzierungsquote per Ende Dezember 2021 beträgt 22.1%.

Anlagerendite

6.5 %

Die Anlagerendite für das Geschäftsjahr 2021 beträgt 6.5%.

Ausschüttung 2021

4.35 CHF / Anteil

Die Ausschüttung für das Berichtsjahr 2021 wird im April 2022 in der Höhe von CHF 4.35 pro Anteil ausbezahlt.

¹ per Stichtag 31. Dezember 2021

² Soll-Mietertrag p.a. aufgerechnet

³ Weighted Average Unexpired Lease Term

Meilensteine

Januar bis Dezember 2021

Portfolio

Der SF Retail Properties Fund besitzt per 31. Dezember 2021 ein Liegenschaftsportfolio mit einem Marktwert von CHF 869.4 Millionen, aufgeteilt in 91 Objekte in 20 Kantonen. Die vermietbaren Flächen umfassen 233 912 m². Der grösste Anteil fällt auf die Verkaufsflächen mit einem Anteil von 75.6%, gefolgt von den Büro- und Gewerberäumen mit 10.6% und den Lager-/Nebenräumen mit 6.5%. Die Mieterbasis bleibt weiterhin stabil. Die grössten Mieter sind Coop (Supermarkt / Fachmarkt), Migros, MediaMarkt, Aldi Suisse, Lidl Schweiz und Denner.

Vermietung von verfügbaren Flächen

Die Leerstandsquote per 31. Dezember 2021 hat sich im Vergleich zum Jahresabschluss per 31. Dezember 2020 um 1.6 Prozentpunkte auf 5.5% verbessert. Die Vermietung von verfügbaren Flächen an verschiedenen Standorten unter anderem in Bioggio, Delémont und Zwingen haben zur Reduktion beigetragen. Ebenfalls wurde der leerstehende Teil der Liegenschaft in Münsingen per 31. Dezember 2021 verkauft.

Entwicklungen, Erneuerungen und Neubauprojekte

Im Januar 2021 wurde der neue Lidl in Reinach AG in Betrieb genommen. Durch den Bau des Objektes konnte eine Ausnützungsreserve aus dem Portfolio erschlossen werden. Das Objekt wird zu 100% von Lidl Schweiz AG mit einem langfristigen Mietvertrag gemietet. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaik-Anlage. Die produzierte Energie wird direkt im Gebäude verwendet.

In Reiden wurde ein Erneuerungsprojekt von April bis August 2021 realisiert. Gemeinsam mit dem Mieter Coop konnte ein neues Heizkonzept umgesetzt werden. Die Liegenschaft wird ab diesem Winter nur mit der Abwärme der gewerblichen Kälteanlage geheizt. Somit werden künftig keine CO₂-Emissionen für die Gebäudeheizung entstehen. Im Frühjahr 2022 wird eine Photovoltaik-Anlage installiert. Der Strom wird zu 100% im Gebäude verwendet werden können. Dieses Projekt dient als Referenz für weitere Umsetzungen im Portfolio.

In Delémont und Zwingen laufen die Gesamterneuerungsprojekte. Bereits konnten neue Mieter in die Objekte einziehen. Beide Projekte dauern bis Ende 2022 und umfassen die technische und energetische Erneuerung der Liegenschaften. In Delémont können zusätzliche Flächen mit Erweiterungen und einer Aufstockung erschlossen werden. Bei beiden Objekten ist die Installation einer Photovoltaik-Anlage vorgesehen.

Akquisitionen

Der SF Retail Properties Fund akquirierte 2021 ein neues Objekt in Kirchberg BE. Im ehemaligen Stannioli-Areal befindet sich ein lokaler Einkaufsstandort mit Migros, Denner, einer Drogerie und einem Kiosk. In den oberen Etagen befinden sich rund 760 m² Gewerbeflächen und 20 Wohnungen. Das Objekt konnte per 15. Mai 2021 übertragen werden. Mit der Ausrichtung auf «Güter des täglichen Bedarfs» passt die Liegenschaft ideal in die Anlagestrategie des Fonds. Alle Gewerberäume sind langfristig vermietet, womit das Objekt einen WAULT von 7.5 Jahren ausweist.

Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)

Die festen, gewichteten Laufzeiten der Mietverträge (WAULT) des SF Retail Properties Fund Portfolios weisen einen weiterhin hohen Wert von 6.5 Jahren aus. Der WAULT blieb gegenüber 31. Dezember 2021 stabil. Zu diesem hohen Wert führten diverse Vertragsverlängerungen und langjährige Mietvertragsabschlüsse.

Nützliche Hinweise

SF Retail Properties Fund

Lancierung	6. August 2015
Kotierung	Seit dem 3. Oktober 2017 ist der SF Retail Properties Fund an der SIX Swiss Exchange kotiert.
Valorensymbol	SFR
Valor	28508745
ISIN-Nummer	CH0285087455
Mindestanlage	1 Anteil
Fondsart	Immobilienfonds
Laufzeit	Der Anlagefonds besteht auf unbestimmte Zeit
Rechnungsjahr	Das Rechnungsjahr endet jeweils am 31. Dezember
Kommissionen und Vergütungen	Siehe Seite 47 dieses Berichtes
Offizielle Publikationsorgane	Schweizerisches Handelsblatt Website der Swiss Fund Data
Preispublikationen	Neue Zürcher Zeitung Website der Swiss Fund Data

Verwaltung und Organe

Verwaltungsrat

Dr. Hans-Peter Bauer, Präsident

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der SF Urban Properties AG, Zürich sowie 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 dayagnostics 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
3072 Ostermundigen
www.huwiler.ch

Depotbank

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
8010 Zürich
www.zkb.ch

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich
www.pwc.ch

Zahlstelle

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
8010 Zürich
www.zkb.ch

Liegenschaftsverwaltung

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

Strategie und Anlagerichtlinien

Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds

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

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

Anlageziel

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

Anlagepolitik

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

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

Anlagekriterien

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

Bei der Investition in Immobilien werden die folgenden Kriterien berücksichtigt:

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

Marktumfeld

Die Schweizer Wirtschaft zeigte sich 2021 gegenüber den Auswirkungen der Covid-19 Pandemie widerstandsfähig und holte den anfänglichen Einbruch wieder auf. Das Bruttoinlandprodukt wuchs, unter anderem dank Nachholeffekten, um rund 3.5%¹ und übertraf in der zweiten Hälfte des Jahres erstmals sein Vorkrisenniveau.

Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Erholung spiegelte sich 2021 auch am Arbeitsmarkt wider. 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 Auswanderungspläne 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 hin, dass sich die wirtschaftliche Erholung, wenn auch etwas gedämpft, fortsetzt. Die weitere Entwicklung der Konjunktur ist massgeblich vom epidemiologischen Verlauf und den damit verbundenen staatlichen Interventionen abhängig. So stand beispielsweise das vierte Quartal des Jahres 2021 – trotz der weit fortgeschrittenen 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 makroökonomische 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.

Retailmarkt

Die Pandemie und die damit verbundeneren Massnahmen haben sich sehr unterschiedlich auf die einzelnen Segmente des Detailhandels ausgewirkt. Während der stationäre Handel im Non-Food-Bereich zu den am stärksten betroffenen Wirtschaftszweigen gehörte, konnte der Food-Bereich während der Coronakrise

deutlich profitieren. Zu einem grossen Teil haben Restaurantschliessungen, Homeoffice und die Betreuung der Kinder zuhause dazu beigetragen. Nahversorger und Geschäfte des täglichen Bedarfs erwiesen sich durch das geringe Leerstandrisiko und steigende Umsatzmieten als nachhaltige Mieter.

Im Non-Food-Bereich hat die Pandemie den laufenden Strukturwandel nochmals beschleunigt. Der Onlinehandel nahm nochmals an Fahrt auf und wuchs in den beiden letzten Jahren um über 45%. Die Umsätze im stationären Handel brachen, aufgrund der Schliessungen, dagegen ein. Jedoch sorgten Aufholeffekte nach Aufhebung des Lockdowns für einen sprunghaften Anstieg der Detailhandelsumsätze. Einige Non-Food-Formate wie z. B. Sportartikel, Gartenbedarf, Möbel und Heimaccessoires konnten die Umsatzeinbrüche nicht nur wett machen, sondern im Vergleich zum Vorjahr das Jahr mit einem höheren Umsatz abschliessen. Am Markt für Verkaufsflächen pendelte sich die Leerstandquote zwischen 5–6% ein.

Die Aussichten für die nächsten Monate weisen regionale Unterschiede auf. Verkaufs- und Ausstellungsflächen an zentralen Lagen mit hoher Passantenfrequenz bleiben nach wie vor gefragt, während Flächen in Aussenquartieren schwieriger zu vermieten sind. Ungebremsst geht die Expansion im Segment der Güter des täglichen Bedarfs weiter. Auch verschiedene Non-Food-Formate sind wieder auf Expansionskurs. Vor allem grössere Retailer haben die aktuelle Situation genutzt, um die Läden neu zu gestalten, um auf die künftigen Bedürfnisse der Kunden gerüstet zu sein. Dabei wird der Co-Existenz von Online- und stationärem Handel grösste Beachtung geschenkt.

Büroflächenmarkt

Die anfängliche Besorgnis, der Büromarkt würde durch COVID-19 einen starken Einbruch erleiden, hat sich mittlerweile relativiert. Die schnelle Erholung der Schweizer Wirtschaft und das damit verbundene Beschäftigtenwachstum sorgte 2021 für mehr Zuversicht im Geschäftsflächenmarkt. Moderne Büros an guten städtischen Lagen blieben weiterhin gefragt – in den Städten Zürich und Basel lag die Angebotsziffer bei rund 5%. Im Vergleich zum Vorjahr wiesen die beiden Regionen zudem deutliche Mietsteigerungen von über 3% aus. Das hohe Interesse der Investoren liess zudem die Prime Yields weiter sinken.

Auch nach den positiven Erfahrungen mit Homeoffice bleibt das Büro für die meisten Arbeitnehmende nach wie vor ein wichtiger Ort der Begegnung und des Austauschs. Die Anwesenheit am Arbeitsplatz nahm nach dem Ende der Homeoffice-Pflicht wieder zu und erreichte nach dem Ende der Sommerferien zeitweise 90% des Vorkrisenniveaus. Viele Unternehmen gehen daher vermehrt zu hybriden Arbeitsmodellen über, welche auf der einen Seite den Büroflächenbedarf pro Person durch z.B. Desk-Sharing reduzieren, auf der anderen Seite attraktive Flächen mit zusätzlichen Zonen für soziale Interaktion oder auch Erholung ermöglichen.

Bis jetzt widerspiegeln sich diese Tendenzen noch nicht in der Büroflächennachfrage. Das liegt zum einen an den langfristigen Mietverträgen der meisten Büromieter. Zum anderen sind viele Unternehmen noch mit der Planung ihrer neuen Arbeitsplatzkonzepte beschäftigt. Mittel- bis langfristig gehen die Marktteilnehmer von einer geringeren Büronutzung aus, was sich auch in der rückläufigen Zahl der Baugesuche zeigt.

Gastronomie

Die Gastronomiebranche wurde hart durch die Corona-Krise getroffen. Restaurantbetreiber kämpfen seit zwei Jahren mit behördlichen Schliessungen, Einschränkungen im Betrieb und grossen Nachfrageschwankungen aufgrund häufig wechselnder Vorschriften. Dazu zählen unter anderem die Zertifikatspflicht, die Homeoffice-Pflicht oder Kapazitätsbeschränkungen.

Gleichzeitig gibt es aber auch Lichtblicke. Die staatlichen Unterstützungsmassnahmen und partnerschaftliche Lösungen mit den Vermietern ermöglichten es, Konkurse vorerst weitgehend zu verhindern. Gastrokonzepte, die vor der Krise erfolgreich waren, werden voraussichtlich rasch zu alter Stärke zurückfinden. Mangelhafte Konzepte hingegen führen bereits heute zu einer Konsolidierung am Markt, die teilweise notwendig ist und wertvolle Chancen zur Neupositionierung der Restaurantflächen bietet. In den vergangenen Monaten entwickelte sich eine interessante Dynamik am Markt. Geschäftsaufgaben von nicht nachhaltigen Konzepten führten nicht etwa zu Konkursen der Gesellschaften, sondern zu geordneten, freiwilligen Vertragsumschreibungen auf geeignete Nachmieter. Selbst in der Krise lassen sich geeignete Mieter finden, ein befürchteter Stillstand in der Flächenabsorption blieb überraschend aus. Wie sich die gesamte Branche mittelfristig erholen wird, hängt sehr stark vom epidemiologischen Verlauf

und der politischen Reaktion darauf ab. Die Restaurantbetreiber erwarten bereits den Frühling mit höheren Temperaturen, Möglichkeiten zur Aussenbestellung und voraussichtlich tieferen Ansteckungszahlen.

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 Haushaltsgrösse 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 Schweizer:innen 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 Neuberteilung der Wohnsituation führt gleichzeitig dazu, dass auch die Agglomerationen der Grossstädte an Attraktivität gewinnen. Dezentrales Arbeiten, Onlinehopping und die Einschränkung der Freizeitangebote in den Grosszentren auf der einen Seite und die hohen Mietpreise auf der anderen bewegten viele Menschen dazu den Radius bei der Wohnungssuche zu erweitern.

Trotz des allgemeinen Rückgangs des Leerwohnungsbestands sorgt die Überproduktion von 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.

¹ Prognose der Expertengruppe Konjunkturprognosen des Bundes vom 9. Dezember 2021

² Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO)

³ SNB Geldpolitischer Entscheid 16. Dezember 2021

⁴ Bundesamt für Statistik

BROT U BACHWARE

Eifach chnuszprig.

Aktion
3.95

1.95

Portfoliobericht

Der SF Retail Properties Fund konnte im Geschäftsjahr 2021 seine Ertragskraft weiter ausbauen. Die Mietzinseinnahmen lagen mit CHF 42.8 Mio. um CHF 3.2 Mio. höher als im Vorjahr, was auch auf die Reduktion der Mietausfallrate um rund 24.7% zurückzuführen ist. Dank erfolgreichen Akquisitionen, Renovations- und Neubauprojekten sowie Aufwertungen im Bestand ist der Wert des Liegenschaftsportfolios um CHF 64.5 Mio. auf rund CHF 869.4 Mio. angestiegen. Der Fonds konnte den Inventarwert pro Anteil um 2.0% steigern und die Anlagerendite auf 6.5% erhöhen.

Einleitung

Das diversifizierte Wachstum des SF Retail Properties Fund wird durch gezielte Akquisitionen sowie durch die Erschliessung von Wertschöpfungspotentialen erreicht. Die Finanzierung der Bauprojekte und der Akquisitionen im Jahr 2021 erfolgte durch die laufenden Einnahmen aus der Vermietung und über Fremdfinanzierungen.

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

Akquisitionen

Im vergangenen Geschäftsjahr 2021 wurde eine Liegenschaft erworben. Es konnte ein gemischt-genutztes Objekt in Kirchberg BE ins Portfolio integriert werden. Die Ankermieter in diesen Objekten sind Migros, Denner, eine Drogerie sowie ein Kiosk. In den oberen Etagen befinden sich rund 760 m² Gewerbefläche und 20 Wohnungen. Der jährliche Soll-Mietertrag erhöht sich um total CHF 1.7 Millionen und die Mietflächen nehmen um gesamthaft 7 742 m² zu.

Entwicklungsprojekte

Reinach AG

In Reinach AG konnte der Neubau von Lidl erfolgreich im Januar 2021 eröffnet werden. Mit Lidl wurde ein Mietvertrag über 15 Jahre abgeschlossen, welcher somit die strategiekonforme Weiterentwicklung des Portfolios stärkt.



Lidl, Europastrasse 7, Reinach

Delémont

Das zentral gelegene Centre Pré Guillaume umfasst in Delémont die beiden Liegenschaften Rue de l'Avenir 1 & 3/5. Die Bestandsliegenschaft Nr. 1 umfasst einen Coop Supermarkt, der bis am 30. Juni 2022 eingemietet ist. Mit einer Machbarkeitsstudie werden mögliche Nutzungsszenarien geprüft und auf die lokalen Marktbedürfnisse abgestimmt. Das Grundstück verfügt über erhebliche Ausnutzungsreserven, die erschlossen werden sollen.

Die Baubewilligung für die Bestandsliegenschaft Nr. 3/5 ist im März 2021 rechtskräftig eingetroffen. Die umfassende Gesamtrenovation wird mit der Erschliessung von Ausnützungsreserven in Form einer Aufstockung und Flächenenerweiterungen attraktiv umgesetzt. Das Bauprojekt greift tief in die Gebäudesubstanz ein. Es werden alle relevanten Gebäudeteile wie Fassade, Dach und technische Installationen erneuert. Zudem wird der Erdbebenschutz wie auch der Brandschutz auf den Stand der gesetzlichen Anforderungen angepasst. Neben den baulichen Erneuerungen wird auch der Grundriss der Wohnungen modernisiert.

Die Bauarbeiten wurden im April 2021 gestartet und dauern bis ins Q4 2022 an. Die neuen Flächen werden schrittweise an die neuen Mietpartner übergeben. Im Erdgeschoss konnten bereits eine Denner-Filiale und eine Apotheke den Betrieb aufnehmen, die beide langjährige Mietverträge unterzeichnet haben. Der Vermarktungsstart für die Büroflächen im 1. OG ist lanciert und es finden Planungsgespräche mit verschiedenen Interessenten statt. Ab Sommer 2022 startet die Vermietung der Wohnungen, die nach Abschluss der Arbeiten im November an die Mieter übergeben werden können. Die Stadt Delémont plant, den angrenzenden Park ebenfalls neu zu gestalten. Dabei wird darauf geachtet, dass der Park optimal mit der Liegenschaft verbunden ist.



Visualisierung Delémont Rue de l'Avenir 3/5

Schöffland

Das Gebäude «Restaurant Haltestelle» neben der Coop-Filiale wurde 2020 abgerissen und schuf Platz für die Weiterentwicklung des Standortes. Die Machbarkeitsstudie hat das Potenzial des Standortes aufgezeigt und die Basis für die Entwicklung einer neuen gemischten Liegenschaft geschaffen. Es ist geplant, einen Neubau zu realisieren, der neben einem Lebensmittelhändler Platz für rund 30 Wohnungen schafft. Die Idee einer

Zentrumsüberbauung wurde den Behörden und dem bisherigen Mieter vorgestellt und stiess auf grosses Interesse. Im Jahr 2021 wird das Projekt weiter konkretisiert und verfeinert. Im laufenden Jahr werden die neuen Erkenntnisse aus der Vorprüfung der Behörden in das Projekt einfließen, damit im Laufe von 2022 die Einreichung der Baubewilligung möglich wird. Die Umsetzung ist in zwei Etappen geplant und soll bis 2026 abgeschlossen sein.

Erneuerungsprojekte

Thayngen

Das Objekt mit Baujahr 1975 liegt zentral neben dem Bahnhof Thayngen und soll hinsichtlich der Gebäudetechnik und dem Erscheinungsbild erneuert werden. Gleichzeitig nutzt Coop die Gelegenheit und erneuert den Ladenausbaugesamthaus. Mit der gemeinsamen Planung der Arbeiten wurde im Jahr 2020 begonnen, sodass die Realisierung 2022 starten wird. Mit diesem Projekt schaffen beide Parteien wiederum eine langfristige Grundlage. Der Mietvertrag soll um zehn Jahre fest verlängert werden.



Thayngen, Bahnhofstrasse

Zwingen

Durch die Vermietung von 1 300 m² Verkaufs-, Büro-, Lager- und Sozialflächen an JYSK, konnte eine Vollvermietung in Zwingen erzielt werden. Infolge dieser Vermietung entschied sich die Fondsleitung das Gebäude umfassend zu erneuern. Das Bauprojekt, welches im 2021/2022 umgesetzt wird, umfasst die Erstellung einer kundenfreundlichen Mall, eine energetische Gebäudesanierung mit Dämmungen der Hüllen, einer Dachsanierung, der Erneuerung der Heizmedien sowie der Installation einer Photovoltaik-Anlage. Das Vorhaben hilft aktiv den CO₂-Absenkpfad langfristig zu optimieren und eine

umfassend renovierte Liegenschaft mit zufriedenen und langjährigen Mietern zu erhalten.



Zwingen, Visualisierung Mall

Reinach AG

Mit dem Entscheid des Hauptmieters, seinen Laden zu revitalisieren, hat sich die Fondsleitung gleichzeitig entschieden, dass Gebäude einer sanften Renovation zu unterziehen. Dies beinhaltet eine neue Ladenfront, die Erneuerung der Fassade und Fenstern, sowie die komplette Belagserneuerung rund um die ganze Liegenschaft. Mit diesen Massnahmen wurde ein neuer Mietvertrag mit einer Laufzeit von sieben Jahren abgeschlossen. Der WAULT erhöht sich von 0.9 auf 7.0 Jahre. Die Arbeiten starteten Ende 2021 und werden im Frühling 2022 abgeschlossen sein.

Reiden

In Reiden wurde ein Erneuerungsprojekt von April bis August 2021 umgesetzt. Gemeinsam mit dem Mieter Coop konnte ein neues Heizkonzept umgesetzt werden. Die Liegenschaft wird ab diesem Winter mit der Abwärme der gewerblichen Kälteanlage geheizt. Somit können sämtliche CO₂-Emissionen vermieden werden. Im Frühjahr 2022 wird eine Photovoltaik-Anlage in Betrieb genommen. Der Strom wird zu 100% im Gebäude verwendet werden können. Diese Umsetzung gilt als Pilotprojekt, und es ist geplant, weitere Objekte in dieser Art umzusetzen. Der Mietvertrag konnte von 2030 um vier Jahre auf 2034 verlängert werden.

Gesamterneuerungen Westschweiz

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

Vermietungsaktivitäten

Die Leerstandsquote per 31. Dezember 2021 beträgt 5.5%, was im Vorjahresvergleich zum Jahr 2020 einer Reduktion von 1.6 Prozentpunkten entspricht. Dieses sehr gute Ergebnis wurde durch erfolgreiche Vermietungsbemühungen und über den Verkauf einer leerstehenden Liegenschaft in Münsingen erreicht. Nach Abschluss der laufenden Entwicklungsprojekte kann die Leerstandsquote weiter gesenkt werden.

Die Vermarktungsaktivitäten geniessen weiterhin einen hohen Stellenwert und werden durch die qualifizierten Kenntnisse der Retailbranche entscheidend beeinflusst. Die Mieterbetreuung zeichnet sich durch die Proaktivität aus, generiert Neuabschlüsse und gewährleistet ein effizientes Leerstandsmanagement. Durch diese Erfolgsfaktoren bleibt der WAULT auch im Jahr 2021 auf dem hohen Niveau von 6.5 Jahren konstant.

Die langfristig vertraglich fixierten Mieteinnahmen weisen einen stabilen Wert von 6.5 Jahren auf.

Die Mieterträge sind langfristig gesichert. Rund CHF 35.6 Millionen jährliche Mieteinnahmen oder 81.9% der Sollmieterträge stammen aus fixen Verträgen von mehr als drei Jahren. Trotz der angespannten Situation auf dem Retailmarkt konnten in den letzten zwölf Monaten Verträge mit jährlichen Mieteinnahmen in der Höhe von CHF 9.0 Millionen neu verhandelt und um bis zu 15 Jahre verlängert oder neu unterzeichnet werden.

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

Delémont

Die Liegenschaft wird seit 2021 renoviert und sowohl energetisch als auch optisch erneuert. Nach Abschluss der Arbeiten können zusätzliche Flächen von rund 1 239 m² ins Portfolio aufgenommen werden. Für die verfügbaren Flächen im 1. Obergeschoss laufen Gespräche für die Vermietung von insgesamt rund 2 000 m².

Bioggio

Die Vermietung nach der Gesamterneuerung ist in vollem Gange. Für das 2. Obergeschoss konnte ein langfristiger Büro-Mietvertrag über zehn Jahre abgeschlossen werden. Die rund 1 000 m² grosse Mietfläche wird Mitte 2021 übernommen. Im März 2022 wird Otto's auf einer Fläche von rund 1 600 m² eine neue Filiale eröffnen. Ebenfalls laufen die Ausbauarbeiten für ein Büro in der Grösse von 80 m². Für die restlichen Flächen bestehen bereits Nutzungskonzepte, die am Markt auf grosses Interesse stossen.

Basel, Clara Huus

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

Verlängerungen

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

Auswirkungen COVID-19 auf den SF Retail Properties Fund

Auch im zweiten Jahr in Folge ist die Pandemie ein omnipräsentes Thema und beschäftigt die Mieter und die Fondsleitung gleichermassen. Trotz erneuten Einschränkungen und föderalistisch bedingten Unterschieden spielte sich eine gewisse neue Realität ein. Die grössten Hürden scheinen gemeistert, und doch bleibt ein Restrisiko bestehen.

Ständiger Dialog festigte die Strategie

Nach einem turbulenten Vorjahr startete 2021 erneut mit einer Lockdown-Phase. Dabei spielte die Branche und Nutzung durch die einzelnen Mietern eine entscheidende Rolle. Nicht alle Mieter waren von neuen Restriktionen gleich betroffen. Doch es zeigte sich schnell, dass mit der erneuten Lockdown-Phase geübt und strukturierter umgegangen wurde. Insbesondere der bereits im Vorjahr aufgebaute direkte Kontakt zwischen der Mieterschaft und der Fondsleitung erwies sich als einer der positiven Aspekte dieser Pandemie. Die Gespräche wurden professionell und partnerschaftlich geführt. So

konnten qualitativ gute Mieter partiell monetär unterstützt und langfristig, zu Gunsten des SF Retail Properties Fund, verpflichtet werden. Dieses Vorgehen führte zu viel Goodwill bei der Mieterschaft und zeigte, dass die verfolgte Strategie zielführend funktioniert. Per 31. Dezember 2021 wurde von der Fondsleitung ein Totalbetrag von CHF 0.3 Millionen an Mietzinsverbilligungen gewährt. Dies entspricht rund 0.6% des Sollmietertrages. Als Gegenleistung wurden Mietverträge bis zu zehn Jahre im Gesamtwert von rund CHF 5.5 Millionen verlängert oder neu abgeschlossen.

Rasche Erholung im Schweizer Retail

Trotz des Lockdowns zu Beginn des Jahres haben sich die Umsätze im Schweizer Detailhandel gut erholt. Durch die verminderte Reisetätigkeit wurden viele Anschaffungen innert der Landesgrenze getätigt und das lokale Gewerbe gestärkt. Der SF Retail Properties Fund konnte von den hohen Umsätzen im Food-Bereich ebenfalls profitieren, so dass die Mietzinsverbilligungen kompensiert werden konnten. Die Rückkehr zur Normalität wird zeigen, wie nachhaltig der Einkauf im Inland sein wird. Auf jeden Fall nehmen viele Retailer neue Erfahrungen und Ideen aus der Pandemie mit und können diese für die künftige Ausrichtung verwenden.

Jahresergebnis 2021

- Erhöhung des Portfolio-Marktwertes um 8.0% auf CHF 869.4 Millionen
(31. Dezember 2020: CHF 804.9 Millionen)
- Erhöhung des Nettoertrages um 3.4% auf CHF 27.6 Millionen
(31. Dezember 2020: CHF 26.7 Millionen)
- Steigerung der Mietzinseinnahmen um 8.1% auf CHF 42.8 Millionen
(31. Dezember 2020: CHF 39.7 Millionen)

Das Gesamtfondsvermögen beläuft sich per 31. Dezember 2021 auf einen Wert von CHF 883.6 Millionen. Die Steigerung konnte durch Investitionen ins Bestandessportfolio, Aufwertungseffekte und einer Akquisition erreicht werden.

Das Gesamtfondsvermögen beläuft sich sechs Jahre nach der Lancierung auf CHF 883.6 Millionen.

Ausblick für das Jahr 2022

Vermietung

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

Entwicklung, Erneuerungen und Neubauprojekte

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

An verschiedenen Standorten sind Teil- oder Gesamterneuerungen geplant und werden in den nächsten Monaten umgesetzt. Im Jahr 2022 starten die Projekte in Oberriet, Thayngen, Buchs, Aigle, St-Prex und Echallens. Im Jahr 2023 werden unter anderem die Arbeiten in Marly und Genève starten. Sämtliche Erneuerungen werden in Zusammenarbeit mit den Ankermietern umgesetzt und bilden die Grundlage für eine langfristige Weiterführung der Mietverhältnisse.

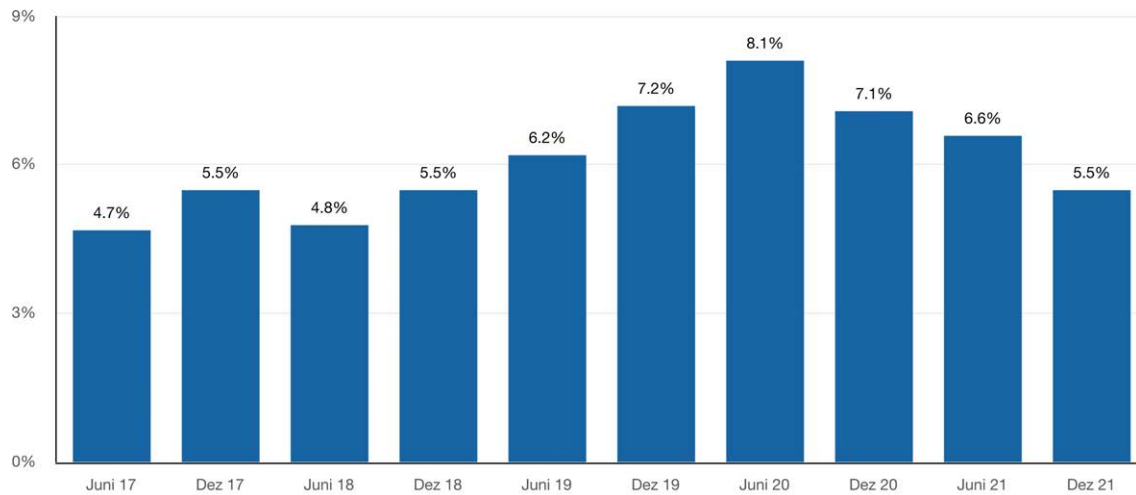
Akquisitionen

Das Portfolio des SF Retail Properties Fund soll sich im nächsten Geschäftsjahr strategiekonform vergrössern und weiterentwickeln. Der Fonds wird auch im Jahr 2022 weithin attraktive Objekte prüfen und ins Portfolio aufnehmen.

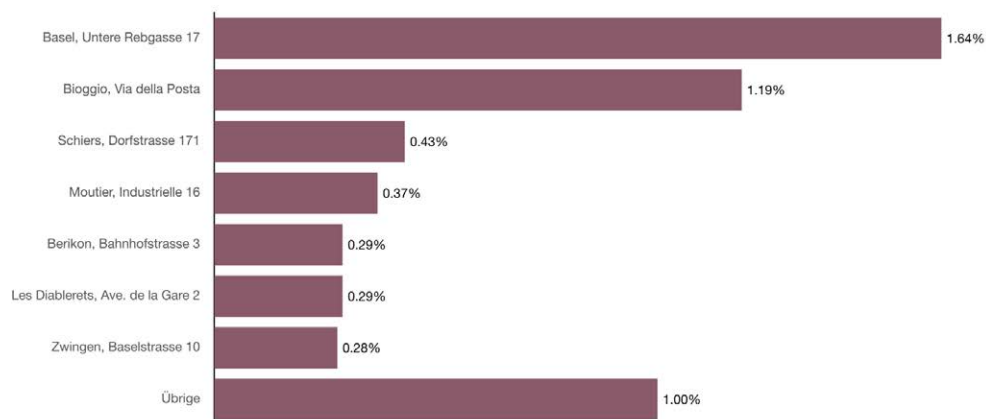
Portfoliokennzahlen

per 31. Dezember 2021

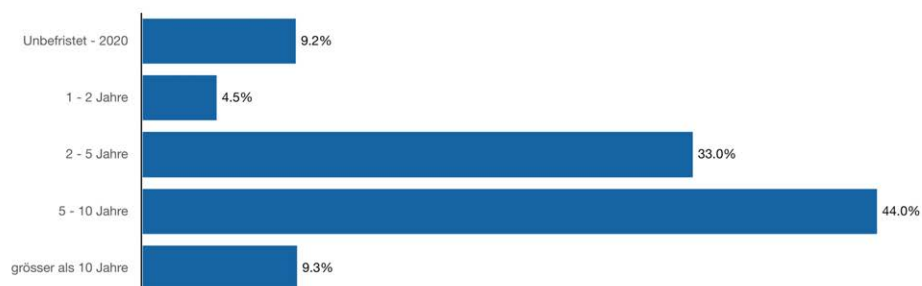
Entwicklung Leerstandsquote per Stichtag am Periodenende



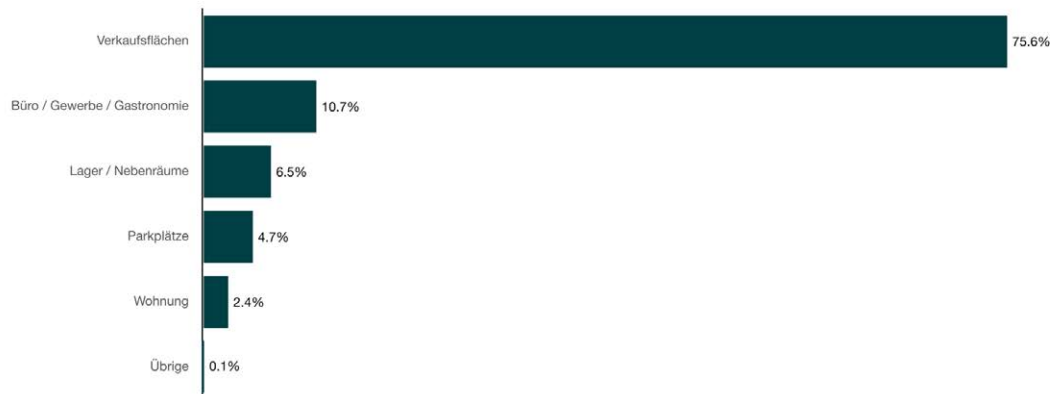
Leerstandsquoten per Stichtag zum Soll-Nettomietertag Portfolio



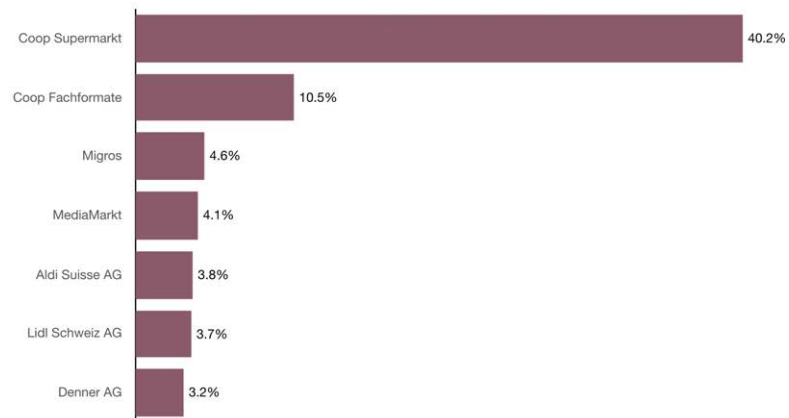
Vertragslaufzeiten in %



Nutzungsart

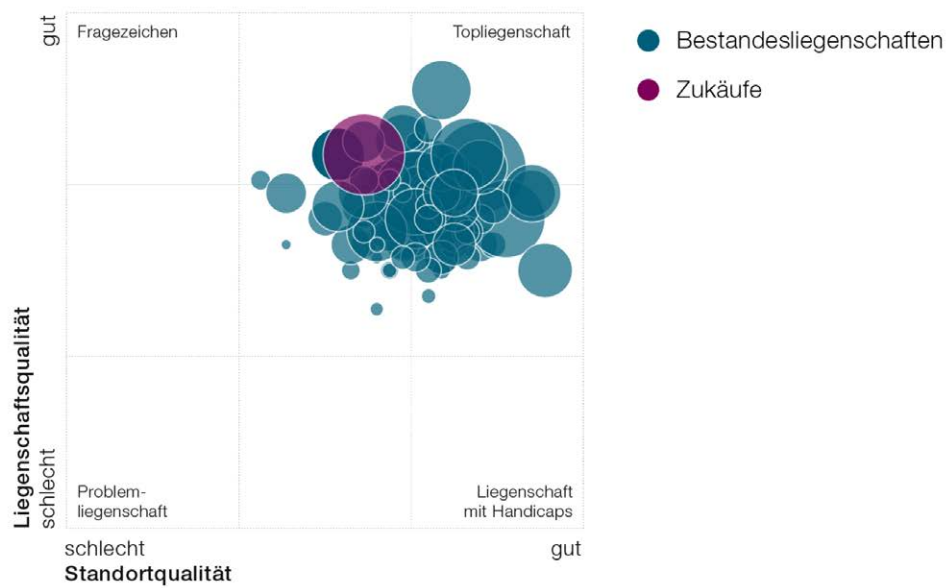


Grösste Mieter

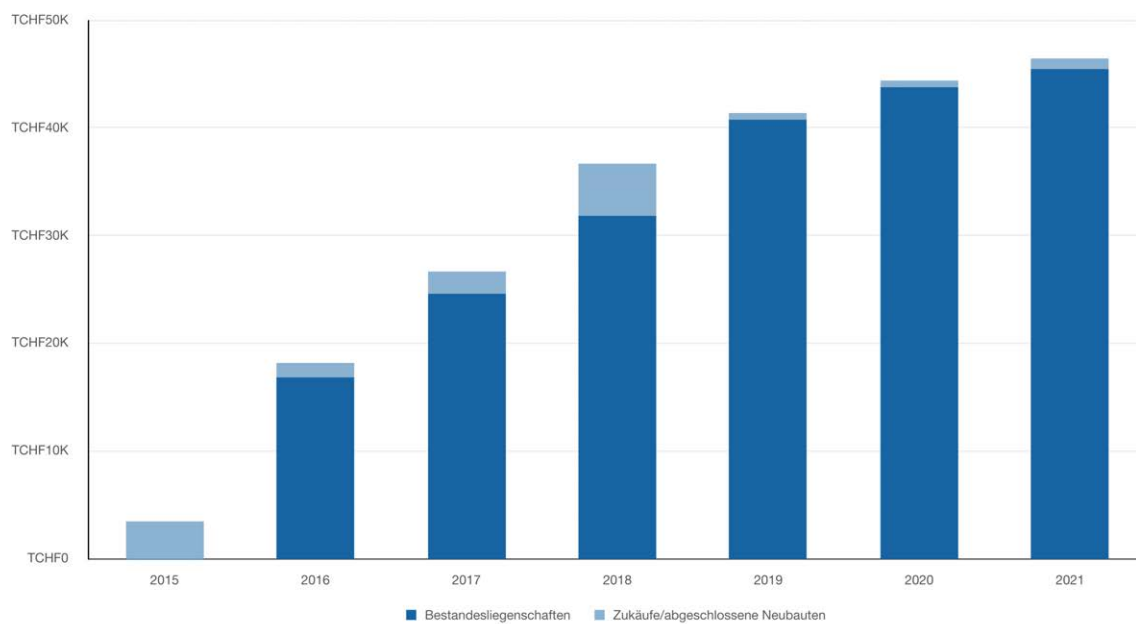


Portfoliokennzahlen	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Anzahl Liegenschaften	91	90	88	84
Total Liegenschaftsportfolio (in TCHF)	869 397	804 921	762 179	706 776
Bruttorendite	5.50%	5.75%	5.76%	5.79%
Realer Diskontsatz	3.69%	3.86%	3.97%	4.05%
Nominaler Diskontsatz	4.21%	4.38%	4.49%	4.57%
Leerstandsquote per Stichtag	5.49%	7.15%	7.22%	5.46%
Leerstandsquote per Berichtsperiode	6.06%	7.84%	5.63%	5.33%
WAULT in Jahren	6.5	6.6	6.4	6.8

Liegenschafts- und Standortqualität



Entwicklung der Soll-Nettomietzinsen pro Jahr (2015–2021)



Marktregionen



- Portfolio per 31. Dezember 2021
- Akquisitionen 2021

Region	Marktwert in CHF	in %
1 Nordwestschweiz	258 489 000	29.7
2 Bern	191 109 500	22.0
3 Zürich	119 102 000	13.7
4 Genfersee	85 702 000	9.9
5 Südschweiz	85 345 000	9.8
6 Westschweiz	67 134 700	7.7
7 Ostschweiz	60 425 000	7.0
8 Innerschweiz	2 090 000	0.2
Total	869 397 200	100.00

Akquisitionen und Desinvestitionen

Der SF Retail Properties Fund konnte im Berichtsjahr 2021 ein neues Objekt in Kirchberg BE akquirieren. Die Liegenschaft ergänzt das Portfolio optimal. Mit dem Zukauf wird die Mieterstruktur verbreitert, und mit der Ausrichtung auf Güter des täglichen Bedarfs passt die Liegenschaft ideal in die Anlagestrategie des Fonds.

Im Jahr 2021 wurde eine Liegenschaft mit einem Marktwert von CHF 40.6 Millionen und einer zusätzlichen vermietbaren Fläche von 7 742 m² erworben. Somit erhöht sich der Portfoliowert auf CHF 869.4 Millionen mit einer vermietbaren Fläche von 233 912 m². Das Portfolio umfasst somit neu 91 Liegenschaften in 20 Kantonen und weist einen Soll-Mietertrag von CHF 47.1 Millionen aus. Die Portfoliovergrösserung wurde ohne Kapitalerhöhung erfolgreich vollzogen.

Akquisitionen

Kirchberg BE, Solothurnstrasse 17

Der SF Retail Properties Fund konnte in Kirchberg BE per 15. Mai 2021 ein neues Objekt mit einem Marktwert von CHF 40.6 Millionen und 7 742 m² vermietbarer Fläche akquirieren. Mit der Vollvermietung ist ein Soll-Mietertrag von CHF 1.7 Millionen gesichert.

Das neue Objekt stärkt die Diversifikation der Mieterstruktur und erhöht zugleich die langjährige Mietertragskraft.

Die Liegenschaft in Kirchberg BE ergänzt das Portfolio des SF Retail Properties Fund optimal. Mit dem Zukauf wird die Mieterstruktur verbreitert, und mit der Ausrichtung auf Güter des täglichen Bedarfs passt die Liegenschaft ideal in die Anlagestrategie des Fonds. Die Geschäftsmieter sind in der Gemeinde gut etabliert und konnten über die letzten Jahre einen erheblichen Umsatzzuwachs ausweisen. Im ersten Obergeschoss hat ein Mieter aus dem Industriesektor seine Büros. Alle Gewerberäume sind langfristig vermietet. Das Objekt weist einen WAULT von 7.5 Jahren aus.

Das Objekt wurde 1916 gebaut und zunächst als Produktions- und Verwaltungsstandort genutzt. Im Jahr 2010 wurde das gesamte Gebäude renoviert und für die heutige Nutzung umgebaut. Bei der Gesamterneuerung wurden auch energetische Massnahmen getroffen und eine Wärmepumpenheizung eingebaut. Eine Photovoltaik-Anlage ist in Planung. Seit dem Umbau sind im Erdgeschoss die heutigen Retailer Migros, Denner, Valora und Dropa Drogerie mit Mietverträgen zu Laufzeiten von bis zu zehn Jahren eingemietet. Der attraktive Wohnungsmix mit bestehenden acht 3.5-Zimmer-Wohnungen und fünf 4.5-Zimmer-Wohnungen wird mit sieben 2.5-Zimmer-Loftwohnungen ergänzt. Entsprechend sind die Wohnungen vollständig vermietet. Des Weiteren stehen den Mietern und Kunden 115 Parkplätze in der Tiefgarage sowie 35 Aussenplätze zur Verfügung.

Der Zukauf steigert den Portfolio-Marktwert vom SF Retail Properties Fund auf CHF 869.4 Millionen und den Soll-Mietertrag auf CHF 47.1 Millionen. Der Kauf der Liegenschaft folgt der strategischen Fokussierung auf Retail-Objekte mit Schwerpunkt auf Güter des täglichen Bedarfs. Die langfristigen Mietverträge mit Top-Mietern stellt eine hohe Ertragssicherheit sicher und die verkehrstechnische Lage sowie die Nutzungsflexibilität gewährleisten eine langfristige Attraktivität.



Bestandesliegenschaften	Ertragswirksam per	Marktwert per 31. Dezember 2021 in CHF	Bruttorendite in %	Vermietbare Fläche in m ²	Hauptmieter
Kirchberg BE, Solothurnstrasse 17	15 Mai 2021	40 620 000	4.25%	7 742	Migros
Total		40 620 000		7 742	

De-Investition

Münsingen, Erlenauweg 2

Im Dezember 2021 wurde eine leerstehende Liegenschaft in Münsingen verkauft. Das Objekt mit einem Marktwert von CHF 1.5 Mio. konnte zu einem Preis von CHF 3.0 Mio. verkauft werden. Trotz des Verkaufes konnte der Soll-Mietertrag im Geschäftsjahr 2021 gesteigert werden.

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 das Eindämmen des Klimawandels und damit das Erreichen der Klimaziele stark im Fokus. Unverändert ist der Gebäudebereich nach dem Binnverkehr 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 wie bspw. 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.

SF Retail Properties Fund (SFR) nimmt ihre Verantwortung in allen drei Dimensionen Ökologie, Gesellschaft und Ökonomie 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.

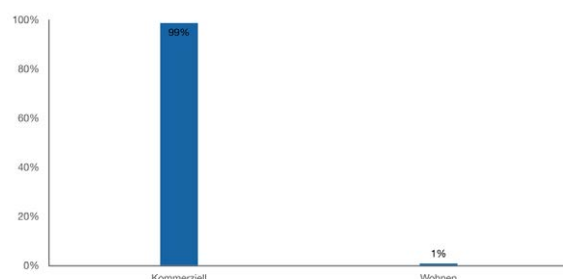
SFR hat mit Unterstützung von pom+Consulting AG den CO₂-Absenkpfad für ihr Immobilienportfolio ermittelt. Um eine stetige Optimierung sicherzustellen, analysiert und überwacht SFR die Treibhausgasemissionen jährlich und leitet entsprechende Massnahmen zur Verbesserung ab. In einem Nachhaltigkeits-Cockpit werden die Erreichung der Ziele des Bundes mittels Energie- und CO₂-Absenkpfade bis 2050 abgebildet und auch die damit verbundenen finanziellen Aufwände berechnet. Dadurch können frühzeitig Risiken und Chance erkannt und die erforderlichen Massnahmen eingeleitet werden.

Übersicht Immobilienportfolio

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

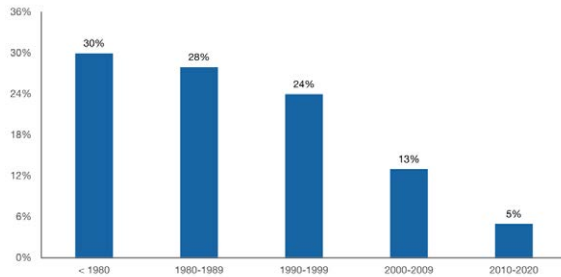
Per 31. Dezember 2021 umfasste das SFR-Portfolio 91 Renditeliegenschaften. Die Nachhaltigkeitsanalyse wird auf-grund der Datenverfügbarkeit mit Bezugsjahr 2020 durchgeführt, Entwicklungsprojekte werden nicht betrachtet. Die Liegenschaften sind über die ganze Schweiz verteilt. Das Portfolio besteht, bezogen auf die Energiebezugsfläche (EBF) vollständig aus kommerziellen Liegenschaften.

EBF nach Nutzungstyp



Mehr als die Hälfte der Liegenschaften weist ein Baujahr vor 1990 auf (58%).

Bau-/Sanierungsperiode bezogen auf EBF

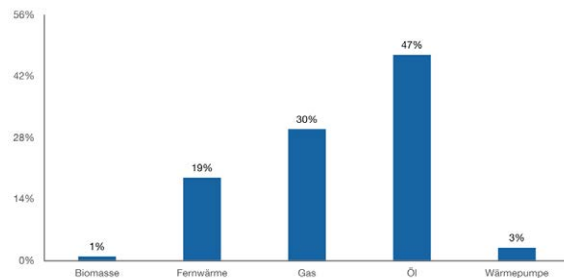


¹ Quelle: <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/inkuerze.html>

Ausgangslage

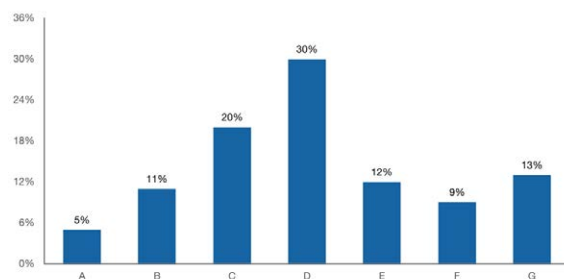
Das Portfolio weist mit 109 kWh/m²EBF/Jahr eine höhere Energieintensität auf als der Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften von 92 kWh/m²EBF/Jahr¹. Die Treibhausgasintensität des Fonds beträgt 21.4 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr und liegt damit ebenfalls über dem Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften von 15.5 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr¹. Der Anteil an erneuerbaren Energieträgern, wie Biomasse, Wärmepumpe und Fernwärme ist mit 34% im Vergleich zum Vorjahr bereits gestiegen (+14%), bietet jedoch weiterhin Ausbaupotenzial.

Anteil Wärmeträger an EBF



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

Angenäherte Energieeffizienzklassen EBF



¹ Quelle: FM Monitor, 2021

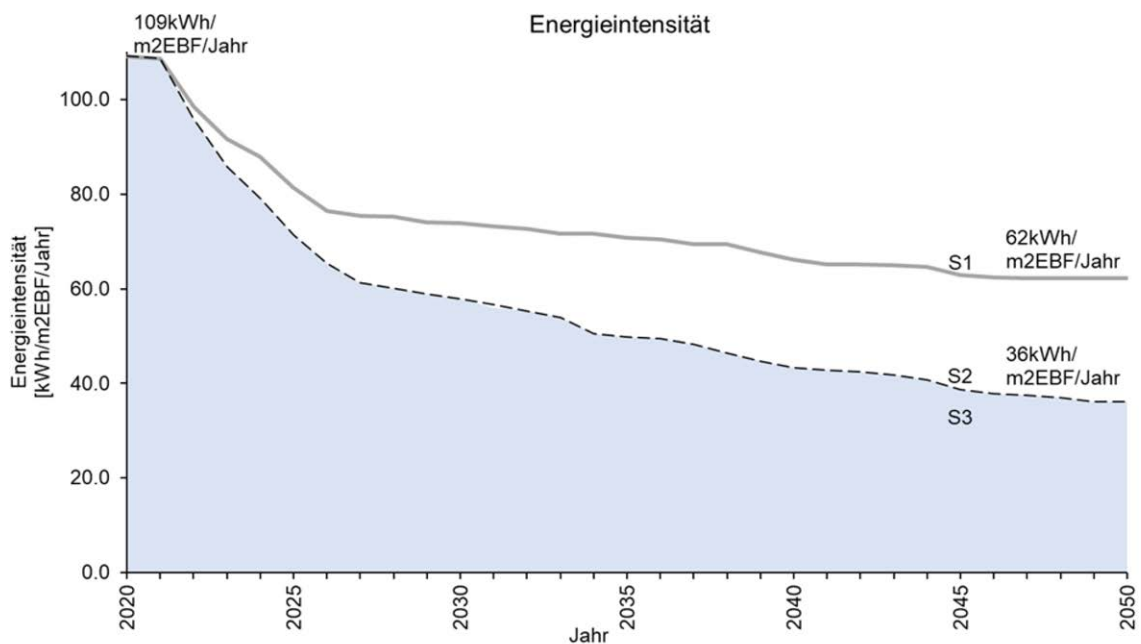
Energie- und CO₂-Absenkpfad

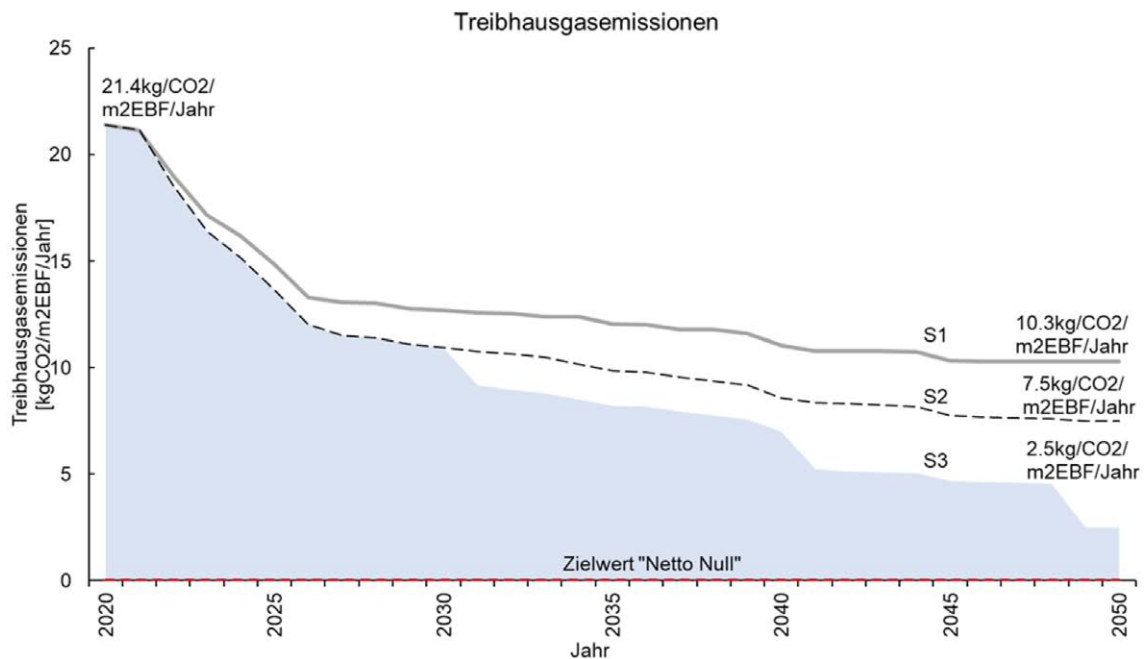
Auf Basis der Ist-Verbrauchswerte 2020 und der Mehrjahresplanung werden für jede Liegenschaft und für das Gesamtportfolio Energie- und Treibhausgasabsenkpfade erstellt. Hierbei sind verschiedenen Szenarien abgebildet, die aufeinander aufbauen:

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

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

Im Szenario S3 wird die Energieintensität um 67% auf 36 kWh/m²EBF/Jahr reduziert, die Treibhausgasintensität wird durch den Einkauf von Ökostrom entscheidend um total 89% reduziert auf 2.5 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr. Insgesamt kommt man dem Ziel «klimaneutraler Betrieb»/ «Netto-Null» 2050 inkl. Berücksichtigung der CO₂-Emissionen von erneuerbaren Energieträgern sehr nahe.





Schlussfolgerung

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

Das Ziel «Netto Null» wird mit 2.5 kg CO₂ pro m² EBF und Jahr noch nicht ganz erreicht. Durch weitere GAP-Analysen kann eruiert werden was für Möglichkeiten bestehen, um diese Lücke zu schliessen und ab wann diese mit zusätzlichen und jetzt noch unbekannten Optimierungsmassnahmen spätestens umgesetzt werden müssten. Für den «Restbetrag» an nicht vermeidbaren Treibhausgasemissionen, für welche keine Massnahmen gefunden werden können, kann eine Kompensation im Rahmen von CO₂ Sequestration und Speicher Projekten in Betracht gezogen werden.

Highlights

Um die letztjährige grobe Abschätzung der PV Potentiale zu überprüfen und detaillierte Wirtschaftlichkeitskonzepte zu erarbeiten, beauftragte die Fondsleitung SFR die Energie Zukunft Schweiz AG mit der Durchführung. Dabei wurden verschiedene Faktoren geprüft (z.B. Dachzustand und -statik, Mietvertragslaufzeiten, Dachausrichtung, Dachgrösse etc.) Die konsequente Umsetzung der PV-Analyse ist in den kommenden Jahren geplant.

Es wurden auch grundsätzliche Analysen zur Gebäudetechnik bei verschiedenen Liegenschaften gestartet mit dem Ziel vertiefte Kenntnis über mögliche Alternativheizsysteme, über vorhandene oder einzubauende Zähler und Messzähler sowie auch über den Zustand der Gebäudehülle zu erlangen.

Zwei konkrete Projekte konnten bereits umgesetzt werden.

In Basel wurde das Dach energetisch erneuert und eine PV Anlage mit einer Leistung von 72.4 kWp erstellt und im Oktober 2021 in Betrieb genommen. Der produzierte Strom kann direkt im Haus für den laufenden Betrieb genutzt werden.

In Reiden wurde die Liegenschaft erneuert und wird künftig über die Wärmerückgewinnung des Mieters beheizt werden. Zusätzliche Heizmedien werden künftig obsolet. Um die Effizienz noch zu steigern, wurde die Installation einer PV Anlage mit einer Anlagenleistung von 127.92 kWp beauftragt. Die Installation ist im Frühjahr 2022 vorgesehen. Der Strom wird vom Mieter für den Betrieb der Liegenschaft genutzt.

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

Sämtliche Liegenschaften

Sortiert nach Inventar (siehe Seite 39)



1. Adelboden, Landstrasse 3



2. Aigle, Rue du Rhône 28



3. Basel, Inselstrasse 76



4. Basel, Michelbacherstrasse 6



5. Basel, Untere Rebgrasse 17



6. Bellach, Dorfstrasse 17



7. Berikon, Bahnhofstrasse 3



8. Bevaix, Chemin de Closel 8



9. Biel, Eisfeldstrasse 27



10. Biel, Solothurnstrasse 142



11. Biglen, Bahnhofstrasse 4



12. Bioggio, Via della Posta 21



13. Boncourt, Rue de la Nods 1



14. Buchs, Mitteldorfstrasse 50/52/54



15. Busswil, Bahnhofstrasse 7



16. Courroux, Rue du 23 Juin 40



17. Delémont, Rue de l'Avenir 1



18. Delémont, Rue de l'Avenir 3/5



19. Derendingen, Steinmattstrasse 35



20. Echallens, Route d'Orbe 4



21. Evolène, Vis-à-Visivi



22. Fiesch, Furkastrasse



23. Fleurier, Grand-Rue 12



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



25. Frauenfeld, Zürcherstrasse 297



26. Genève, Avenue de Champel 8c



27. Genève, Rue de la Servette 83



28. Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 1/3



29. Grenchen, Delsbergstrasse 1



30. Gretzenbach, Im Grund 9/11



31. Heimberg, Aarestrasse 1



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



33. Kirchberg BE,
Solothurnstrasse 17 und 17a



34. Kölliken, Hauptstrasse 45



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



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



37. Langenthal, Gaswerkstrasse 33c



38. Lausanne, Route d'Oron 39



39. Le Locle, Rue de la Banque 2



40. Lenk im Simmental, Kronenplatz 7



41. Les Diablerets, Avenue de la Gare 2



42. Marly, Route de Fribourg 15



43. Moutier, Rue Industrielle 16



44. Münsingen, Erlenauweg 2



45. Murten, Bubenbergstrasse 2



46. Nidau, Schulgasse 4/6



47. Niederbipp, Bahnhofstrasse 2



48. Niederrohrdorf, Zentrumstrasse 4



49. Niederscherli,
Schwarzenburgstr. 802



50. Nussbaumen, Kirchweg 27



51. Oberehrendingen, Dorfstrasse 17



52. Oberriet, Bahnhofstrasse 2



53. Regensdorf, Adlikerstrasse 295



54. Reiden, Hauptstrasse 63



55. Reinach AG, Hauptstrasse 45



56. Reinach, Europastrasse 7



57. Renens, Avenue de Florissant 24



58. Rothrist, Bernstrasse 126



59. Rueschegg, Stössen 833



60. Rümlang, Riedmattstrasse 4



61. Sant'Antonino, Via Serrai 10



62. Schiers, Dorfstrasse 171



63. Schöffland, Dorfstrasse 31/33



64. Schwanden, Hauptstrasse 42



65. Sevelen, Bahnhofstrasse 37



66. Sierre, Route de Sion 81



67. Sigriswil, Dorf 765



68. Solothurn, Brunngrabenstrasse 2



69. Spiez, Oberlandstrasse 6



70. St. Gallen, Breitfeldstrasse 1



71. St. Gallen, Breitfeldstrasse 7



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



73. St-Prex, Rue de la Gare 1



74. Thayngen, Bahnhofstrasse 26



75. Trimbach,
Winznauerstrasse 116/118



76. Trimbach, Winznauerstrasse 5



77. Unterkulm, Hauptstrasse 34



78. Unterseen, Bahnhofstrasse 35



79. Urnäsch, Schwägalpstrasse 1



80. Utzenstorf, Unterdorfstrasse 7



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



82. Volketswil, Industriestr. 15



83. Vouvry, Chemin du Grand-Clos 1



84. Windisch, Hauserstrasse 41



85. Zizers, Kronengasse 1



86. Zürich, Hofwiesenstrasse 370



87. Zweisimmen,
Thunstrasse 11/11a/11b/11c



88. Zweisimmen, Thunstrasse 29c



89. Zwingen, Baselstrasse 10



90. Zollikofen, Bernstrasse 103



91. Berikon, Corneliaweg 2

Kennzahlen zum Immobilienfonds

per 31. Dezember 2021

Mietausfallrate ¹	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Soll-Nettomieten	CHF	46 291 839	44 542 676
Leerstände	CHF	2 859 868	3 605 266
Verluste aus Forderungen	CHF	75 924	144 573
Mietausfallrate	%	6.34	8.42

Fremdfinanzierungsquote	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	191 925 000	144 325 000
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	869 397 200	804 921 200
Fremdfinanzierungsquote	%	22.08	17.93

Ausschüttungsrendite ^{2/3}	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.35	4.35
Börsenkurs pro Anteil zum Ende des Berichtsjahres	CHF	125.50	120.00
Ausschüttungsrendite	%	3.47	3.63
Ausschüttungsquote	%	95.88	98.99

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Betriebsgewinn	CHF	28 819 750	27 679 392
Mietzinseinnahmen	CHF	42 845 604	39 648 349
Betriebsgewinnmarge	%	67.26	69.81

Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF})	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Betriebsaufwand	CHF	8 202 425	7 583 296
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	851 742 767	789 361 205
Ø Marktwert	CHF	754 393 500	700 143 750
TER_{REF} (GAV)	%	0.96	0.96
TER_{REF} (MV)	%	1.09	1.08

Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ²	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Gesamterfolg	CHF	38 707 793	26 163 993
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	CHF	620 667 238	620 929 495
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	–	–
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	620 667 238	620 929 495
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.24	4.21

Agio	%	20.45	17.45
-------------	----------	--------------	--------------

Performance	%	8.30	2.25
--------------------	----------	-------------	-------------

Anlagerendite²	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
NAV zu Beginn des Berichtsjahres	CHF	102.17	102.21
NAV am Ende des Berichtsjahres	CHF	104.19	102.17
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	4.35	4.35
Anlagerendite	%	6.51	4.40

Rendite des investierten Kapitals (ROIC)²	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	39 237 868	27 125 169
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	851 742 767	789 361 205
Rendite des investierten Kapitals	%	4.61	3.44

Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	1.66	2.10
---	--------------	-------------	-------------

Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.25	0.34
---------------------------------------	----------	-------------	-------------

Börsenkapitalisierung	CHF	762 412 500	729 000 000
------------------------------	------------	--------------------	--------------------

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	3 566 186	277 331	
Grundstücke			
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	18 230 000	–	
– Wohnbauten	4 101 000	3 854 000	
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	847 066 200	801 067 200	
Total Grundstücke	869 397 200	804 921 200	1
Sonstige Vermögenswerte	10 583 990	12 222 658	2
Gesamtfondsvermögen	883 547 376	817 421 189	
Passiven			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-127 000 000	-99 400 000	3
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-15 691 595	-16 573 951	4
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-64 925 000	-44 925 000	3
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	675 930 781	656 522 238	
Geschätzte Liquidationssteuern	-42 982 000	-35 855 000	
Nettofondsvermögen	632 948 781	620 667 238	5
Veränderungen des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	620 667 238	620 929 495	
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	-7 290 000	-8 505 000	22
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	-19 136 250	-17 921 250	22
Saldo aus Anteilsverkehr	–	–	
Gesamterfolg	38 707 793	26 163 993	
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres	632 948 781	620 667 238	
Entwicklung der Anzahl Anteile			
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	6 075 000	6 075 000	
Ausgegebene Anteile	–	–	
Zurückgenommene Anteile	–	–	
Stand am Ende des Berichtsjahres	6 075 000	6 075 000	
Nettoinventarwert je Anteil am Ende des Berichtsjahres	104.19	102.17	
Informationen zur Bilanz			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	–	–	
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	5 564 707	5 604 300	
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	–	–	
Gesamtversicherungswert des Vermögens	717 103 047	669 759 749	
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	–	–	

Erfolgsrechnung

(in CHF)	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	Anhang
Erträge			
Mietzinseinnahmen	42 845 604	39 648 349	6
Sonstige Erträge	317 175	537 395	
Erträge der Bank- und Postguthaben	251	2	
Negativzinsen	-232	-724	
Total Erträge	43 162 798	40 185 022	
Aufwendungen			
Hypothekarzinsen und Zins aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-508 510	-464 748	
Sonstige Passivzinsen	-21 333	-10 928	
Baurechtzinsen	-483 040	-484 776	
Unterhalt und Reparaturen	-1 764 096	-1 480 916	
Liegenschaftenverwaltung:			
– Liegenschaftsaufwand	-3 703 714	-2 551 629	
– Verwaltungsaufwand	-20 344	-18 572	
Steuern und Abgaben	-868 373	-821 342	7
Schätzungs- und Prüfaufwand	-299 503	-278 996	
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
– Zuweisung	–	-1 867 411	
– Entnahme	39 593	–	
– Korrektur Nettoveränderung	-39 593	1 867 411	
Reglementarische Vergütungen an:			
– die Fondsleitung	-6 444 556	-5 956 964	
– die Depotbank	-282 726	-269 659	
– die Immobilienverwalterin	-995 450	-965 488	
Sonstige Aufwendungen	-209 846	-184 985	
Total Aufwendungen	-15 601 491	-13 489 003	
Nettoertrag	27 561 307	26 696 019	
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-110 850	–	8
Realisierter Erfolg	27 450 457	26 696 019	
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	11 257 336	-532 026	9
Gesamterfolg	38 707 793	26 163 993	
Verwendung des Erfolgs			
Nettoertrag des Berichtsjahres	27 561 307	26 696 019	
Vortrag des Vorjahres	4 281 772	4 012 003	
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	31 843 079	30 708 022	
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg (verrechnungssteuerpflichtig)	-7 290 000	-7 290 000	22
Übertrag auf Gewinnreserven	-19 136 250	-19 136 250	22
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	–	–	
Vortrag auf neue Rechnung	5 416 829	4 281 772	
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehene Fondskapitalrückzahlung (verrechnungssteuerfrei)	-19 136 250	-19 136 250	22
Total Ausschüttung	-26 426 250	-26 426 250	

Anhang zur Jahresrechnung

1. Inventar des Portfolios per 31. Dezember 2021

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

Ort, Adresse	Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	Marktwert	Mietzins- einnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	CHF	CHF	%
Kommerziell genutzte Liegenschaften					
1. Adelboden, Landstrasse 33	6 404 465	5 639 500	6 839 000	359 848	0.00
2. Aigle, Rue du Rhône 28	6 239 833	5 500 280	6 163 000	401 530	0.00
3. Basel, Inselstrasse 76 *	7 070 720	6 526 000	7 517 000	437 898	0.00
4. Basel, Michelbacherstrasse 6 *	6 474 572	6 228 000	7 535 000	407 860	0.00
5. Basel, Teichgässlein 7/9, Untere Rebgrasse 17 «Clara Huus»	50 900 760	56 887 000	51 180 000	1 687 026	28.19
6. Bellach, Dorfstrasse 17 *	5 137 087	2 166 600	5 688 000	335 052	0.00
7. Berikon, Bahnhofstrasse 3	35 917 566	22 727 000	37 260 000	1 729 285	7.41
8. Bevaix, Chemin de Closel 8 *	3 982 987	4 391 000	4 376 000	238 076	0.00
9. Biel, Eisfeldstrasse 27	6 696 425	4 718 900	5 403 000	346 498	0.00
10. Biel, Solothurnstrasse 142	3 556 612	3 900 000	3 175 000	244 152	0.00
11. Biglen, Bahnhofstrasse 4 *	2 967 695	4 117 000	3 057 000	193 476	0.00
12. Bioggio, Via della Posta	20 233 416	18 421 500	20 580 000	758 215	37.49
13. Boncourt, Rue de la Nods 1	1 675 154	1 650 000	1 829 000	116 913	0.00
14. Buchs AG, Mitteldorfstrasse 50/52/54 *	4 845 584	4 182 700	5 295 000	252 040	0.00
15. Busswil, Bahnhofstrasse 7	2 817 429	4 511 600	2 704 000	151 810	7.98
16. Courroux, Rue du 23 Juin 40 *	939 950	1 982 000	977 700	101 093	0.00
17. Delémont, Rue de l'Avenir 1	8 280 768	20 250 000	8 062 000	681 684	6.44
18. Derendingen, Steinmattstrasse 35	7 847 451	4 944 000	8 443 000	407 797	0.00
19. Echallens, Route d'Orbe 4	5 898 131	4 900 000	6 895 000	354 632	0.00
20. Evolène, Vis-à-Veivivi *	2 503 422	1 965 800	2 516 000	182 243	0.00
21. Fiesch, Furkastrasse *	1 740 064	1 974 500	1 742 000	117 084	0.00
22. Fleurier, Grand-Rue 12	2 547 302	2 105 066	2 240 000	144 151	0.00
23. Flums, Lochrietstrasse 27/27a/27b/29	14 383 445	4 978 100	10 090 000	469 847	0.00
24. Frauenfeld, Zürcherstrasse 297	10 887 803	7 221 000	10 970 000	643 353	0.00
25. Genève, Avenue de Champel 8c *	11 723 201	9 933 500	13 430 000	552 835	0.00
26. Genève, Rue de la Servette 83	18 519 856	14 542 500	20 480 000	842 862	0.00
27. Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 1/3 *	5 640 722	4 517 982	5 094 000	385 812	0.00
28. Grellingen, Delsbergstrasse 1	3 786 550	3 538 000	4 087 000	217 364	0.00
29. Gretzenbach, Im Grund 9/11	11 368 720	4 975 062	11 830 000	525 255	13.29
30. Heimberg, Aarestrasse 1	5 735 058	4 614 100	6 090 000	341 114	0.00
31. Hinwil, Wässerstrasse 18/20/24a/24b/-26 **	17 027 652	11 450 027	19 240 000	1 049 619	0.00
32. Kirchberg BE, Solothurnstrasse 17/17a	40 637 590	33 000 000	40 620 000	1 055 521	1.24
33. Kölliken, Hauptstrasse 45	3 929 693	5 552 000	4 466 000	226 517	0.00

Ort, Adresse	Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	Marktwert	Mietzins- einnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	CHF	CHF	%
34. La Chaux-de-Fonds, Rue du Ravin 4	2 190 379	1 268 000	2 352 000	115 315	0.00
35. La Chaux-de-Fonds, Rue Fritz-Courvoisier 22	2 111 818	2 720 000	2 108 000	124 320	0.00
36. Langenthal, Gaswerkstrasse 33c	13 137 550	13 100 000	13 660 000	824 432	0.00
37. Lausanne, Route d'Oron 39	7 194 928	6 110 000	7 797 000	394 225	0.00
38. Le Locle, Rue de la Banque 2	5 324 801	4 400 000	4 585 000	258 976	0.00
39. Lenk im Simmental, Kronenplatz 7 *	8 751 336	6 128 600	9 723 000	527 916	0.14
40. Les Diablerets, Avenue de la Gare 2 *	1 597 683	2 369 000	1 136 000	0	100.00
41. Marly, Route de Fribourg 15 *	10 178 126	7 627 692	9 628 000	561 996	0.00
42. Moutier, Rue Industrielle 16	12 806 724	11 500 000	11 880 000	629 657	23.48
43. Münsingen, Industriestr.16	7 827 809	9 930 000	7 628 000	508 404	0.00
44. Murten, Bubenbergrasse 2	6 317 745	5 844 700	5 852 000	338 143	0.00
45. Nidau, Schulgasse 4/6 *	4 050 966	3 500 000	4 557 000	222 912	0.00
46. Niederbipp, Bahnhofstrasse 2	6 591 080	4 800 000	6 006 000	304 936	0.00
47. Niederrohrdorf, Zentrumstrasse 4 *	3 422 130	3 266 300	3 708 000	202 416	0.00
48. Niederscherli, Schwarzenburgstrasse 802 *	1 716 369	2 544 000	1 977 000	124 188	0.00
49. Nussbaumen, Kirchweg 27 *	9 283 861	7 665 700	9 887 000	512 439	0.00
50. Oberehrendingen, Dorfstrasse 17 *	3 317 799	3 637 800	4 087 000	202 608	0.00
51. Oberriet, Bahnhofstrasse 2	10 694 061	7 634 400	10 400 000	529 004	0.00
52. Regensdorf, Adlikerstrasse 295	41 183 384	32 884 000	43 440 000	2 176 968	3.71
53. Reiden, Hauptstrasse 63	4 411 542	2 920 000	5 079 000	235 335	0.00
54. Reinach AG, Hauptstrasse 45	3 921 785	3 940 000	4 023 000	218 468	7.56
55. Reinach AG, Europastrasse 7	16 993 966	14 514 000	22 210 000	1 261 977	1.77
56. Renens, Avenue de Florissant 24	2 612 331	1 660 000	3 036 000	183 747	0.00
57. Rothrist, Bernstrasse 126 *	4 243 706	3 940 000	3 642 000	197 059	0.00
58. Rueschegg, Stössen 833	776 883	2 621 600	695 500	64 560	0.00
59. Rümlang, Riedmattstrasse 4 **	1 598 011	1 267 000	1 852 000	302 333	0.00
60. Sant'Antonino, Via Serrai 10	22 588 241	12 016 600	22 180 000	1 019 000	3.25
61. Schiers, Dorfstrasse 171	15 668 746	10 060 588	15 640 000	789 909	21.40
62. Schöftland, Dorfstrasse 31/33	5 588 650	4 567 000	7 674 000	337 101	0.00
63. Schwanden, Hauptstrasse 42 *	2 268 522	2 044 000	2 090 000	133 092	0.00
64. Sevelen, Bahnhofstrasse 37 *	3 880 421	4 302 000	4 041 000	244 128	0.00
65. Sierre, Route de Sion 81	17 296 362	10 915 000	17 500 000	863 826	0.00
66. Sigriswil, Dorf 765	1 433 060	1 468 100	1 433 000	91 656	0.00
67. Solothurn, Brunngrabenstrasse 2 *	3 947 489	4 556 036	5 101 000	293 469	0.00
68. Spiez, Oberlandstrasse 6 *	5 579 770	6 422 900	7 019 000	409 543	0.00
69. St. Gallen, Breitfeldstrasse 1	8 233 706	4 461 200	8 454 000	509 084	0.00
70. St. Gallen, Breitfeldstrasse 7	13 443 297	11 863 500	13 780 000	896 676	0.00
71. St-Maurice, Rue J. H. Barman 4 *	2 228 722	2 218 000	2 262 000	153 621	0.00
72. St-Prex, Rue de la Gare 1 *	13 229 192	8 487 174	15 720 000	788 096	0.00

Ort, Adresse	Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	Marktwert	Mietzins- einnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	CHF	CHF	%
73. Thayngen, Bahnhofstrasse 26	4 077 360	3 967 000	4 170 000	262 109	0.95
74. Trimbach, Winznauerstrasse 116/118	9 514 068	3 715 230	10 750 000	509 952	0.00
75. Trimbach, Winznauerstrasse 5	5 150 517	4 319 718	5 298 000	301 334	0.00
76. Unterkulm, Hauptstrasse 34	4 280 905	3 112 000	4 936 000	247 361	0.00
77. Unterseen, Bahnhofstrasse 35 *	11 456 769	10 720 000	11 160 000	654 054	3.81
78. Urnaesch, Schwälgalpstrasse 1 *	1 367 617	1 752 138	1 354 000	91 548	0.00
79. Utzenstorf, Unterdorfstrasse 7 *	4 331 269	3 950 000	4 830 000	253 824	0.00
80. Vernier, Rue du Grand-Bay 19/21	17 294 719	22 407 374	17 940 000	1 006 163	5.56
81. Volketswil, Industriestrasse 15	33 953 369	18 139 980	31 990 000	1 900 000	0.00
82. Vouvry, Chemin du Grand-Clos 1 *	2 880 671	2 879 000	2 925 000	162 444	0.00
83. Windisch, Hauserstrasse 41	3 223 270	2 830 000	3 498 000	189 189	0.00
84. Zizers, Kronengasse 1 *	1 372 167	3 878 000	1 336 000	62 564	12.20
85. Zürich, Hofwiesenstrasse 370 *	12 497 351	10 427 100	18 410 000	580 600	0.55
86. Zweisimmen, Thunstrasse 11/11a/11b/11c	19 118 785	18 300 000	21 600 000	996 289	0.29
87. Zweisimmen, Thunstrasse 29c	7 466 929	5 777 900	7 343 000	347 139	0.00
88. Zwingen, Baselstrasse 10	17 244 308	17 099 000	16 100 000	878 599	12.94
89. Zollikofen, Bernstrasse 103 *	13 095 472	14 220 000	13 710 000	585 312	0.00
Total Kommerziell genutzte Liegenschaften	814 286 181	692 680 047	847 066 200	42 538 475	
* davon im Stockwerkeigentum	191 468 994	174 364 522	210 868 700	10 929 727	
** davon im Baurecht	18 625 664	12 717 027	21 092 000	1 351 952	
Wohnbauten					
90. Berikon, Corneliaweg 2	2 471 120	1 723 000	4 101 000	167 084	0.00
Total Wohnbauten	2 471 120	1 723 000	4 101 000	167 084	
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten					
91. Delémont, Rue de l'Avenir 3/5	18 535 067	22 700 000	18 230 000	140 045	9.35
Total Bauland, einschliesslich Abbruch- objekten und angefangener Bauten	18 535 067	22 700 000	18 230 000	140 045	
Gesamt Total	835 292 368	717 103 047	869 397 200	42 845 604	

Die Marktwertanpassungen bei den kommerziell genutzten Liegenschaften und Wohnliegenschaften erfolgen aufgrund periodischer Neubewertungen nach der Discounted-Cash-Flow-Methode. Die Grundlagen sowie Annahmen für die Bewertung befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf den Seiten 53 bis 55.

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

Liegenschaftstransaktionen 2021

Ankäufe

Ort, Adresse	Antritt per	Kaufpreis in CHF
Kirchberg/BE, Solothurnstrasse 17/17a	15. Mai 2021	39 500 000
Total		39 500 000

Verkäufe

Ort, Adresse	Antritt per	Kaufpreis in CHF
Münsingen, Erlenuweg 2	1. Januar 2021	3 033 000
Total		3 033 000

2. Sonstige Vermögenswerte

	in CHF	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		9 762 893	11 142 078
Übrige kurzfristige Forderungen		236 378	743 802
Aktive Rechnungsabgrenzungen		584 719	336 778
Total sonstige Vermögenswerte		10 583 990	12 222 658

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

3. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 31. Dezember 2021 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 428.43 Millionen. Davon benutzt sind CHF 191.93 Millionen.

Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	38 000 000	03.12.2021	07.01.2022	0.150%
Fester Vorschuss	50 000 000	03.12.2021	07.01.2022	0.110%
Fester Vorschuss	9 000 000	17.12.2021	07.01.2022	0.210%
Fester Vorschuss	10 000 000	17.12.2021	21.01.2022	0.200%
Fester Vorschuss	20 000 000	19.11.2021	20.05.2022	0.000%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	127 000 000			

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	10 250 000	22.10.2021	22.10.2024	0.120%
Festhypothek	3 525 000	22.10.2021	22.10.2024	0.120%
Festhypothek	6 225 000	22.10.2021	22.10.2024	0.120%
Festhypothek	20 000 000	20.11.2020	28.11.2025	0.260%
Total langfristige verzinsliche Hypotheken (1–5 Jahre)	40 000 000			

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

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

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	19 000 000	20.11.2020	08.01.2021	0.150%
Fester Vorschuss	15 100 000	11.12.2020	08.01.2021	0.130%
Fester Vorschuss	2 000 000	01.12.2020	08.01.2021	0.170%
Fester Vorschuss	24 500 000	18.12.2020	22.01.2021	0.250%
Fester Vorschuss	13 200 000	18.12.2020	22.01.2021	0.130%
Fester Vorschuss	25 600 000	18.12.2020	22.01.2021	0.220%
Fester Vorschuss	19 000 000	08.01.2021	05.02.2021	0.150%
Fester Vorschuss	17 200 000	08.01.2021	05.02.2021	0.150%
Fester Vorschuss	17 100 000	08.01.2021	05.02.2021	0.150%
Fester Vorschuss	22 000 000	22.01.2021	19.02.2021	0.250%
Fester Vorschuss	13 200 000	22.01.2021	19.02.2021	0.160%
Fester Vorschuss	25 600 000	22.01.2021	19.02.2021	0.220%
Fester Vorschuss	19 000 000	05.02.2021	05.03.2021	0.150%
Fester Vorschuss	16 100 000	05.02.2021	05.03.2021	0.160%
Fester Vorschuss	10 000 000	19.02.2021	19.03.2021	0.250%
Fester Vorschuss	13 200 000	19.02.2021	19.03.2021	0.160%
Fester Vorschuss	17 600 000	19.02.2021	19.03.2021	0.220%
Fester Vorschuss	19 000 000	05.03.2021	09.04.2021	0.150%
Fester Vorschuss	14 600 000	05.03.2021	09.04.2021	0.230%
Fester Vorschuss	10 000 000	19.03.2021	23.04.2021	0.250%
Fester Vorschuss	13 200 000	19.03.2021	23.04.2021	0.160%
Fester Vorschuss	16 600 000	19.03.2021	23.04.2021	0.220%
Fester Vorschuss	13 000 000	07.04.2021	07.05.2021	0.150%
Fester Vorschuss	19 000 000	09.04.2021	07.05.2021	0.150%
Fester Vorschuss	14 600 000	09.04.2021	07.05.2021	0.160%
Fester Vorschuss	8 000 000	07.04.2021	07.05.2021	0.160%
Fester Vorschuss	10 000 000	23.04.2021	21.05.2021	0.250%
Fester Vorschuss	13 200 000	23.04.2021	21.05.2021	0.160%
Fester Vorschuss	16 600 000	23.04.2021	21.05.2021	0.220%
Fester Vorschuss	20 000 000	19.02.2021	21.05.2021	0.100%
Fester Vorschuss	8 000 000	07.05.2021	04.06.2021	0.160%
Fester Vorschuss	14 600 000	07.05.2021	04.06.2021	0.160%
Fester Vorschuss	14 200 000	14.05.2021	04.06.2021	0.160%
Fester Vorschuss	10 000 000	21.05.2021	25.06.2021	0.250%
Fester Vorschuss	13 200 000	21.05.2021	25.06.2021	0.160%
Fester Vorschuss	16 600 000	21.05.2021	25.06.2021	0.220%
Fester Vorschuss	2 000 000	18.05.2021	25.06.2021	0.220%
Fester Vorschuss	32 000 000	07.05.2021	09.07.2021	0.150%
Fester Vorschuss	36 800 000	04.06.2021	09.07.2021	0.160%

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	10 000 000	25.06.2021	23.07.2021	0.250%
Fester Vorschuss	13 200 000	25.06.2021	23.07.2021	0.160%
Fester Vorschuss	18 600 000	25.06.2021	23.07.2021	0.220%
Fester Vorschuss	18 600 000	25.06.2021	23.07.2021	0.220%
Fester Vorschuss	25 500 000	14.05.2021	31.07.2021	0.210%
Fester Vorschuss	32 000 000	09.07.2021	13.08.2021	0.150%
Fester Vorschuss	36 800 000	09.07.2021	13.08.2021	0.160%
Fester Vorschuss	13 200 000	23.07.2021	13.08.2021	0.160%
Fester Vorschuss	23 100 000	09.07.2021	13.08.2021	0.210%
Fester Vorschuss	10 000 000	23.07.2021	27.08.2021	0.250%
Fester Vorschuss	18 600 000	23.07.2021	27.08.2021	0.210%
Fester Vorschuss	32 000 000	13.08.2021	10.09.2021	0.150%
Fester Vorschuss	1 000 000	20.08.2021	10.09.2021	0.150%
Fester Vorschuss	50 000 000	13.08.2021	10.09.2021	0.160%
Fester Vorschuss	21 100 000	13.08.2021	10.09.2021	0.210%
Fester Vorschuss	6 000 000	01.10.2021	22.10.2021	0.250%
Fester Vorschuss	18 600 000	01.10.2021	22.10.2021	0.200%
Fester Vorschuss	18 000 000	10.09.2021	22.10.2021	0.210%
Fester Vorschuss	33 000 000	10.09.2021	05.11.2021	0.150%
Fester Vorschuss	1 000 000	14.09.2021	05.11.2021	0.150%
Fester Vorschuss	50 000 000	10.09.2021	05.11.2021	0.160%
Fester Vorschuss	4 000 000	01.10.2021	05.11.2021	0.150%
Fester Vorschuss	10 000 000	22.10.2021	19.11.2021	0.200%
Fester Vorschuss	20 000 000	21.05.2021	19.11.2021	0.000%
Fester Vorschuss	9 500 000	22.10.2021	19.11.2021	0.210%
Fester Vorschuss	50 000 000	05.11.2021	03.12.2021	0.160%
Fester Vorschuss	10 000 000	19.11.2021	17.12.2021	0.200%
Fester Vorschuss	9 000 000	19.11.2021	17.12.2021	0.210%
Fester Vorschuss	38 000 000	05.11.2021	31.12.2021	0.150%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	1 204 300 000			
Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)				
keine				
Total langfristige verzinsliche Hypotheken (1–5 Jahre)	–			
Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)				
keine				
Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)	–			

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Im Jahr 2021 hat der SF Retail Properties Fund weder von einem anderen Fonds derselben Fondsleitung Kredite erhalten noch einem solchen Fonds Kredite gewährt.

4. Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten

	in CHF	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		7 200 631	7 247 276
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		1 771 794	1 426 610
Passive Rechnungsabgrenzungen		6 719 170	7 900 065
Total kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		15 691 595	16 573 951

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten hauptsächlich offene Verbindlichkeiten für Nebenkosten. Die passiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten vorwiegend die HK-/NK-Abgrenzungen.

5. Nettofondsvermögen

	in CHF	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Nettofondsvermögen		632 948 781	620 667 238	620 929 495
Anzahl Anteile		6 075 000	6 075 000	6 075 000
Nettoinventarwert pro Anteil		104.19	102.17	102.21

Das Nettofondsvermögen stieg in der Berichtsperiode um CHF 12.28 Millionen von CHF 620.67 Millionen auf CHF 632.95 Millionen. Der Anstieg resultierte insbesondere aus der sehr erfreulichen Wertentwicklung der Immobilien.

6. Mietzinseinnahmen

	in CHF	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Soll-Nettomieten bei Vollvermietung*		45 804 139	44 054 975
Baurechtzins (Ertrag)		487 700	487 700
Leerstände		-2 859 868	-3 605 266
Verluste aus Forderungen		-75 924	-144 573
Mietzinsverbilligungen		-510 442	-1 144 488
Total Mietzinseinnahmen		42 845 604	39 648 349

*Inklusive Umsatzmieten und Nebenkostenpauschalen

Der Anstieg der Mietzinseinnahmen im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus den getätigten Zukäufen im Geschäftsjahr 2020 sowie 2021. Die Anzahl der Liegenschaften stieg in der zweiten Jahreshälfte 2020 von 88 auf 90 Liegenschaften, welche nun für die volle Berichtsperiode ertragswirksam sind. Im Jahr 2021 wurde per Mai 2021 die Liegenschaft in Kirchberg/BE erworben. Die Mietzinsverbilligungen beinhalten einen Betrag von CHF 0.30 Millionen (Vergleichsperiode: CHF 1.00 Million), welcher im Zusammenhang mit COVID-19 gewährt wurde.

7. Steuern und Abgaben

	in CHF	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Gewinn- und Kapitalsteuern		-179 549	-184 181
Liegenschaftssteuern		-688 824	-637 161
Total Steuern und Abgaben		-868 373	-821 342

8. Realisierte Kapitalgewinne und -verluste

	in CHF	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-110 850	0
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-110 850	0

Der realisierte Kapitalverlust von CHF 110 850 resultiert aus dem Teilverkauf der Liegenschaft in Münsingen. Die Liegenschaft wurde für CHF 3 033 000 veräussert. Infolge der relativ hohen Gestehungskosten von CHF 3 118 683 im Vergleich zum Marktwert von CHF 1 465 000 resultierte ein realisierter Kapitalverlust. Die Transaktionskosten beliefen sich auf CHF 25 167.

9. Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste

	in CHF	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		18 384 336	3 833 974
Veränderung Liquidationssteuern		-7 127 000	-4 366 000
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern		11 257 336	-532 026

Die Zunahme der Liquidationssteuern im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem Anstieg der Marktwerte sowie der fortlaufenden Abschreibungen der Liegenschaften.

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		9 835 483	449 081

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag betreffen Sanierungen/Erneuerungen in Bioggio, Zwingen und Delémont, L'Avenir 3/5.

11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Fondsleitung hat nach dem Bilanzstichtag die folgenden 10 Liegenschaften veräussert:

- Evolène, Vis-à-Veisivi
- Fiesch, Furkastrasse
- Fleurier, Grand-Rue 12
- La Chaux-de-Fonds, Rue Fritz-Courvoisier 22
- Rothrist, Bernstrasse 126
- Rueschegg, Stössen 833
- Schwanden, Hauptstrasse 42
- Sigriswil, Dorf 765
- Solothurn, Brunngrabenstrasse 2
- Urnäsch, Schwägalpstrasse 1

12. Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Die Coop Genossenschaft Basel macht per 31. Dezember 2021 50.70% der Nettomietzinseinnahmen aus.

13. Angaben über Derivate

keine

14. Vergütung und Nebenkosten zulasten der Anleger

(Auszug aus § 18 des Fondsvertrags):

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

15. Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

(Auszug aus § 19 des Fondsvertrags):

Verwaltungskommission der Fondsleitung (in % des Gesamtfondsvermögens). Diese wird verwendet für die Leitung, das Assetmanagement und das Finanzmanagement.	maximal 1.00% effektiv 0.75%
Vermittlungskommission für den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften (in % des Kauf- bzw. Verkaufspreise)	maximal 2.00% effektiv 1.00%
Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften (in % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	maximal 5.00% effektiv 2.37% ¹
Depotbankkommission der Depotbank (in % des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des	maximal 0.05% p.a. effektiv 0.03% p.a.

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

16. Angaben Schätzungsexperten

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

- Patrick Schmid, Chartered Surveyor MRICS, Master of Advanced Studies in Management, Technology and Economics, Dipl. Architekt ETH Vorsitzender der Geschäftsleitung und Partner bei der Firma Wüest Partner AG, Zürich,
- Moritz Menges, Chartered Surveyor MRICS, Diplom-Wirtschaftsingenieur Immobilientechnik und -wirtschaft, Real Estate Investment Advisor (EBS), Director bei Wüest Partner AG, Zürich.

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

17. Angaben Diskontierungssatz

Der durch die Firma Wüest Partner AG verwendete Diskontierungssatz bei der Schätzung beträgt real gewichtet 3.69% (31. Dezember 2020: 3.86%).

18. Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

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

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

19. Grundsätze zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres in Schweizer Franken 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 Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile.
8. Die Bewertungen der Liegenschaften entsprechen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagegesetzes (KAG) und der Kollektivanlageverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der 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 53 bis 55.

20. Angelegenheit von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Die Auswirkungen der durch den Bundesrat beschlossenen Massnahmen im Rahmen der Pandemie tangieren die Eigentümer von Liegenschaften und somit auch die schweizerischen Immobilienfonds generell. Aus dieser Situation entstandene Risiken wurden für SF Retail Properties Fund aus verschiedenen Perspektiven geprüft. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere weiteren Ausführungen im Kapitel «Portfoliobericht».

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

21. 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 wurde keine Fondsvertragsänderungen vorgenommen.

22. Präzisierung der Gewinnausschüttungspraxis

In Übereinstimmung mit den Kreisschreiben 24 und 25 der ESTV sind die Ausschüttungen im Geschäftsbericht neu in verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttungen und in verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlungen aufgeteilt und offengelegt. Aus diesem Grund wurde in der Vermögensrechnung die Veränderung des Nettofondsvermögens und in der Erfolgsrechnung der zur Verteilung verfügbare Erfolg für das aktuelle Jahr und für das Vorjahr um diese Positionen ergänzt. Dieser Sachverhalt hat wie unten dargestellt, keinen Einfluss auf das Nettofondsvermögen.

Aus konsolidierter Sicht übersteigen kumuliert die bisherigen Nettoerträge die Ausschüttungen, woraus ein entsprechender Gewinnvortrag resultiert.

Vermögensrechnung	Bisherige Darstellung 31. Dez. 2020	Anpassung	Neue Darstellung 31. Dez. 2020
Veränderungen des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	620 929 495	–	620 929 495
Ausschüttung	-26 426 250	26 426 250	–
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	–	-8 505 000	-8 505 000
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	–	-17 921 250	-17 921 250
Saldo aus Anteilsverkehr	–	–	–
Gesamterfolg	26 163 993	–	26 163 993
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres	620 667 238	–	620 667 238

Erfolgsrechnung	Bisherige Darstellung 1. Jan. bis 31. Dez. 2020	Anpassung	Neue Darstellung 1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	30 708 022	–	30 708 022
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-26 426 250	26 426 250	–
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg (verrechnungssteuerpflichtig)	–	-7 290 000	-7 290 000
Übertrag auf die Gewinnreserve	–	-19 136 250	-19 136 250
Vortrag auf neue Rechnung	4 281 772	–	4 281 772
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehene Fondskapitalrückzahlung (verrechnungssteuerfrei)	–	-19 136 250	-19 136 250
Total Ausschüttung	-26 426 250	–	-26 426 250

Am 8. April 2021 wurde die Ausschüttung steueroptimiert mit einem verrechnungssteuerpflichtigen und einem von der Verrechnungssteuer befreiten Coupon ausbezahlt. Diese Praxis ist im Fondsvertrag derzeit so nicht ausdrücklich festgehalten. Um eine transparentere Grundlage zu schaffen, wird der Fondsvertrag entsprechend angepasst unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde. Für die Anlegerinnen und Anleger hat diese Konkretisierung keine direkten Auswirkungen.

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

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

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung des SF Retail Properties Fund

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds SF Retail Properties Fund, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 7 bis 8 und 35 bis 50 des Jahresberichts) 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.

PricewaterhouseCoopers AG

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.

Simon Bandi
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Roman Aregger
Revisionsexperte

Zürich, 28. März 2022



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



Zürich, 20. Januar 2022

SF Retail Properties Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
106229.2102

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 Retail Properties Fund gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2021 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 91 Bestandsliegenschaften. Die Liegenschaft Rue de l'Avenir 3/5 in 2800 Delémont befindet sich aktuell im Bau.

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

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entspre-

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

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

Bewertungsmethode

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

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest. Die Bewertungen werden dabei im Sinne der Fortführung der heutigen Nutzung erstellt, d.h. dass allenfalls mögliche tiefgreifende Umnutzungen, Aufstockungen oder Verdichtungen nicht in die Beurteilung einfließen.

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

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

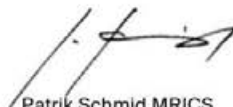
Ergebnis

Der Gesamtwert der insgesamt 91 Liegenschaften im Portfolio beträgt per 31. Dezember 2021 CHF 869'397'200. Die Wertveränderung des Portfolios liegt gegenüber dem Stichtag 30. Juni 2021 bei +CHF 13'305'200, respektive +1.55%.

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2021 bis 31. Dezember 2021 wurden keine Zukäufe oder Verkäufe getätigt.

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 wird per 31. Dezember 2021 mit 3.69% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.70% bis 5.10% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über das Gesamtportfolio liegt bei 5.33%.

Zürich, den 20. Januar 2022
Wüest Partner AG



Patrik Schmid MRICS
Partner



Moritz Menges MRICS
Director

– Anhang 1: Bewertungsannahmen und -hinweise

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der Privera AG per 01.01.2022.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 0.50%, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80% (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.



Impressum

Herausgeberin: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: Thomas Zwyssig, Zürich / Ursula Maurer, Adetswil / Eva Flury, Riehen / Simone Mengani, Besazio
René Dürr, Zürich

Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

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 SFR, Valor 28508745, ISIN CH0285087455

Reuters: SFRP.S

Bloomberg: SFR SW