



SFP Anlagestiftung

Jahresbericht 2022

Geprüfte Jahresrechnung per 31. Dezember 2022

Inhaltsverzeichnis

I. SFP Anlagestiftung Jahresbericht 2022	4
Vorwort des Präsidenten und des Geschäftsführers	6
Marktumfeld.....	7
Auf einen Blick	11
II. SFP AST Global Core Property	15
Schlüsselzahlen	16
Portfoliomanagement.....	17
Portfoliojahresbericht	18
Globales Marktumfeld	21
GRESB-Ergebnisse 2022 und ESG-Update.....	23
Vermögensrechnung Unhedged	30
Erfolgsrechnung Unhedged.....	32
Vermögensrechnung Hedged	34
Erfolgsrechnung Hedged	36
III. SFP AST Swiss Real Estate	39
Schlüsselzahlen	40
Portfoliomanagement.....	41
Strategie und Anlagerichtlinien	42
Portfoliojahresbericht	43
Nachhaltigkeitsbericht	45
Portfolio	50
Vermögensrechnung.....	60
Erfolgsrechnung.....	61
Bericht des Schätzungsexperten.....	63
IV. SFP Anlagestiftung	65
Vermögensrechnung.....	68
Erfolgsrechnung.....	69
Anhang zur Jahresrechnung	70
Bericht der Revisionsstelle	81

Dieser Geschäftsbericht wird auch in einer französischen Übersetzung publiziert.

Bei Widersprüchen und Unklarheiten geht die Originalversion in deutscher Sprache vor und ist massgebend.

I.

SFP Anlagestiftung Jahresbericht 2022

Vorwort des Präsidenten und des Geschäftsführers

Aufgrund der vielen unerwarteten Veränderungen wurde der Begriff «Zeitenwende» von der Gesellschaft für deutsche Sprache (GfdS) zum Wort des Jahres 2022 gekürt. Es bezieht sich auf viele massive Veränderungen, sei dies der Ausbruch eines Krieges in Europa und die damit zusammenhängende und vor kurzem noch unvorstellbare Energiekrise oder auf die Veränderungen an den Finanzmärkten: das Ende der Epoche der negativen Zinsen und der Beginn der neuen Zeit mit wieder steigenden Inflationsraten und einer deutlich veränderten, wieder restriktiveren Geldpolitik der Notenbanken.

Trotz der vielen Unsicherheitsfaktoren ist die Schweizer Wirtschaft jedoch überraschend gut positioniert und die Arbeitslosenrate liegt auf einem rekordtiefen Niveau. Die Teuerungsrate in der Schweiz ist – verglichen mit dem Ausland – moderat geblieben.

An den Immobilienmärkten ist die Situation heute deutlich anspruchsvoller geworden. Die ansteigenden Zinskosten können mittelfristig an weniger attraktiven Lagen zu Bewertungskorrekturen führen. Sofern der steigende Zinstrend anhält, könnte die Nachfrage negativ beeinflusst werden, da Obligationen vermehrt als Alternative gesehen werden.

Die Zahl der Investitionsobjekte und Projekte, welche unter Berücksichtigung steigender Finanzierungs- und Energiekosten eine positive Wertentwicklung vorweisen, dürfte unter solchen Bedingungen geringer werden. Eine langfristige Sichtweise, welche auch die Nachhaltigkeitsaspekte angemessen berücksichtigt, wird immer zentraler. Die SFP Anlagestiftung hat ihre Nachhaltigkeitsziele weiter geschärft und eine interne Nachhaltigkeitsweisung erlassen.

Die SFP Anlagestiftung ist sich der neuen Anforderungen bewusst und wird weiterhin alles dafür tun, die Anlage von Vorsorgegeldern in Immobilien attraktiv zu gestalten.

Auf den nächsten Seiten erfahren Sie mehr zu unseren getätigten Akquisitionen. Die aktuelle Einschätzung der Marktsituation durch Research-Experten finden Sie ab Seite 7.

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

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

Zürich, im April 2023



Alexander Vögele, Präsident des Stiftungsrates



Dr. Gregor Bucher, Geschäftsführer

Marktumfeld

Die Schweizer Wirtschaft blieb im Jahr 2022 dynamisch und verzeichnete erneut ein überdurchschnittliches Wachstum von 2.0%¹. Dank hoher Beschäftigungsquoten zeigt sich der private Konsum trotz Inflation robust. Die Nachfrage ist in allen Nutzungssegmenten intakt und bekräftigt zusammen mit dem guten Inflationsschutz die Attraktivität der Anlageklasse der Renditeliegenschaften.

Wirtschaftliche Lage

Auch wenn sich die Sorgen rund um das Coronavirus sukzessive abgebaut haben, war das Jahr 2022 aus wirtschaftlicher Perspektive von diversen neuen Herausforderungen geprägt. Der seit Anfang 2022 dauernde Krieg gegen die Ukraine führte in erster Linie zu grossem menschlichem Leid. Auf die Schweizer Wirtschaft wirkte sich der Krieg in Form von erhöhten Unsicherheiten, stark gestiegenen Energiepreisen und erneuten Lieferengpässen aus. In der Folge führten diese Faktoren zu einer ansteigenden Inflation, die im Jahresmittel 2022 bei 2.8%² lag. Damit ist die hiesige Inflation im internationalen Vergleich zwar immer noch moderat, bewegt sich jedoch ausserhalb des Zielbandes der Schweizerischen Nationalbank von zwischen 0% und 2%.

Trotz der erschwerten Rahmenbedingungen verzeichnete die Schweiz im vergangenen Jahr ein überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum. Gemäss der letzten Prognose des Staatsekretariats für Wirtschaft (SECO) vom Dezember 2022 dürfte das Schweizer Bruttoinlandprodukt um rund 2.0% gewachsen sein. Die erfreuliche wirtschaftliche Entwicklung spiegelte sich auch im Arbeitsmarkt wider: Einerseits war ein sehr hohes Beschäftigungswachstum und eine historisch tiefe Arbeitslosenquote zu beobachten. Andererseits äusserte sich die hervorragende Verfassung des Schweizer Arbeitsmarktes in einer Vielzahl an offenen Stellen und in einem anhaltenden Fachkräftemangel. Im 3. Quartal 2022 waren in der Schweiz insgesamt 124 200 Stellen unbesetzt³, was einem Anstieg von rund 27% gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht. Der florierende Arbeitsmarkt und die weiter abflachenden pandemiebedingten Restriktionen sorgten wiederum für hohe Zuwanderungsraten. So lag der Wanderungssaldo der ständigen

ausländischen Wohnbevölkerung im ersten Halbjahr 2022 bei rund 37 800 Personen⁴, verglichen mit rund 26 000 Personen in der Vorjahresperiode.

Was das Jahr 2023 betrifft, hat sich der Konjunkturausblick für die Schweiz allerdings etwas eingetrübt. Gründe dafür sind die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten, das global schwache und teils rückläufige Wirtschaftswachstum sowie die deutlich gestiegenen Energiepreise. Dank einem robusten Arbeitsmarkt und den im internationalen Vergleich moderaten Inflationsraten dürfte der Schweiz aber keine einschneidende Rezession drohen.

Der Schweizer Baumarkt war im Jahr 2022 mit höheren Finanzierungskosten und starken Baupreisanstiegen konfrontiert. So führten steigende Energie- und Materialkosten dazu, dass die Baupreise im Dezember 2022 um 8.2% über dem Vorjahresmonat lagen. Damit dürfte der Peak jedoch erreicht sein, denn obwohl die Löhne im Bausektor im Jahr 2023 ansteigen werden, dürfte sich die Situation bei den Material- und Energiepreisen eher entspannen.

Zinsumfeld

Im Zuge der anziehenden Inflation erhöhte die Schweizerische Nationalbank im vergangenen Jahr die Leitzinsen in drei Schritten von minus 0.75% zu Beginn des Jahres 2022 auf 1.0% im Dezember 2022⁵. Damit ging hierzulande die Ära der Negativzinsen zu Ende. Infolge dieser geldpolitischen Straffung erhöhten sich auch die Hypothekenzinsen, welche sich im langfristigen

Vergleich aber immer noch auf einem attraktiven Niveau bewegen. Ein weiterer Anstieg der Leitzinsen in der

ersten Jahreshälfte 2023 ist aus heutiger Sicht nicht unrealistisch.

Immobilienanlagemarkt

Die gestiegenen Zinsen machen andere Anlageformen als Immobilien wieder zu validen Investitionsalternativen. Im turbulenten Anlagejahr 2022 präsentierten sich jedoch gerade Renditeliegenschaften im Wohnsegment als Fels in der Brandung. Dementsprechend stabil entwickelten sich sowohl deren Marktwerte als auch die Nettoanfangsrenditen. Weitere Zinserhöhungen dürften die Nachfrage nach Renditeliegenschaften zwar dämpfen, dennoch bleiben sie dank verhältnismässig sicheren Mieteinnahmen und einem gewissen Inflationsschutz eine interessante Anlageform. Angesichts der gestiegenen Leitzinsen ist nun allerdings mit einem leichten Aufwärtsdruck auf die Anfangsrenditen von Liegenschaften zu rechnen.

Mietwohnungsmarkt

In der Schweiz herrscht eine zunehmende Wohnungsknappheit. Innerhalb der vergangenen zwei Jahre sind die Leerstände im Schweizer Mietwohnungsmarkt um 21% gesunken. Gemessen am Bestand betrug die schweizweite Leerstandsquote damit im Sommer 2022 nur noch 2.1%. Die Gründe dafür sind sowohl beim Angebot als auch bei der Nachfrage zu finden. So reagierten einerseits die Investoren auf den noch vor der Pandemie bestehenden Wohnungsüberfluss sowie die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten mit einer reduzierten Neubautätigkeit. Andererseits sorgte die hohe Dynamik bei der Zuwanderung für einen stetig wachsenden Wohnungsbedarf.

Dank der gestiegenen Nachfrage und dem knappen Angebot wurde der langjährig rückläufige Trend bei den inserierten Wohnungsmieten gebrochen: Im vergangenen Jahr stiegen diese landesweit um durchschnittlich 1.6% an, und im Jahr 2023 ist mit noch stärkerem Aufwärtsdruck zu rechnen. Auch die Bestandsmieten dürften sich aufgrund des inflationären Umfelds nach oben entwickeln, wofür vor allem zwei Effekte ausschlaggebend sind. Zum einen sind Eigentümer berechtigt, bis zu 40% der Teuerung und der höheren Betriebskosten an die Mieter weiterzugeben. Zum anderen gehen die höheren Inflationsraten mit steigenden Hypothekarzinsen einher, was den für die Mietzinsgestaltung massgeblichen Referenzzinssatz steigen lässt. Ob sämtliche rechtlich er-

laubten Mietzinserhöhungen auch tatsächlich umsetzbar sind, muss sich allerdings zeigen: Durch die gestiegenen Energiekosten werden die Bruttomieten bereits merklich zulegen, zudem dürfte die Kaufkraft der Schweizer Haushalte aufgrund der erhöhten Konsumentenpreise leicht abnehmen.

Vor allem in den Schweizer Grosszentren sind freie Mietwohnungen bei einer durchschnittlichen Leerwohnungsziffer von 0.5% ein zunehmend rares Gut. Auch im weiteren Verlauf des Jahres sind angebotsseitig nur schwache Impulse zu erwarten: Ende 2022 waren in der gesamten Schweiz rund 13%⁶ weniger Mietwohnungen baubewilligt als im Vorjahr, in den Grosszentren beträgt der Rückgang gar minus 30%. Aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberschusses bleiben gerade an städtischen Lagen die Leerstandrisiken auch weiterhin sehr gering. So dürfte dort im kommenden Jahr im Vergleich zum gesamtschweizerischen Durchschnitt nochmals mehr Aufwärtsdruck auf die Mieten entstehen. Damit wird dem Thema des bezahlbaren Wohnraums gerade in den Grosszentren weiterhin besonderes Augenmerk zukommen. In Basel sind diesbezüglich bereits neue Wohnschutzbestimmungen in Kraft getreten, welche Mietanstiege bei Sanierungen und Ersatzneubauten regulieren.

Auch das Thema Nachhaltigkeit erhält speziell in Zürich zusätzliches politisches Gewicht mit dem im September 2022 in Kraft getretenen neuen kantonalen Energiegesetz. Zukünftig sollen im Kanton Zürich, wenn immer möglich und wirtschaftlich sinnvoll, fossile Heizmedien durch umweltfreundlichere Heizlösungen ersetzt werden.

Büroflächenmarkt

Im vergangenen Jahr konnte in der Schweiz ein auffallend hohes Beschäftigungswachstum beobachtet werden: Die Zahl der vollzeitäquivalent Beschäftigten lag im 3. Quartal 2022 um 2.4%⁷ über dem entsprechenden Vorjahresquartal. Der Dienstleistungssektor hat sich dabei noch stärker ausgedehnt als die Gesamtbeschäftigung, was sich positiv auf die Nachfrage nach Büroflächen ausgewirkt hat – trotz vermehrtem Homeoffice und steigender Flächeneffizienz.

Gleichzeitig wurden nur wenig neue Flächen erstellt, was vor allem auf zwei Gründe zurückzuführen ist: Erstens sank aufgrund höherer Kosten für Bau und Finanzierung die Bautätigkeit generell. Zweitens agierten Investoren infolge der weiter bestehenden Unsicherheiten (u. a. Homeoffice/Flächenbedarf) bei der Lancierung von Neubauprojekten etwas zurückhaltender. Es erstaunt daher nicht, dass die Angebotsziffern (angebotene Flächen gemessen am Bestand) schweizweit von 7.1% auf 5.9% innert Jahresfrist abgenommen haben. Nochmals deutlich knapper fällt das inserierte Angebot in den Grosszentren aus: In Zürich lag beispielsweise die Angebotsziffer für Büroflächen im 4. Quartal 2022 bei 3.9%, und in Basel bei 4.2%.

Wegen der starken Nutzernachfrage und des damit einhergehenden Angebotsschwunds haben sich die Mietpreise in neu abgeschlossenen Verträgen erhöht. So belief sich Mitte 2022 der Anstieg der qualitätsbereinigten Abschlussmieten für Büroflächen innert Jahresfrist auf 3.2% in Basel und auf 4.5% in Zürich (Schweiz: plus 3.7%). Ein weiterer Einflussfaktor ist die Inflation: Meist sind die Büromietverträge an den Landesindex der Konsumentenpreise gebunden, wodurch die Mieten mit steigender Inflation ebenfalls teurer werden.

Im laufenden Jahr ist aufgrund der sich abschwächenden Arbeitsmarktdynamik von weniger hohen Wachstumsraten bei den Mietabschlüssen auszugehen. Es ist aber weiterhin mit einer intakten Büroflächennachfrage zu rechnen. Das vergangene Jahr hat zudem gezeigt, dass trotz anfänglicher Sorgen im Zuge der Pandemie das Homeoffice das klassische Büro nicht ablösen wird. Viele Unternehmen haben mittlerweile eine hybride Arbeitsform implementiert oder planen diese zumindest. Dies führt nicht zwingend zu weniger Flächennachfrage, denn das Büro der Zukunft soll sowohl genügend Platz für den informellen Austausch als auch Fokusräume für produktives Arbeiten bieten.

Verkaufsflächenmarkt

Der stationäre Detailhandel konnte sich im letzten Jahr trotz eines herausfordernden Umfelds gut behaupten. Die steigenden Inflationsraten schmälerten die Kaufkraft der Haushalte: Besonders deutlich zogen die Wohn- und Energiekosten sowie die Preise für die Haushaltsführung und den Verkehr an, während sich beispielsweise Bekleidung/Schuhe und Gesundheitsprodukte weniger stark verteuerten. Nichtsdestotrotz zeigten sich vor allem in der ersten Jahreshälfte 2022 die Umsätze

im Schweizer Detailhandel robust. Gründe dafür waren der Nachholbedarf an Konsum nach der Coronazeit, das dynamische Bevölkerungswachstum und die grosse Arbeitsplatzsicherheit. Ein weiterer Faktor, der die Konsumausgaben positiv beeinflusste, war der wieder erstarkte Tourismus aus dem Ausland. Auch wenn sich einige Aufholeffekte wieder abschwächten und im November 2022 die realen, saisonbereinigten Detailhandelsumsätze insgesamt um 1.3%⁸ unter dem Vorjahresniveau lagen (nominal: plus 1.6%), bewegen sich die Umsätze sowohl im Food- als auch im Non-Food-Bereich weiterhin deutlich über dem Niveau von vor der Pandemie.

Der Druck durch den E-Commerce blieb im vergangenen Jahr bestehen. Insgesamt haben sich die Marktanteile des Onlinehandels am Schweizer Detailhandel jedoch stabilisiert. Im Non-Food-Bereich wurden im Jahr 2022 rund 15.6%⁹ der Käufe online getätigt (gegenüber 16.3% im Vorjahr). Im Food-Bereich machte der Onlinehandel wiederum den weitaus geringeren Anteil von 3.3% aus (2021: 3.1%).

Zeitweise war im Jahr 2022 ein erweitertes Verkaufsflächenangebot zu beobachten, welches bis zum Jahresende allerdings wieder abgebaut wurde: Im 4. Quartal 2022 lag das Angebot an freien Flächen um 12% unter dem Vorjahresquartal. Zudem ist in diesem Segment von einer moderaten Neubautätigkeit auszugehen, denn schweizweit wurden im vergangenen Jahr ein Viertel weniger Neubaubewilligungen gesprochen als im Schnitt der vergangenen fünf Jahre.

Die Mieten für Verkaufsflächen werden sich aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage und Konsumentenstimmung abhängig von der Attraktivität der Lage und der Mieterstruktur unterschiedlich entwickeln. Dabei ist zu beachten, dass sich die Polarisierung zwischen den Grosszentren und der Peripherie akzentuiert. Die Leerstände an Toplagen dürften weiterhin tief bleiben, während an Standorten ausserhalb der Zentren und ohne bonitätsstarke Hauptmieter eine tendenziell steigende Leerstandsziffer erwartet wird. Diese Polarisierung zeigt sich auch bei der Höhe der Mieten.

Markt für Logistik-, Industrie- und Gewerbeflächen

In den letzten zehn Jahren wurden in der Schweiz beträchtliche Investitionen in Industrie- und Lagerimmobilien getätigt. Gemessen an der jeweiligen Beschäftigtenzahl wurde dabei mehr in den Bau von Industrieflächen als in den Bau von Dienstleistungsimmobiliën investiert.

Innerhalb des Gesamtmarktes für Industrieflächen stellt der E-Commerce-Sektor einen wichtigen Treiber der Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen dar. Gut erreichbare Standorte an den Hauptverkehrsachsen und in der Nähe der grossen Agglomerationen stehen dabei im Mittelpunkt des Interesses. Angesichts der immer höheren Anforderungen an Lieferservice und Lieferschnelligkeit gewinnt zudem die sogenannte Last-Mile-Logistik an Bedeutung, das heisst die Belieferung der Endverbraucher. Infolgedessen werden auch immer mehr stadtnahe Standorte für den Bau von Verteilzentren interessant.

Vor allem die Nachfrage nach Logistikimmobilien wird sich erwartungsgemäss auch im Jahr 2023 robust entwickeln. Das Wachstum des Online-Shoppings dürfte sich in den kommenden Jahren grundsätzlich fortsetzen. Dies bedeutet, dass immer mehr Logistik- und Lagerflächen benötigt werden. Besonders stark ist die Nachfrage nach individuell zugeschnittenen Flächen mit einem hohen Automatisierungsgrad. Daneben bleiben aber auch einfache und grossflächige Lagerhallen gefragt. Auch Flächen für Gewerbebetriebe dürften aufgrund des stabilen Wirtschaftswachstums einer robusten Nachfrage unterliegen.

Gastronomie

Die Gastronomie ist eine der Branchen, die von den behördlich verordneten Schliessungen während der Pandemie besonders hart betroffen waren. Seit Aufhebung

der Massnahmen hat sich hierzulande die Nachfrage nach gastgewerblichen Dienstleistungen jedoch rasch erholt. Gemäss dem Branchenverband Gastrosuisse lagen die Umsätze im Gastgewerbe (ohne Hotellerie) im 3. Quartal 2022 um 21% über dem Vorjahresquartal, in den Grossstädten betrug der Zuwachs gar 43%. Während zunächst vor allem die in der Schweiz wohnhaften Gäste zur Erholung in diesem Segment beitrugen, verzeichnet inzwischen auch der internationale Tourismus wieder ein deutliches Plus und sorgt für eine wachsende Nachfrage.

Dennoch bleibt das Branchenumfeld anspruchsvoll. Sowohl die steigenden Inflationsraten als auch die mittlerweile eingetrübte Konsumentenstimmung könnten sich negativ auf die Zahlungsbereitschaft für gastronomische Angebote auswirken. Eine weitere Herausforderung stellt der Arbeitskräftemangel dar, denn aufgrund der pandemiebedingten Schliessungen sind die Beschäftigtenzahlen in dieser Branche zeitweise stark zurückgegangen. Nach dem Tiefstand im 2. Quartal 2021 stieg die Zahl der Angestellten in der Schweizer Gastronomie zwar bis zum 3. Quartal 2022 wieder um 19%¹⁰ an – aber das Niveau von vor der Pandemie konnte damit noch nicht wieder erreicht werden. Die Schwierigkeiten, die weggefallenen Stellen neu zu besetzen, verlangsamten die Erholung in der Gastronomie ebenfalls.

Die Chancen für gastronomische Betriebe, sich langfristig erfolgreich im Markt zu etablieren, sind dennoch intakt. Trends wie der Wandel von der Arbeits- zur Freizeit- und Erlebnisgesellschaft, chronischer Zeitmangel und die Suche nach sozialen Treffpunkten begünstigen die Nachfrage nach gastronomischen Angeboten. Zu den wichtigsten Erfolgsfaktoren zählt neben optimalen Standortgegebenheiten auch die konsequente Umsetzung eines bedürfnisgerechten gastronomischen Konzepts.

¹ Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, Expertengruppe Konjunkturprognosen, 13.12.2022

² Bundesamt für Statistik, Landesindex der Konsumentenpreise

³ Bundesamt für Statistik, Beschäftigungsstatistik BESTA

⁴ Staatssekretariat für Migration, Halbjahresstatistik

⁵ Schweizerische Nationalbank, Geldpolitische Lagebeurteilung vom 15.12.2022

⁶ Schweizer Baublatt, Infodienst

⁷ Bundesamt für Statistik, Beschäftigungsstatistik BESTA

⁸ Bundesamt für Statistik, Detailhandelsumsatzstatistik

⁹ Monitoring Consumption Switzerland, Berechnungen Wüest Partner

¹⁰ Bundesamt für Statistik, Beschäftigungsstatistik BESTA

Auf einen Blick

Stiftungszweck

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

Gründung

Die SFP Anlagestiftung wurde am 16. Mai 2017 von der Swiss Finance & Property AG gegründet. Sie zählt gegenwärtig über 120 Anleger. Als Revisionsstelle wurde PricewaterhouseCoopers AG, Zürich gewählt. Das Geschäftsjahr wurde vom 1.1. – 31.12. festgelegt.

SFP AST Global Core Property Hedged und Unhedged

- Depotbank:
Credit Suisse (Switzerland) AG, Zürich
- Zielfonds:
LaSalle US Property Fund
Heitman America Real Estate Trust
Clarion Lion Properties Fund
UBS Trumbull Property Fund
Harrison Street Core Property Fund
Sentinel Real Estate Fund
CBRE Pan European Core Fund
Encore+
abrdn European Balanced Property Fund
Invesco UK Residential Property Fund
M&G European Property Fund
Dexus ADPF
Invesco Asia Real Estate Fund
JP Morgan Strategic Property Fund Asia
Morgan Stanley PRIME Property Fund Asia

SFP AST Swiss Real Estate

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

Assets under Management

Das Gesamtvolumen der Assets under Management der SFP Anlagestiftung umfasst CHF 777.0 Mio., welche folgendermassen auf die drei Anlagegruppen aufgeteilt sind:

- SFP AST Global Core Unhedged:
CHF 33.3 Mio.
- SFP AST Global Core Hedged:
CHF 181.6 Mio.
- SFP Swiss Real Estate:
CHF 562.1 Mio.

Die mit der Vermögensverwaltung der Anlagegruppen betrauten Institutionen werden von der Finanzmarktaufsicht beaufsichtigt.

Produktübersicht

SFP AST Global Core Property Hedged und Unhedged

Die Anlagegruppen SFP AST Global Core Property bieten Schweizer Personalvorsorgeeinrichtungen seit der Lancierung im Jahr 2017 Zugang zu einem global, breit diversifizierten Portfolio von Immobilienfonds. Die Gruppen investieren ausschliesslich in nicht kotierte, offene Core-Immobilienfonds. Ihre risikoarme Anlagestrategie legt den Schwerpunkt auf stabile Erträge, ausgewogene Diversifikation und Nachhaltigkeit. Die Anlagegruppen investieren mittels 15 verschiedenen Zielfonds in die Regionen USA, Europa und Asien-Pazifik.

SFP AST Swiss Real Estate

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

Nachhaltigkeit in unseren Anlagegruppen

Die SFP Anlagestiftung integriert in ihren Produkten bereits konsequent ESG-Faktoren in ihrem Anlageprozess und kommt so ihrer treuhänderischen Verantwortung in der Vermögensverwaltung nach. So werden Risiken identifiziert, die allenfalls noch nicht vollständig in der Bewertung eingepreist sind und die konventionelle Finanzanalyse gewinnt eine zusätzliche Dimension.

Stiftungsrat



Alexander Vögele
Stiftungsratspräsident

Verwaltungsratspräsident SF Urban Properties AG

Mitglied diverser Verwaltungsräte – Familiengesellschaften, Immobilien- und Totalunternehmer-Gesellschaften und eine Schweizer Tochtergesellschaft einer kotierten Privatbank

Wirtschaftsanwalt in Zürich seit 1990

Universität Zürich, lic. iur. 1986, Anwaltspatent 1990

Master of European and International Business Law M.B.L. – HSG 1997



Torsten de Santos
Vizepräsident des Stiftungsrats

Seit 2018 Investment Manager bei PMG Investment Solutions

Seit 2017 CEO Principalis AG

CEO Rianta Capital, 2013-2017; CEO LGT Capital Management, 2007-2012, vorher Director bei Barclays Capital und Goldman Sachs in London

Diplom Betriebswirt European School of Business, BSC Mathematik & Physik, Friedrich-Alexander Universität



Adrian Schenker
Mitglied des Stiftungsrats

Co-Founder SFP Group

2001 Mitgründer und Aktionär der Swiss Finance & Property AG; Vizepräsident des Verwaltungsrates der SFP Group AG, der SFP AG und der SFP Funds AG; von 2018 bis 2022 CEO SF Urban Properties AG

Von 1998 bis 2001 Partner der Swiss Capital Alternative Investments AG, Marketing & Sales Immobilien; von 1993 bis 1998 bei UBS AG

Kaufmann EFZ, SIX Swiss Exchange Händlerlizenz

Geschäftsleitung



Dr. Gregor Bucher

Geschäftsführer

Seit 2018 Geschäftsführer der SFP Anlagestiftung und Chief Product Officer

2015 bis 2018 Geschäftsführer der Swiss Prime Anlagestiftung, 2013 bis 2015 Leiter Produktentwicklung Swiss Prime Site Gruppe Direktor in den Bereichen Asset Management, Real Estate Asset Management und Commercial Real Estate sowie Geschäftsleitungsmitglied und Verwaltungsrat der Fondsleitung der Credit Suisse AG,

Rechtsanwalt Kanton Zürich, Lizenziat und Dissertation an der Universität Zürich



Dôn Nguyen Quang

CFO / Geschäftsführer-Stv.

Seit 2019 Finance Manager bei SF Urban Properties AG und seit Januar 2020 CFO der SFP Anlagestiftung.

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

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

II.

SFP AST Global Core Property

Hedged und Unhedged

Schlüsselzahlen

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

Immobilienvermögen

105.7 Mrd. CHF

Der Wert der zugrundeliegenden Immobilienvermögen stieg im Vergleich zu Ende 2021 von CHF 102.9 Mrd. auf CHF 105.7 Mrd.

Investierte Zielfonds

15

Die Anzahl der investierten Zielfonds wuchs gegenüber Ende 2021 von 14 auf 15 per Ende 2022.

WAULT

6.5 Jahre

Der «Weighted Average Unexpired Lease Term» beträgt 6.5 Jahre. Im Vergleich zum Vorjahreswert von 6.2 Jahren konnte der Wert gesteigert werden.

Leerstandsquote per Stichtag

6.1 %

Die Leerstandsquote per Stichtag beträgt 6.1%, was gegenüber dem Vorjahreswert von 6.2% einer Reduktion um 0.1 Prozentpunkte entspricht.

Zugrundeliegende Liegenschaften

1701

Anzahl der zugrundeliegenden Liegenschaften beträgt 1701, was gegenüber dem Vorjahreswert von 1549 einer Erhöhung von 152 Immobilien entspricht.

Fremdfinanzierungsquote

23.3 %

Die Fremdfinanzierungsquote per Jahresende beträgt 23.3%, was gegenüber dem Vorjahreswert von 21.0% einer Erhöhung um 2.3 Prozentpunkte entspricht.

Bis Ende Dezember 2022 erhielten die beiden Anlagegruppen zusammen Kapitalzusagen von CHF 263.1 Mio. (im Vorjahr: CHF 260.5 Mio.), welche im Umfang von 100.0% abgerufen wurden

Portfoliomanagement



Nicolas Di Maggio

CEO SFP AG / Gesamtverantwortung

Seit November 2017 bei Swiss Finance & Property Group. CEO der Swiss Finance & Property AG und Geschäftsleitungsmitglied der Swiss Finance & Property Group AG.

Zuvor Head of Indirect Real Estate Management bei der Banque Cantonale Vaudoise von 2007 bis 2017. Mehrjährige Erfahrung in der Vermögensverwaltung mit einem anerkannten Track Record und solider Performance im Immobiliensektor.

Certified International Investment Analyst (CIIA), MSc in Economics and Management Sciences von der Universität Lausanne, Faculty of Economics (HEC).



Frederik De Block, CFA

Senior Portfolio Manager

Seit Mai 2016 bei Swiss Finance & Property Group. Senior Portfolio Manager von SFP AST Global Core Property bei der Swiss Finance & Property AG.

Zuvor Portfolio Manager bei Credit Suisse AG, Zürich, für globale Immobilienwertschriften, Infrastruktur, Long-Short-Hedgefonds und Covered-Call-Overlay von 2008 bis 2016. 18 Jahre Erfahrung im Portfoliomanagement, davon 15 Jahre in globalen indirekten Immobilienanlagen.

Hochschulabschluss und Master in Finanzwissenschaften an der Universität Brüssel. Postgraduiertenstudium der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Leuven.



Benjamin Boakes

Portfolio Manager

Seit Juli 2018 bei Swiss Finance & Property Group. Portfolio Manager von SFP AST Global Core Property bei der Swiss Finance & Property AG.

Zuvor Real Assets Investment Analyst bei Cambridge Associates in London.

MSc in Real Estate Investment von der Bayes Business School und BSc in International Business von der University of Surrey.

Portfoliojahresbericht

2022 war ein Jahr der zwei Hälften, mit einer Fortsetzung der starken Performance von 2021 in den ersten beiden Quartalen. Die Immobilienmärkte drehten sich in der zweiten Jahreshälfte. Die Gesamtjahresperformance war dennoch positiv, was im Vergleich zu anderen Anlageklassen eine überlegene Leistung war. Des Weiteren lag die annualisierte Zwei-Jahres-Rendite von SFP AST Global Core Property Hedged CHF (Klasse C) mit 6.01% über unserer Zielrendite. Core-Strategien übertrafen risikoreichere Strategien im Immobilienbereich, besonders im letzten Quartal des Jahres. Wir gehen davon aus, dass Core-Strategien in der aktuellen Lage weiterhin überlegene Renditen bieten.

Umfeld 2022

Nach einer positiven ersten Jahreshälfte kippte der Markt in der zweiten Jahreshälfte aufgrund der steigenden Finanzierungskosten. Im letzten Quartal des Jahres kam es zu weiteren Zinserhöhungen. Dieser Trend resultierte in rückläufigen Transaktionsvolumina und fallenden Preisen im Immobiliensektor. Die Zentralbanken setzten ihre Zinserhöhungen zur Bekämpfung der Inflation fort, wenngleich die Zinserhöhungen im Dezember geringer als vorherige Erhöhungen ausfielen. Für 2023 wird mit weiteren Erhöhungen gerechnet, sofern die Inflation hoch und die Arbeitsmärkte weiterhin robust bleiben. Gestiegene Finanzierungskosten belasten aktuell den Immobiliensektor. Die Transaktionsvolumina setzten ihren Rückgang in der zweiten Jahreshälfte fort und waren bedeutend niedriger als noch vor einem Jahr, da die preislichen Vorstellungen von Käufern und Verkäufern weiterhin auseinander lagen. In Q4 2022 kam es in den traditionellen Immobiliensektoren in allen Regionen zu Bewertungsverlusten. Die alternativen Immobiliensektoren boten im Zuge des Preisrückgangs Zuflucht. Im gegenwärtigen Umfeld zahlen sich risikoaverse Strategien aus, da sie einen besseren Schutz vor höheren Kreditkosten, ein Schwerpunkt auf Cashflow und minimiertes Exposure gegenüber Entwicklungsprojekten haben. Derzeit beobachten wir eine Umschichtung in risikoarme Strategien, wie in den Jahren nach der globalen Finanzkrise.

Sektorenanalyse

In der zweiten Hälfte 2022 kam es in den traditionellen Immobiliensektoren zu einem Renditeanstieg, wie er seit der globalen Finanzkrise nicht mehr zu beobachten war. Dies war vor allem auf den negativen Spread zwischen Renditen und Finanzierungssätzen zurückzuführen. Der langjährige Trend, dass die Logistikbranche hohe relative Quartalsrenditen erwirtschaftet, ging in den USA und Europa im vierten Quartal zu Ende. Im letzten Quartal des Jahres verzeichnete diese im Vergleich zu den anderen Sektoren in der Regel die grössten Wertverluste und litt unter extrem niedrigen Renditen. Die Renditen für Büroimmobilien waren geringfügig besser, aber die Nachfrage der Mieter nach Büroflächen wird weiterhin durch das Thema Work-from-Home (WFH) behindert. Die Auswirkungen von WFH auf die Vermietungsmärkte sind in den USA am deutlichsten zu spüren, wo die nationale Leerstandsquote bei knapp unter 20% liegt und die physische Bürobelegungsrate knapp unter 50% liegt. Auf den europäischen und APAC-Büromärkten befinden sich die Leerstandsquoten meist unter 10%. Wir beobachten den Bürosektor weiterhin genau und konzentrieren uns auf Fonds, die hochwertige, nachhaltige Büroimmobilien in CBD-Lagen sowie Life-Sciences-Immobilien und Arztpraxen besitzen. Der Wohnsektor erlebte ein starkes Jahr, getrieben durch hohes Mietwachstum und niedrige Leerstände. Es gibt auch momentan ein geringes Erschwinglichkeitsniveau aufgrund hoher Hypothekenzinsen und hoher Immobilienpreise. Der Einzelhandelssektor litt weiter aufgrund

der negativen Stimmung bezüglich der anhaltenden Verlagerung zum E-Kommerz. Derzeit existieren aber tiefe Leerstände und es bieten sich relativ attraktive Renditen in diesem Sektor an. Die alternativen Immobiliensektoren, d. h. Studenten- und Seniorenwohnungen, Life-Sciences-Immobilien, Arztpraxen und Selfstorage, erwiesen sich als widerstandsfähig gegenüber breiteren wirtschaftlichen Bewegungen, da sie durch demografische Entwicklungen und eine robuste Verbrauchernachfrage unterstützt wurden.

Performance

SFP AST Global Core Property Hedged CHF erzielte 2022 eine Nettogesamtrendite von 2.08% (Klasse A), 2.30% (Klasse B), 2.36% (Klasse C) und 2.74% (Klasse X). Die gesamten Absicherungskosten beliefen sich auf 1.98% für das Jahr.

SFP AST Global Core Property erzielte 2022 eine Nettogesamtrendite von -0.78% (Klasse A), -0.56% (Klasse B), und -0.13% (Klasse X). Die Auswirkungen der Wechselkurse beliefen sich auf insgesamt -2.72%.

Update Investitionsaktivitäten

USA:

Beide Anlagegruppen sind vollständig in sechs Fonds in den USA investiert, deren Nettogesamtrenditen im Jahr 2022 zwischen 5.16% und 17.06% lagen. Unsere zugrunde liegenden Fonds erzielten ein solides Wachstum der Nettobetriebserträge in den Bereichen Wohnen und Logistik während des Jahres. Im Bürosektor konnte aufgrund gestiegener Leerstände kein vergleichbares Mietwachstum erzielt werden. Ein spezialisierter US-Wohnimmobilienfonds, der in Mehrfamilienhäuser in sekundären und tertiären Märkten in den USA investiert, verzeichnete 2022 die beste Performance und übertraf den NFI-ODCE-Benchmark um mehr als 10%. Der Wohnsektor wurde von einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage und niedrigen Leerstandsquoten angetrieben. Die Leerstände haben aber

gegen Ende des Jahres leicht zugenommen. Die gewichtete Nettogesamtrendite von SFP AST Global Core Property Hedged CHF in den USA für das Jahr 2022 übertraf die Nettogesamtrendite des NFI-ODCE-Benchmark um knapp 3%, was auf unsere höheren Allokationen in den Sektoren Wohnen, Logistik und alternative Anlagen zurückzuführen ist. Unser Fokus alternativer Sektoren hat einen wesentlichen Beitrag zur Performance in der zweiten Jahreshälfte geleistet und hat sich eindeutig als zyklusresistent erwiesen.

Europa:

Die Anlagegruppen sind vollständig in fünf Fonds in Europa investiert, die im Jahr 2022 Nettogesamtrenditen zwischen -7.78% und 8.07% erzielten. Unser Wohnfonds in Grossbritannien erzielte die höchste Rendite. Die Vermietungsquote des Fonds stieg während des gesamten Jahres kontinuierlich an, und der Fondsmanager war in der Lage, die rückläufigen Bewertungen ausgewählter Objekte durch die Sicherung von Mietwachstum im letzten Quartal teilweise zu kompensieren. In ganz Europa wirkten sich der Zinsanstieg und die höheren Finanzierungskosten negativ auf die Bewertungen in allen vier traditionellen Immobiliensektoren aus. Die grössten Wertverluste in der zweiten Jahreshälfte waren im Logistiksektor zu verzeichnen. Die Werte im Logistiksektor korrigierten sich innerhalb der verschiedenen europäischen Märkte, was auf die niedrigen Renditen des Sektors und nicht auf die nach wie vor starken Fundamentaldaten zurückzuführen ist. Der Bürosektor erzielte ähnliche Renditen wie der Logistiksektor, was auf die negative Stimmung in Bezug auf die Flächennachfrage aufgrund von WFH zurückzuführen ist. Die Belegungsraten bleiben aber im Vergleich zu den USA attraktiv. Die Renditen im Einzelhandel waren leicht negativ zum Ende des Jahres. Das Mietwachstum wurde überwiegend in den traditionellen Sektoren erzielt, war jedoch nicht gross genug, um die Bewertungsverluste gegen Ende des Jahres auszugleichen.

Asien-Pazifik:

In der APAC-Region sind wir vollständig in drei diversifizierte Pan-APAC-Fonds und einem diversifizierten australischen Fonds investiert. Die Nettogesamtrendite unserer zugrunde liegenden Fonds in der Region lag im Jahresverlauf zwischen 2.50% und 7.47% (in lokaler Währung). In der Region blieb die Performance das ganze Jahr über stark. Selbst im vierten Quartal schwankte die Performance nur leicht um den Nullpunkt. Der Bürosektor floriert weiterhin, da das Arbeiten von zu Hause aus in der Region (ausser in Australien) nicht annähernd so stark verbreitet ist wie in den USA und Europa. Die Fundamentaldaten im Bereich Logistik sind nach wie vor solide und die Bewertungen sind nicht so angespannt wie in den USA und Europa, und es bestehen in ausgewählten Märkten positive Renditespannen zwischen Logistik- und Bürorenditen. Die Performance von Wohn- und Einzelhandelsimmobilien war im Grossen und Ganzen stabil. Unser Fonds in Australien erzielte die beste jährliche Rendite in der Region und die zugrundeliegenden Bewertungen waren weitestgehend unverändert bis leicht positiv im Q4. Ein Renditerückgang wurde durch das Mietwachstum im Logistiksektor, das durch ein geringes Angebot und eine starke Mieternachfrage angekurbelt wurde, wettgemacht. Die Bewertungen im Einzelhandel waren leicht positiv, was durch inflationsgebundene Mietverträge unterstützt wurde. Über die gesamte Bandbreite gab es im 4. Quartal einige Bewertungskorrekturen, welche jedoch weitestgehend und teils sogar vollständig durch steigende Mieteinnahmen ausgeglichen wurden.

Portfoliomanagement-Initiativen

Im Jahr 2022 war es unser Ziel, die Exposures der beiden Anlagegruppen in den Bereichen Logistik, Wohnen und alternative Sektoren sowie Ihre Allokationen in der APAC-Region weiter zu erhöhen. Wir investierten dieses Jahr in einen diversifizierten APAC-Fonds und unsere Allokation in unserem spezialisierten US-Wohnimmobilienfonds erhöhte sich deutlich. Die APAC-Region bietet unserer Ansicht nach bessere Wachstumschancen und niedrigere Inflation. Ausserdem wächst der Einfluss der Region auf globaler Ebene weiter, sowie die Transparenz innerhalb des APAC-Immobiliensektors. Wir gehen

davon aus, dass die Region weiterhin von den starken Fundamentaldaten und der Widerstandsfähigkeit des Bürosektors profitieren wird, wobei einige Märkte ein solides Mietwachstum und Belegungsdaten auf dem Niveau vor der Pandemie verzeichnen. Unsere Allokation in den Bereichen Logistik und alternative Anlagen stieg im Laufe des Jahres weiter an, da unsere zugrundeliegenden Fonds ihre taktische Exposures in diesen Bereichen erhöhten. Diese Erhöhungen stehen im Einklang mit unseren langfristigen Zielen. Der alternative Sektor (Studenten- und Seniorenwohnungen, Selfstorage, Arztpraxen und Life-Sciences-Immobilien) soll zur weiteren Diversifizierung unseres Portfolios beitragen und bietet Schutz vor Marktschwankungen. Unser solides Engagement in alternativen Immobilien in den USA sowie im Wohnsektor auf globaler Ebene und der APAC-Region hat massgeblich dazu beigetragen, einen Schutz vor Bewertungsanpassungen im aktuellen Marktzyklus zu gewährleisten.

Fazit

Trotz der Belastungsfaktoren an den Finanzmärkten und Expansion der Immobilienrenditen konnte sich unsere globale und defensive Core-Strategie behaupten. SFP AST Global Core Property Hedged CHF (Klasse C) erzielte 2022 eine Nettogesamtrendite von 2.36%. Auf relativer Basis (d.h. verglichen mit anderen Anlageklassen) stellt dies eine robuste Performance für das Kalenderjahr 2022 dar. Die Zwei-Jahres-Performance (SFP AST Global Core Property Hedged CHF (Klasse C) von 6.01% (p.a.) liegt leicht über unserem langfristigen Ziel von 4.00% – 6.00% (p.a.). Wir erwarten, dass sich die Immobilienbewertungen im Jahresverlauf stabilisieren, wenn die Zinserhöhungen enden und sich ein neues Preisniveau bildet. Ein beschleunigter Rückgang der Inflation und des Wirtschaftswachstums könnte sogar dazu führen, dass die Zinserhöhungen 2023 bereits früher eingestellt werden. An dieser Stelle wollen wir nochmals betonen, dass eine Core-Strategie im Immobiliensektor im gegenwärtigen Umfeld den grösstmöglichen Schutz bietet. Risikoarme Strategien profitieren weiterhin von konservativen Finanzierungen, geringem Exposure zu Entwicklungsprojekten und stabilen Ertragsströmen.

Globales Marktumfeld

2022 war ein schwieriges Jahr für die Anleger, da sich die Märkte mit Zinserhöhungen und der höchsten Inflation seit Jahrzehnten auseinanderzusetzen hatten. Die Ära des Freigeldes ging zu Ende, und die meisten Anlageklassen verbuchten negative Gesamtergebnisse in zweistelliger Höhe. Trotz dieses Umfelds boten globale private Core-Immobilienanlagen 2022 eine Ausweichmöglichkeit. Die Anlageklasse erzielte eine positive Gesamtergebnisse, die durch das Mietwachstum und ausgeprägte Ungleichgewichte zwischen Angebot und Nachfrage an bestimmten Märkten beflügelt wurde. Gleichwohl ist der Sektor nicht immun gegenüber steigenden Zinsen. Die Zinserhöhungen lösten eine beträchtliche Erhöhung der Finanzierungskosten aus. Dies wiederum mündete in einem erheblichen Rückgang der Transaktionsvolumen und leitete Ende 2022 bei den Immobilienrenditen eine Aufwärtsbewegung ein. Dennoch bleiben die Fundamentaldaten intakt, und wir rechnen mit keiner grossflächigen Krise. Sollten sich eindeutige Anzeichen für eine Stabilisierung der Inflation und eine rückläufige Konjunktur abzeichnen, dürften die Zinserhöhungen ausgesetzt werden.

Die meisten Zentralbanken haben ihre Leitzinsen als Reaktion auf die steigende Inflation angehoben. Der Internationale Währungsfonds schätzt, dass die durchschnittliche globale Inflation 2022 bei 8.80% lag, und prognostiziert für 2023 und 2024 einen Rückgang auf 6.50% bzw. 4.10%. Die US-Notenbank hat die Federal Funds Rate in den letzten zwölf Monaten insgesamt neunmal angehoben und in eine Zielpanne von 4.75% bis 5.00% geführt, die damit so hoch ist wie seit 2007 nicht mehr. Die Europäische Zentralbank folgte dieser Linie, ging aber weniger aggressiv vor und erhöhte den Einlagesatz in ihrer letzten Sitzung im März 2023 auf 3.00%. Dies entspricht dem höchsten Stand seit 15 Jahren. Bis Juli 2022 hatte der Satz bei -0.50% gelegen. Japan und China schwammen gegen den Strom, wobei Japan seine Zinsen stabil hielt und China sie zweimal senkte. Für 2023 wird allgemein davon ausgegangen, dass die Zinsen zwar weiter (mit Ausnahme Japans und Chinas), aber langsamer erhöht werden, bis die Inflation unter Kontrolle ist und die Konjunktur an Fahrt verliert.

Sollte dieses Szenario eintreten, könnten die Zentralbanken Anfang 2024 mit Zinssenkungen beginnen. Nach Regionen erscheint die APAC-Region aufgrund eines höheren Wachstums des Bruttoinlandsprodukts und niedrigerer Inflationsschätzungen als in Europa und den USA in einem günstigen Licht. Hinzu kommt, dass der japanische Markt attraktive Renditespreads bietet, da die Renditen 10-jähriger Anleihen verhalten bleiben.

Nicht kotierte, offene Core-Immobilienfonds generierten 2022 eine robuste Gesamtergebnisse. Für die meisten anderen Anlageklassen war es ein schwieriges Jahr, wobei Aktien und Anleihen beide eine negative Performance verbuchten. Ein traditionelles 60/40-Portfolio aus Aktien und Anleihen (60% globale Aktien – unter Verwendung des MSCI All World Index und 40% globale Anleihen – unter Verwendung des Bloomberg Global Aggregate Index) erzielte 2022 eine Gesamtergebnisse von -17.2% und damit das zweitschlechteste Ergebnis seit 1985. Der SFP AST Global Core Property beendete das Jahr neben bestimmten Rohstoffen und Cash mit einer Nettogesamtergebnisse im positiven Bereich. Das Immobiliensegment profitierte von gesunden Fundamentaldaten im Logistik- und Wohnungssektor, wobei über inflationsgebundene Verträge durchweg ein Mietwachstum erzielt wurde. Wir erwarten, dass sich das Mietwachstum 2023 insbesondere im Logistiksektor und im alternativen Sektor fortsetzen wird.

Die Bewertungen dürften in der ersten Jahreshälfte 2023 weiter nach unten korrigiert werden, bis sich neue Preisniveaus gebildet haben. Das Angebot dürfte aufgrund höherer Bau- und Finanzierungskosten eingeschränkt ausfallen. Diese höheren Kosten in Kombination mit starken Arbeitsmärkten sind ein gutes Omen für die Nachfrage nach Core-Immobilien und dürften einen Puffer vor Wertverlusten bieten. Core-Immobilienstrategien generieren stabile Cashflows, weil sie sich auf gut vermietete bestehende Liegenschaften konzentrieren. Hinzu kommt, dass sie unempfindlicher auf steigende Finanzierungs- und Baukosten reagieren, zumal ihre Verschuldung niedrig und ihr Exposure gegenüber Entwicklungsprojekten minimal ist. Demnach dürften Core-

Fonds 2023 besser abschneiden als ihre stärker risikobehafteten Pendanten. Gleichwohl dürfte es einige Quartale dauern, bis dies zum Tragen kommt. Offene Fonds bieten in der Regel einen vierteljährlich handelbaren Nettoinventarwert, wobei zumindest ein Teil des Portfolios von einer Drittfirma bewertet wird. Daher reagieren offene Fonds auf einen Marktumschwung gewöhnlich schneller als geschlossene Fonds. Geschlossene Fonds bieten keine vierteljährliche Liquidität, und im Allgemeinen wird kein Teil ihrer Liegenschaften vierteljährlich extern bewertet. Üblich ist, dass einmal pro Jahr ein externer Gutachter hinzugezogen wird und die Vermögenswerte in den drei verbleibenden Quartalen intern überprüft werden. Folglich reagieren diese Fonds aufgrund ihrer Merkmale unter Umständen langsamer.

Wir erwarten, dass die Liegenschaftsbewertungen 2023 einen Boden bilden. Ein neues Preisniveau würde mit neuen Liegenschaftsrenditen einhergehen und Anlegern einen attraktiven Einstiegspunkt bieten. Nach unserer Einschätzung ist eine Core-Anlagestrategie prädestiniert für die Erwirtschaftung stabiler Erträge, da sie eine Beteiligung in hochwertigen Liegenschaften in guter Lage mit überzeugenden ESG-Referenzen und konservativen Fremdkapitalstrategien ermöglicht. Eine niedrige Verschuldung ist im aktuellen Umfeld unverzichtbar, da höhere Finanzierungskosten die Cashflows und Gesamterträge belasten. Bei Anlegern mit höheren Verschuldungsquoten sind Vertragsbrüche wahrscheinlicher, wenn Wertverluste abgeschrieben werden und Refinanzierungen sich als problematisch erweisen. Anleger mit hohen Barbeständen und geringer Verschuldung könnten dann von Verkäufen notleidender Liegenschaften profitieren. Da sich der SFP AST Global Core Property ausschliesslich auf offene private Core-Immobilienfonds fokussiert, halten wir ihn für gut positioniert, um das Jahr 2023 zu meistern.

GRESB-Ergebnisse 2022 und ESG-Update

SFP AST Global Core Property erreichte einen Gesamtscore von 86 von 100 möglichen Punkten und eine Top-Quartil-Performance bei der 2022 GRESB Bewertung. Damit haben wir sowohl den GRESB-Durchschnitt (74 Punkte) als auch unsere Peer Group der nicht kotierten Core-Immobilienfonds (76 Punkte) übertroffen.

Nachhaltigkeit ist für die Swiss Finance & Property Group AG und ihre Tochtergesellschaften (nachfolgend SFP Gruppe) ein zentrales Thema. Die SFP Gruppe hat 2022 den dritten ESG Report veröffentlicht. Weitergehende Informationen finden Sie unter www.sfp.ch. SFP AST Global Core Property integriert ESG-Kriterien in den gesamten Investitionsprozess. Wir verwenden die Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) als eine Grundlage für die Bewertung von Immobilienfonds sowie zusätzliche Informationen und Initiativen der zugrunde liegenden Fonds, die mit diesen besprochen werden. Ausserdem vergleichen und bewerten wir die Fortschritte der Fonds mit internationalen Rahmen und Zielen, einschliesslich des Pariser Klimaabkommens und der Ziele für nachhaltige Entwicklung, wie sie von den Prinzipien für verantwortungsvolles Investieren der Vereinten Nationen (UNPRI) vorgegeben werden.

GRESB hat sich unserer Meinung nach als führender Standard für ESG-Berichterstattung und -Benchmarking etabliert. Die Organisation gleicht ihre Methoden mit internationalen Berichtsrahmen ab und arbeitet mit verschiedenen Anbietern und Organisationen zusammen, um praktische Lösungen für Immobilienanlagen zu bieten. Beispiele für namhafte Partner sind die Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR), die Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) und der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Die GRESB-Bewertung ist über verschiedene Regionen, Anlagevehikel und Immobilientypen hinweg konsistent und ermöglicht uns den Vergleich von Fonds in verschiedenen Regionen und Sektoren. GRESB bietet zudem mehrere Instrumente, um den Einfluss von Anlageentscheidungen zu simulieren.

GRESB hat ihre Bewertungsergebnisse für 2022 im Oktober veröffentlicht. Als GRESB Investor Member haben wir unsere Ergebnisse und die entsprechenden Berichte für SFP AST Global Core Property erhalten. Die diesjährige Bewertung verzeichnete den grössten Anstieg der Gesamtzahlen, den es je gab, denn weltweit nahmen 1 820 Unternehmen teil, die USD 6.9 Billionen an Sachwerten (GAV) in 74 Ländern verwalten. Die durchschnittliche GRESB-Punktzahl stieg um 1 Punkt auf 74 Punkte. Bei der globalen Benchmark wurden Verbesserungen der Performance in den Bereichen Energie, Treibhausgasemissionen (THG) sowie Wasser- und Abfallreduzierung festgestellt, wenn auch in geringerem Masse als bei der letzten Bewertung, da die Immobilienportfolios zu einem ähnlichen operativen Zustand wie vor der Pandemie zurückkehrten.

SFP AST Global Core Property GRESB-Bewertung 2022

SFP AST Global Core Property erreichte einen Gesamtscore von 86 von 100 möglichen Punkten und damit eine Top-Quartil-Performance. Dadurch haben die Anlagegruppen sowohl den GRESB-Durchschnitt (74 Punkte) als auch unsere Peer Group der nicht kotierten Core-Fonds (76 Punkte) übertroffen. SFP AST Global Core Property lag in allen Kategorien über dem globalen Benchmark und unserer Peer Group. In den Kategorien Performance (56 von 70 Punkten) und Management (30 von 30 Punkten) haben die Anlagegruppen starke Ergebnisse erzielt. Überdurchschnittliche Ergebnisse wurden auch bei den Komponenten Umwelt, Soziales und Governance erreicht. Jeder zugrunde liegende Fonds übertraf den GRESB-Durchschnitt von 74 Punkten und seine jeweilige Peer-Benchmark.

Score-Übersicht



ESG-Aufschlüsselung



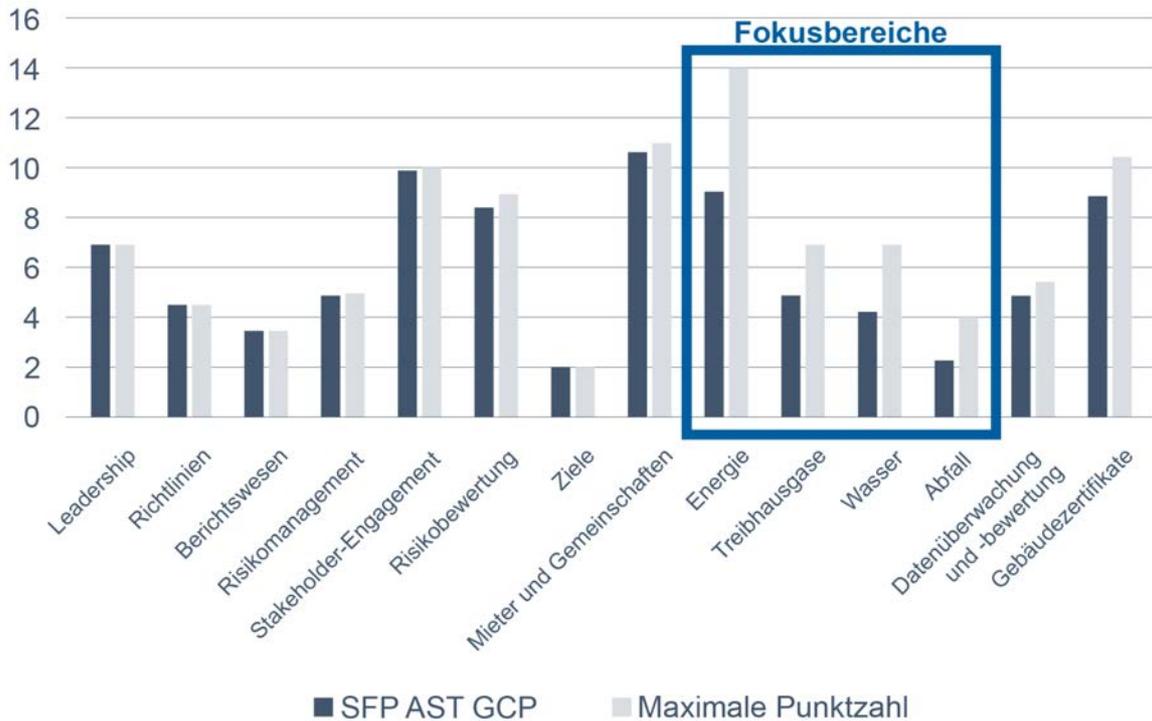
SFP AST Global Core Property (grüne Linie im nachstehenden Spinnendiagramm) erzielte bei den von GRESB gemessenen 15 Schlüsselkomponenten eine höhere

Punktzahl als der GRESB-Durchschnitt (graue Fläche im nachstehenden Spinnendiagramm).



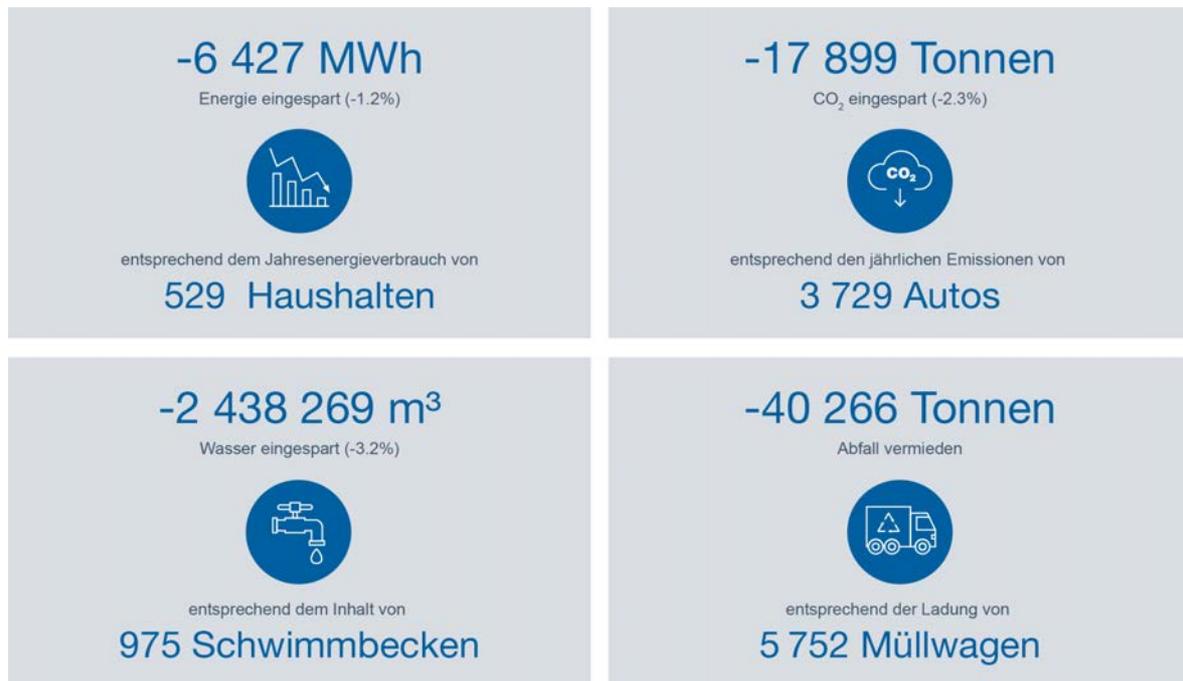
In der folgenden Tabelle haben wir die Leistung des Portfolios mit der maximal möglichen Punktzahl für diese 15 Komponenten verglichen. Bei 11 der 15 Komponenten haben wir die Höchstpunktzahl erreicht oder fast erreicht. Unsere Hauptbereiche umfassen Energie, Treibhausgase, Wasser und Abfall. Wir konzentrieren uns

auch auf die Datenabdeckung und die Gebäudezertifikate sowie auf unseren Weg zu Netto Null. Die erhöhte Datenabdeckung erleichtert die Feststellung von Verbesserungsmöglichkeiten und anschließende Massnahmen zur Verbesserung dieser Bereiche.



Beispiele für die Erfolge unseres Portfolios in Bezug auf Energieverbrauch, CO₂-Emissionen, Wasserverbrauch und Abfallreduzierung sind in den nachstehenden Grafiken zu sehen. Diese Reduzierungen lagen unter den Zahlen des letzten Jahres, was weitgehend auf die Auswirkungen von COVID-19 zurückzuführen ist. Im vorangegangenen Bewertungsjahr fielen diese Kennzahlen durch die Lockdowns erheblich besser aus. Erfreulicherweise konnten unsere zugrunde liegenden Fonds diese

(absoluten) Werte in der Bewertung 2022 weiter senken. Der durchschnittliche GRESB-Teilnehmer verzeichnete einen Anstieg des Energieverbrauchs, erzielte jedoch eine Verringerung der CO₂-Emissionen und des Wasserverbrauchs um knapp 1%. SFP AST Global Core Property hat die Benchmark bei diesen Messungen übertroffen.



Die meisten unserer zugrunde liegenden Fonds haben sich für das nächste Jahrzehnt klare und ehrgeizige Ziele gesetzt, wie der nachstehenden Tabelle zu entnehmen ist. Eines dieser Ziele – die Reduzierung des Wasserverbrauchs – ist bereits erreicht. Die anderen liegen vor ihrem Zeitplan. Die Datenabdeckung ist eine der Hauptprioritäten von GRESB, da der Zugang zu einem Ausgangspunkt der Daten und die Möglichkeit, den Fortschritt durch nachfolgende Punkte zu überwachen, für die Anpassung und Umsetzung von ESG-Strategien entscheidend ist. Die Datenabdeckung liegt bei unseren

zugrunde liegenden Fonds bei 70% und soll bis 2027 auf 89% verbessert werden. In den Bereichen Abfallvermeidung, Gebäudezertifikate und Senkung des Energieverbrauchs haben unsere Fonds bereits gegen 50% ihrer Ziele erreicht. Die Bereiche, welche die grössten Anstrengungen erfordern, sind die Treibhausgasemissionen und die Nutzung erneuerbarer Energien. In der Bewertung für 2022 haben wir eine erhebliche Verbesserung und eine Gewichtung auf diese Bereiche festgestellt.

Zielkriterien	Basisjahr	Zieljahr	Ziel	Aktuell	Anzahl Fonds
Wasserverbrauchsreduzierung	2018	2026	14%	26%	13
Datenabdeckung	2019	2027	89%	70%	10
Verringerung der für Deponien bestimmten Abfallmengen	2018	2027	56%	36%	11
Gebäudezertifikate	2019	2027	77%	44%	10
Energieverbrauchsreduzierung	2018	2027	23%	12%	14
Reduzierung der Treibhausgasemissionen	2018	2037	76%	23%	15
Nutzung erneuerbarer Energien	2019	2027	52%	12%	10

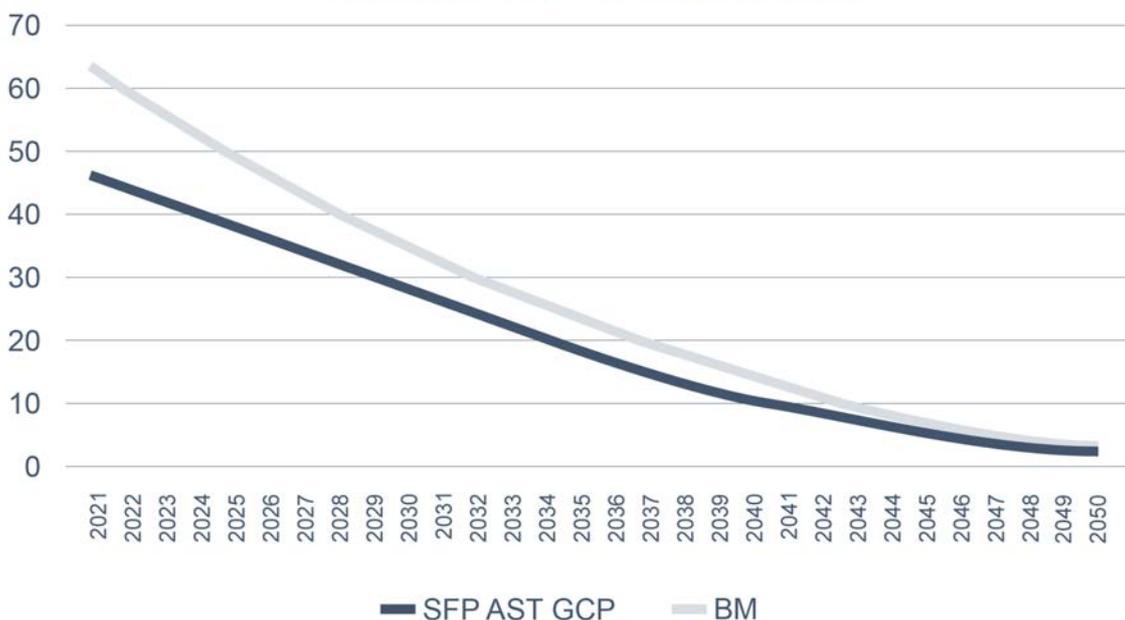
Treibhausgasintensität und der Weg zu Netto Null

Alle unsere zugrunde liegenden Fonds sind bestrebt, die Treibhausgasemissionen auf Netto Null zu reduzieren, wobei einige von ihnen ehrgeizigere Ziele verfolgen als das Pariser Abkommen, das die Reduzierung der Treibhausgasemissionen auf Netto Null bis 2050 vorsieht. Die Wege der zugrunde liegenden Fonds zu Netto Null werden zurzeit entwickelt und befinden sich in unterschiedlichen Stadien. Sie haben alle ihren Ausgangspunkt für 2021 erreicht. Unter Verwendung ihrer Ziele für 2030 und darüber hinaus haben wir den Weg unseres Portfolios zu Netto Null Emissionen aufgebaut. Dank der umfangreichen Informationen von CRREM (Carbon Reduction Real Estate Monitor) haben wir dies auch für unsere

Benchmark getan. Wir haben jeden Fonds einzeln mit seiner jeweiligen CRREM-Benchmark verglichen, um die Zahlen für unsere Portfolio-Benchmark zu erhalten.

Die Ergebnisse sind ermutigend. Die Treibhausgasintensität unseres Portfolios beträgt 46.1 kg CO₂ e/m²/a für das Jahr 2021. Der Wert der Benchmark liegt bei 63.2 kg CO₂ e/m²/a, also fast 40% höher. Das Risiko, dass unser Portfolio als «stranded asset» eingestuft wird, ist gering. Würden unsere zugrunde liegenden Fonds keine weiteren Massnahmen treffen, würde unser Portfolio erst 2029 als «stranded asset» bezeichnet werden. Wir sind zuversichtlich, dass dies nicht passieren wird und dass die Fonds, in welche SFP AST Global Core Property investiert sind, ihre Treibhausgasintensität weiter senken werden.

Treibhausgasintensität (kg CO₂e/m²/a)



Wir haben auch die Energieintensität unseres Portfolios mit der entsprechenden CRREM-Benchmark verglichen. Unser Portfolio wies einen Wert von knapp unter 120 kWh/m² auf, während der Benchmark über 171 kWh/m² lag, also 43% höher.

Fazit

SFP AST Global Core Property schnitt bei der GRESB-Bewertung 2022 besser als der GRESB-Durchschnitt und der Durchschnitt der Vergleichsgruppe ab. Unsere zugrunde liegenden Fonds profitieren vom Besitz nachhaltiger Liegenschaften und von ESG-orientierten Ansätzen und haben zudem ermutigende Fortschritte bei ihren ESG-Zielen gemacht. Die Preisspanne zwischen erstklassigen Liegenschaften in Top-Lagen mit erstklassigen Nachhaltigkeitsmerkmalen und dem «Rest» wird immer grösser. Für die meisten Mieter macht die Miete

nur einen kleineren Teil ihrer Kosten aus, und sie sind bereit, für nachhaltige Flächen höhere Mieten zu zahlen. Dies kann zu höheren Mieten und niedrigeren Leerstandsquoten führen, was wiederum höhere Bewertungen zur Folge hat. Solche Immobilien profitieren auch von niedrigeren Finanzierungssätzen. Wir gehen davon aus, dass die Regulierung im ESG-Bereich strenger und einschneidender und GRESB sich weiter entwickeln wird. Für die GRESB 2023 Bewertung sind mehrere Änderungen geplant, die sich auf Netto Null Projekte, Klimarisiken und Übergangsriskiken sowie Diversität, Gerechtigkeit und Inklusion beziehen. Ausserdem beabsichtigt GRESB, Anfang nächsten Jahres den neuen Fünf-Jahres-Plan zu veröffentlichen. Wir werden dies aufmerksam verfolgen und weiterhin bewährte Verfahren zur Nachhaltigkeit in unsere Prozesse und in unser Portfolio integrieren.



Vermögensrechnung Unhedged

SFP AST Global Core Property Unhedged

	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Vermögenswerte	CHF	CHF
Bankguthaben, aufgeteilt in:		
– Sichtguthaben	1 447 440.27	2 304 157.26
Effekten, aufgeteilt in:		
– Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	31 912 041.10	61 861 812.86
Derivate Finanzinstrumente	0.00	0.00
Sonstige Vermögenswerte	15 146.27	0.00
Gesamtvermögen	33 374 627.64	64 165 970.12
Andere Verbindlichkeiten	-27 386.19	-29 883.34
Nettovermögen	33 347 241.45	64 136 086.78

	Konsolidierung 31. Dez. 2022	Konsolidierung 31. Dez. 2021	Anspruchsklasse A 31. Dez. 2022	Anspruchsklasse A 31. Dez. 2021
Veränderung des Nettovermögens	CHF	CHF	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	64 136 086.78	59 018 025.69	1 988 188.42	1 839 857.94
Zeichnungen	5 000 000.80	0.00	0.00	0.00
Rücknahmen	-36 339 755.80	0.00	0.00	0.00
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	1 125 453.12	0.00	0.00	0.00
Ausschüttungen	-1 218 569.35	-1 121 154.25	-37 781.20	-34 959.95
Gesamterfolg der Berichtsperiode	644 025.91	6 239 215.34	-12 348.96	183 290.43
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	33 347 241.46	64 136 086.78	1 938 058.26	1 988 188.42

Ansprüche

Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	61 653.940	61 653.940	1 972.909	1 972.909
Veränderungen im Berichtsjahr	-28 805.147	0.000	0.000	0.000
Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	32 848.793	61 653.940	1 972.909	1 972.909

Inventarwert je Anspruch

	982.34	1 007.74
Abzüglich vorgesehener Ausschüttung	-19.65	-19.15

Inventarwert je Anspruch nach vorgesehener Ausschüttung

	962.69	988.59
--	---------------	---------------

	Anspruchsklasse B 31. Dez. 2022	Anspruchsklasse B 31. Dez. 2021	Anspruchsklasse X 31. Dez. 2022	Anspruchsklasse X 31. Dez. 2021
Veränderung des Nettovermögens	CHF	CHF	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	10 298 887.96	9 509 774.91	51 849 010.40	47 668 392.84
Zeichnungen	5 000 000.80	0.00	0.00	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00	-36 339 755.80	0.00
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	-92 655.31	0.00	1 218 108.43	0.00
Ausschüttungen	-195 696.70	-180 666.05	-985 091.45	-905 528.25
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-352 491.37	969 779.10	1 008 866.24	5 086 145.81
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	14 658 045.38	10 298 887.96	16 751 137.82	51 849 010.40
Ansprüche				
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	9 954.053	9 954.053	49 726.978	49 726.978
Veränderungen im Berichtsjahr	4 548.060	0.000	-33 353.207	0.000
Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	14 502.113	9 954.053	16 373.771	49 726.978
Inventarwert je Anspruch	1 010.75	1 034.64	1 023.05	1 042.67
Abzüglich vorgesehener Ausschüttung	-20.22	-19.66	-20.46	-19.81
Inventarwert je Anspruch nach vorgesehener Ausschüttung	990.53	1 014.98	1 002.59	1 022.86

Erfolgsrechnung Unhedged

SFP AST Global Core Property Unhedged

	Konsolidierung von 1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022	Konsolidierung von 1. Jan. 2021 bis 31. Dez. 2021	Anspruchsklasse A von 1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022	Anspruchsklasse A von 1. Jan. 2021 bis 31. Dez. 2021
Ertrag	CHF	CHF	CHF	CHF
Erträge der Bankguthaben	0.00	0.00	0.00	0.00
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:				
– Anteile andere kollektiver Kapitalanlagen	1 496 273.02	1 500 934.86	54 375.21	46 691.31
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	92 655.30	0.00	0.00	0.00
Total Erträge abzüglich:	1 588 928.32	1 542 951.11	54 375.21	46 691.31
Passivzinsen	0.00	0.00	0.00	0.00
Negativzinsen	0.00	-558.02	0.00	-17.40
Verwaltungsaufwand ¹	-126 493.47	-117 314.43	-15 301.65	-14 609.59
Sonstige Aufwendungen ¹	-49 481.29	-41 038.29	-2 489.48	-1 276.43
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-1 218 108.41	0.00	0.00	0.00
Total Aufwendungen	-1 394 083.17	-158 910.74	-17 791.13	-15 903.42
Nettoertrag des Rechnungsjahres	194 845.15	1 342 024.12	36 584.08	30 787.89
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	543 591.97	-375 007.84	53 057.47	-11 650.40
Realisierter Erfolg	738 437.12	967 016.28	89 641.55	19 137.49
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-94 411.21	5 272 199.06	-101 990.51	164 152.94
Gesamterfolg der Berichtsperiode	644 025.91	6 239 215.34	-12 348.96	183 290.43
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges				
Nettoertrag des Rechnungsjahres	194 845.15	1 342 024.12	36 584.08	30 787.89
Vortrag des Vorjahres	1 052 001.34	928 546.54	2 577.03	9 570.34
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	1 246 846.49	2 270 570.66	39 161.11	40 358.23
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-667 007.74	-1 218 569.32	-38 767.66	-37 781.21
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	0.00	0.00	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	579 838.75	1 052 001.34	393.44	2 577.03

¹ Für Details siehe Anhang, Seite 74.

	Anspruchsklasse B von 1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022	Anspruchsklasse B von 1. Jan. 2021 bis 31. Dez. 2021	Anspruchsklasse X von 1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022	Anspruchsklasse X von 1. Jan. 2021 bis 31. Dez. 2021
Ertrag	CHF	CHF	CHF	CHF
Erträge der Bankguthaben	0.00	0.00	0.00	0.00
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:				
– Anteile andere kollektiver Kapitalanlagen	354 271.76	241 535.21	1 087 626.05	1 212 708.34
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	92 655.30	0.00	0.00	0.00
Total Erträge abzüglich:	446 927.06	241 535.21	1 087 626.05	1 212 708.34
Passivzinsen	0.00	0.00	0.00	0.00
Negativzinsen	0.00	-89.92	0.00	-450.70
Verwaltungsaufwand ¹	-68 954.02	-53 641.18	-42 237.80	-49 063.66
Sonstige Aufwendungen ¹	-18 408.88	-6 603.40	-28 582.93	-33 158.46
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00	-1 218 108.41	0.00
Total Aufwendungen	-87 362.90	-60 334.50	-1 288 929.14	-82 672.82
Nettoertrag des Rechnungsjahres	359 564.16	181 200.71	-201 303.09	1 130 035.52
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	412 061.25	-60 298.77	78 473.25	-303 058.67
Realisierter Erfolg	771 625.41	120 901.94	-122 829.84	826 976.85
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-1 124 116.78	848 877.16	1 131 696.08	4 259 168.96
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-352 491.37	969 779.10	1 008 866.24	5 086 145.81
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges				
Nettoertrag des Rechnungsjahres	359 564.16	181 200.71	-201 303.09	1 130 035.52
Vortrag des Vorjahres	108 766.19	123 262.16	940 658.13	795 714.04
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	468 330.35	304 462.87	739 355.04	1 925 749.56
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-293 232.72	-195 696.68	-335 007.35	-985 091.43
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	0.00	0.00	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	175 097.62	108 766.19	404 347.68	940 658.13

¹ Für Details siehe Anhang, Seite 74.

Vermögensrechnung Hedged

SFP AST Global Core Property Hedged

	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Vermögenswerte	CHF	CHF
Bankguthaben, aufgeteilt in:		
– Sichtguthaben	5 942 325.94	9 411 935.22
Effekten, aufgeteilt in:		
– Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	174 322 175.83	193 287 721.97
Derivate Finanzinstrumente	1 282 464.71	2 280 461.33
Sonstige Vermögenswerte	44 927.29	0.00
Gesamtvermögen	181 591 893.77	204 980 118.52
Andere Verbindlichkeiten	-225 805.57	-261 719.32
Nettovermögen	181 366 088.20	204 718 399.20

	Konsolidierung 31. Dez. 2022	Konsolidierung 31. Dez. 2021	Anspruchs- klasse A 31. Dez. 2022	Anspruchs- klasse A 31. Dez. 2021	Anspruchs- klasse B 31. Dez. 2022
Veränderung des Nettovermögens	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	204 718 399.20	180 174 830.82	34 127 088.58	36 659 766.02	70 873 606.19
Zeichnungen	5 981 139.69	14 875 796.76	0.00	0.00	0.00
Rücknahmen	-30 762 703.21	-4 974 806.32	-1 656 929.39	-4 974 806.32	-29 105 773.82
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	483 680.09	-383 905.78	30 283.05	82 213.81	671 021.36
Ausschüttungen	-3 621 515.35	-3 573 797.55	-648 569.30	-696 548.95	-1 006 801.05
Gesamterfolg der Berichtsperiode	4 567 087.78	18 600 281.27	779 407.02	3 056 464.02	1 192 945.97
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	181 366 088.20	204 718 399.20	32 631 279.96	34 127 088.58	42 624 998.65
Ansprüche					
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	192 196.251	182 255.989	32 139.211	37 109.693	66 551.273
Veränderungen im Berichtsjahr	-22 809.716	9 940.262	-1 491.144	-4 970.482	-26 720.170
Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	169 386.535	192 196.251	30 648.067	32 139.211	39 831.103
Inventarwert je Anspruch			1 064.71	1 061.85	1 070.15
Abzüglich vorgesehener Ausschüttung			-21.29	-20.18	-21.40
Inventarwert je Anspruch nach vorgesehener Ausschüttung			1 043.42	1 041.67	1 048.75

	Anspruchs- klasse B 31. Dez. 2021	Anspruchs- klasse C 31. Dez. 2022	Anspruchs- klasse C 31. Dez. 2021	Anspruchs- klasse X 31. Dez. 2022	Anspruchs- klasse X 31. Dez. 2021
Veränderung des Nettovermögens	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	55 982 402.55	83 723 704.41	77 679 453.56	15 994 000.02	9 853 208.69
Zeichnungen	9 900 990.44	1 129 653.75	0.00	4 851 485.94	4 974 806.32
Rücknahmen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	-331 694.76	-26 313.72	0.00	-191 310.60	-134 424.83
Ausschüttungen	-1 249 832.90	-1 600 936.40	-1 476 254.35	-365 208.60	-151 161.35
Gesamterfolg der Berichtsperiode	6 571 740.86	2 057 209.28	7 520 505.20	537 525.51	1 451 571.19
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	70 873 606.19	85 283 317.32	83 723 704.41	20 826 492.27	15 994 000.02
Ansprüche					
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	56 628.154	78 440.720	78 440.720	15 065.047	10 077.422
Veränderungen im Berichtsjahr	9 923.119	1 029.867	0.000	4 371.731	4 987.625
Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	66 551.273	79 470.587	78 440.720	19 436.778	15 065.047
Inventarwert je Anspruch	1 064.95	1 073.14	1 067.35	1 071.50	1 061.66
Abzüglich vorgesehener Ausschüttung	-20.23	-21.46	-20.28	-21.43	-20.17
Inventarwert je Anspruch nach vorgesehener Ausschüttung	1 044.72	1 051.68	1 047.07	1 050.07	1 041.49

Erfolgsrechnung Hedged

SFP AST Global Core Property Hedged

	Konsolidierung von 1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022	Konsolidierung von 1. Jan. 2021 bis 31. Dez. 2021	Anspruchs- klasse A von 1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022	Anspruchs- klasse A von 1. Jan. 2021 bis 31. Dez. 2021	Anspruchs- klasse B von 1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Ertrag					
Erträge der Bankguthaben	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Anteile andere kollektiver Kapitalanlagen	5 256 676.21	4 812 325.02	957 653.20	877 279.27	1 357 995.50
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	217 770.06	466 119.59	0.00	0.00	0.00
Total Erträge abzüglich:	5 474 446.27	5 278 444.61	957 653.20	877 279.27	1 357 995.50
Passivzinsen	-10 768.99	-12 563.93	-1 924.70	-2 298.36	-3 159.06
Negativzinsen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand ¹	-962 646.31	-1 020 876.44	-261 122.36	-266 570.34	-265 174.00
Sonstige Aufwendungen ¹	-175 901.82	-114 946.01	-32 159.39	-20 275.75	-43 118.35
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-701 450.15	-82 213.81	-30 279.19	-82 213.81	-671 170.96
Total Aufwendungen	-1 850 767.27	-1 230 600.19	-325 485.64	-371 358.26	-982 622.37
Nettoertrag des Rechnungsjahres	3 623 679.00	4 047 844.42	632 167.56	505 921.01	375 373.13
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3 753 950.62	-2 504 244.87	737 603.41	-531 228.45	707 163.50
Realisierter Erfolg	7 377 629.62	1 543 599.55	1 369 770.97	-25 307.44	1 082 536.63
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	-2 810 541.84	17 056 681.72	-590 363.95	3 081 771.46	110 409.34
Gesamterfolg der Berichtsperiode	4 567 087.78	18 600 281.27	779 407.02	3 056 464.02	1 192 945.97
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges					
Nettoertrag des Rechnungsjahres	3 623 679.00	4 047 844.42	632 167.56	505 921.01	375 373.13
Vortrag des Vorjahres	1 728 204.72	1 569 901.63	154 036.57	296 684.84	1 018 905.62
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	5 351 883.72	5 617 746.05	786 204.13	802 605.85	1 394 278.75
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-3 626 851.90	-3 889 541.33	-652 497.35	-648 569.28	-852 385.60
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	1 725 031.82	1 728 204.72	133 706.79	154 036.57	541 893.14

¹ Für Details siehe Anhang, Seite 74.

	Anspruchs- klasse B von 1. Jan. 2021 bis 31. Dez. 2021	Anspruchs- klasse C von 1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022	Anspruchs- klasse C von 1. Jan. 2021 bis 31. Dez. 2021	Anspruchs- klasse X von 1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022	Anspruchs- klasse X von 1. Jan. 2021 bis 31. Dez. 2021
Ertrag	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Erträge der Bankguthaben	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Anteile andere kollektiver Kapitalanlagen	1 620 360.12	2 404 809.38	1 996 547.85	536 218.13	318 137.78
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	331 694.76	26 411.82	0.00	191 358.24	134 424.83
Total Erträge abzüglich:	1 952 054.88	2 431 221.20	1 996 547.85	727 576.37	452 562.61
Passivzinsen	-4 307.39	-4 685.57	-5 164.57	-999.66	-793.61
Negativzinsen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand ¹	-352 447.17	-417 439.58	-388 717.70	-18 910.37	-13 141.23
Sonstige Aufwendungen ¹	-39 251.57	-81 801.20	-47 345.69	-18 822.88	-8 073.00
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Aufwendungen	-396 006.13	-503 926.35	-441 227.96	-38 732.91	-22 007.84
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1 556 048.75	1 927 294.85	1 555 319.89	688 843.46	430 554.77
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-787 358.29	1 875 855.18	-1 073 920.42	433 328.53	-111 737.71
Realisierter Erfolg	768 690.46	3 803 150.03	481 399.47	1 122 171.99	318 817.06
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	5 803 050.40	-1 745 940.75	7 039 105.73	-584 646.48	1 132 754.13
Gesamterfolg der Berichtsperiode	6 571 740.86	2 057 209.28	7 520 505.20	537 525.51	1 451 571.19
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges					
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1 556 048.75	1 927 294.85	1 555 319.89	688 843.46	430 554.77
Vortrag des Vorjahres	809 189.12	424 936.79	460 394.70	130 325.74	3 632.97
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	2 365 237.87	2 352 231.64	2 015 714.59	819 169.20	434 187.74
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-1 346 332.25	-1 705 438.80	-1 590 777.80	-416 530.15	-303 862.00
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	1 018 905.62	646 792.84	424 936.79	402 639.05	130 325.74

¹ Für Details siehe Anhang, Seite 74.

III.

SFP AST Swiss Real Estate

Schlüsselzahlen

PORTFOLIOWERT

536.0 Mio. CHF

Der Portfoliowert stieg im Vergleich zu Ende 2021 um 39.5% von CHF 384.1 Mio. auf CHF 536.0 Mio.

WAULT

6.5 Jahre

Der «Weighted Average Unexpired Lease-Term» beträgt 6.5 Jahre. Im Vergleich zum Vorjahreswert von 7.8 Jahren ist der Wert um 1.3 Jahre gesunken.

MIETFLÄCHE TOTAL

83 246 m²

Die Mietfläche per Stichtag beträgt 83 246 m², was gegenüber dem Vorjahreswert von 61 619 m² einer Erhöhung um 35.1% entspricht.

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE

5.44 %

Die Fremdfinanzierungsquote per Jahresende beträgt 5.44%. Im Jahresdurchschnitt betrug sie 18.2%.

NAV

1 170.35 CHF

Der NAV pro Anspruch stieg im Vergleich zu Ende 2021 um 3.73% von CHF 1 128.24 auf CHF 1 170.35.

LEERSTANDS-QUOTE

1.1 %

Die Leerstandsquote per Stichtag beträgt 1.1%, was gegenüber dem Vorjahreswert von 1.6% einer Reduktion von 0.5 Prozentpunkten entspricht.

SOLL-MIETERTRÄGE

18.8 Mio. CHF

Die Soll-Mieterträge betragen CHF 18.8 Mio., was gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 13.8 Mio. einer Erhöhung um 35.9% entspricht.

ANLAGERENDITE

3.73 %

Die Anlagerendite reduzierte sich von 4.86% auf 3.73%, was einer Senkung von 1.13 Prozentpunkten entspricht.

Portfoliomanagement



Remo Thomas Marti

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

Seit 2015 bei Swiss Finance & Property Group. 2015 bis 2017 Portfoliomanager des SF Sustainable Property Fund

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

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

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



Matthias Flückiger

Portfolio Manager Direct Real Estate

Seit 2016 bei Swiss Finance & Property Group. 2016 bis 2019 Asset Manager des SF Sustainable Property Fund

11 Jahre Erfahrung im Immobilienmanagement für institutionelle Immobilieninvestoren

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



Michael Birrer

Asset Manager Real Estate Direct

Seit 2020 bei Swiss Finance & Property Group. Rund 6 Jahre Erfahrung im Asset Management, davor 6 Jahre verschiedene Tätigkeiten im Steuer- und Finanzwesen sowie Immobiliencontrolling

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



Matthias Huber

Finance Manager

Seit 2021 bei Swiss Finance & Property Group. Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer mit 7 Jahren Berufserfahrung im Audit & Assurance bei einem der Big Four. Unter anderem tätig als Mandatsleiter für diverse Konzerngesellschaften aus unterschiedlichen Branchen.

Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer
Bachelor and Masters of Arts Wirtschaftswissenschaften UZH

Strategie und Anlagerichtlinien

Allgemeine Angaben

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

Anlageziel

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

Anlagepolitik

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

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

Anlagekriterien

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

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

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

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

Portfoliojahresbericht

Erfolgreiches Wachstum der SFP AST Swiss Real Estate in einem herausfordernden Marktumfeld. Die Anlagegruppe vergrössert sich auf 33 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 536 Millionen.

Einleitung

Die Anlagegruppe kann ihren Investoren in einem herausfordernden Marktumfeld ein ansprechendes Jahresergebnis präsentieren. Die SFP AST Swiss Real Estate ist auf Kurs und hält die bei Lancierung in Aussicht gestellte Performance. Das Wachstum konnte strategiekonform umgesetzt werden und das Portfolio wurde auf neu 33 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 536.0 Millionen vergrössert (+39.5% seit 31.12.2021). Die jährlichen Sollmieteinnahmen belaufen sich auf neu CHF 18.8 Millionen (+35.9% seit dem 31.12.2021). Zudem konnte der WAULT mit neu 6.5 Jahren auf einem hohen Niveau gehalten werden und die Leerstandsquote bleibt weiterhin auf einem äusserst tiefen Niveau mit 1.1% per Stichtag sowie der tiefsten Mietausfallquote seit Lancierung mit 1.98%.

Dieses Wachstum konnte mit zum Jahresbeginn bereits vorhandenen Zeichnungen finanziert werden. Die rund CHF 188.9 Millionen Zeichnungen wurden über drei Kapitalabrufe eingezogen:

- CHF 56.0 Mio. per 15.07.2022
- CHF 56.0 Mio. per 15.11.2022
- CHF 76.9 Mio. per 15.12.2022

Die Investorenbasis wurde nochmals deutlich vergrössert und die Anlagegruppe erfreut sich einer breiten Basis mit neu über 100 Anlegern. Weiter wurde mit den Kapitalabrufen die Fremdfinanzierungsquote per Stichtag auf tiefe 5.44% reduziert. Das gesamte Fremdkapital über CHF 29.2 Millionen ist langfristig finanziert mit einer Laufzeit von 5.66 Jahren und 1.02% Finanzierungskosten.

Akquisitionen & Arrondierungen

Zürich, Holderbachweg 21a

Mit Antritt per 1. März 2022 wurde der Standort Zürich mit dem Erwerb einer Liegenschaft gestärkt. Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt 10 Wohnungen liegt direkt am Holderbach und ist umgeben von Natur. Innert

weniger Gehminuten sind ein Einkaufszentrum, diverse Einkaufsmöglichkeiten, der Bahnhof Zürich Affoltern sowie diverse Schulen und Kindergärten erreichbar.

Basel, Marktgasse 3

Im Rahmen einer freiwilligen und öffentlichen Liegenschaftsgang konnte per Mitte des Jahres 2022 diese im Jahre 1923 erbaute Liegenschaft an bester Lage erworben werden. Im Erdgeschoss sind zwei Verkaufsflächen angesiedelt, in den ersten beiden Etagen befinden sich Büroflächen und in den darüberliegenden drei Etagen befinden sich insgesamt vier grosszügig geschnittene Wohnungen.

Liestal, Rufsteinweg 2 + 4

Mit Antritt per 1. Juni 2022 konnte eine Liegenschaft im Hauptort des Kantons Basel-Landschaft erworben werden. Die beiden Gebäude befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Liestal. Die Liegenschaft Rufsteinweg 2 wurde von der Voreigentümerschaft umfangreich saniert, die Liegenschaft Rufsteinweg 4 wiederum wurde von derselben Eigentümerschaft von Büro zu Wohnen umgenutzt. Aktuell befindet sich der Bahnhof Liestal mit der SBB als Bauherrin im Umbau. Das Grossprojekt Vierspurausbau fand seinen Anfang im Jahr 2017, wobei die Arbeiten insgesamt im Jahr 2025 abgeschlossen werden. Im Perimeter der Liegenschaft werden die Arbeiten voraussichtlich im ersten Halbjahr 2023 abgeschlossen.

Root, Längenbold 5

Im Sommer 2022 konnte die Liegenschaft Längenbold 5 arrondiert werden. Das Nachbargrundstück mit der Liegenschaft Längenbold 7 wurde bereits im Jahr 2019 erworben. Mit der Arrondierung beläuft sich die Grundstücksfläche auf mehr als 14 000 Quadratmeter. Im Gebäude befinden sich mehrere Gewerbemieten mit langfristigen Mietverträgen. Dank der Arrondierung ergibt sich hier mittel- bis langfristig ein grosses Potenzial.

Zürich, Badenerstrasse 155

Per 1. Juni 2022 konnte eine weitere Liegenschaft in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Wiedikon an der Kalkbreite arrondiert werden, wodurch der Standort Zürich erneut gestärkt wurde. Im Gebäude befinden sich sieben Mietwohnungen sowie drei Gewerbeflächen. Im Jahr 2021 wurde bereits eine Machbarkeitsstudie für die beiden Liegenschaften Körnerstrasse 10 und Badenerstrasse 153 erarbeitet, welche wiederum im Rahmen der erneuten Arrondierung ergänzt wurde. Das grosse Ausnutzungspotenzial wird mittels Bauprojekt mittelfristig erschlossen.

Lausanne, Rue de Tunnel 18 + 20

Mit Antritt per 1. Juli 2022 konnte die nun dritte Liegenschaft in Lausanne erworben werden. Die im 19. Jahrhundert erbaute Wohn- und Geschäftsliegenschaft befindet sich im Quartier Centre-Ville und ist optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Das Gebäude wurde im Jahr 2012/2013 totalsaniert und beinhaltet insgesamt 25 Wohnungen, ein Restaurant und drei Verkaufsflächen.

Basel, Ingelsteinweg 15 - 19

Per 1. September 2022 wurde diese Liegenschaft mit einer Grundstücksfläche von insgesamt knapp 4 000 Quadratmeter erworben. Gemessen am Marktwert per Ende 2022 ist dies die aktuell grösste Liegenschaft der Anlagegruppe AST SRE in der Stadt Basel. Die reine Wohnliegenschaft beinhaltet 41 Wohneinheiten von zwei bis fünf Zimmerwohnungen und liegt in unmittelbarer Nähe zum Zentrum des Quartiers Bruderholz.

Chur, Giacomettistrasse 32 + 34

Mit Antritt per 1. Dezember 2022 konnte die geographische Diversifizierung der Anlagegruppe mit der Erschliessung der Stadt Chur planmässig vorangetrieben werden. Die Liegenschaft dient mit den verschiedenen Verkaufsflächen im Sockelgeschoss mit einem Coiffeur, einem Restaurant, einem Bäcker sowie einem Denner als Quartierzentrum. In den darüberliegenden drei Etagen befinden sich insgesamt 13 grosszügig geschnittene Wohneinheiten, welche allesamt über attraktive Aussenflächen verfügen.

Allschwil, Baslerstrasse 277

Per Mitte Dezember 2022 konnte eine Liegenschaft in Allschwil BL erworben werden. Die Liegenschaft wurde im Jahr 2014 erbaut, ist Minergie zertifiziert und entspricht mit ihrer Sole-Wasser Wärmepumpe den heutigen Anforderungen an die Nachhaltigkeit. Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Tramstation, womit eine optimale Erschliessung mittels öffentlicher Verkehrsmittel gewährleistet ist. Mittels Tiefgarage, welche sich im Miteigentum befindet, werden den insgesamt 17 Wohnungen ausreichend Parkplätze zur Verfügung gestellt.

Die Leerstandsquote per Stichtag 31. Dezember 2022 beträgt 1.1%

Ausblick für das Jahr 2023

Die Anlagegruppe wird durch selektive Akquisitionen wachsen, welche die Qualität des Portfolios weiter verbessern. Das durchschnittliche Objektvolumen von CHF 16.2 Millionen soll im weiteren Wachstum auf das strategische Objektvolumen von CHF 20.0 Millionen erhöht werden. Die Zielallokation von 60% Wohnen und 40% Kommerz wird beibehalten.

Bereits zum Jahresbeginn werden zwei im Dezember 2022 beurkundete Liegenschaften in das Portfolio integriert. Es handelt sich um zwei kommerziell genutzte Liegenschaften in Ostermundigen, Milchstrasse 2-8 mit einem Marktwert von CHF 50.2 Millionen sowie in Basel, Gartenstrasse 93 mit einem Marktwert von CHF 16.4 Millionen. Die Ankermieter in Ostermundigen – Post Immobilien AG und Aldi Suisse AG – verfügen über langjährige Mietverhältnisse mit Laufzeiten bis 2029 resp. 2027 und Verlängerungsoptionen. Auch der Single-Tenant in Basel – Early Learning Association – verfügt über ein langfristiges Mietverhältnis bis 2032. Sämtliche Mietverhältnisse sind indexiert.

Nachdem die Anlagegruppe im abgelaufenen Geschäftsjahr das Wachstum noch mit bereits vorhandenen Zeichnungen realisierte, wird es im neuen Geschäftsjahr wieder möglich sein in die Anlagegruppe zu investieren. Die Ausgabe von neuen Anteilscheinen wird bei Bedarf im Rahmen von kommunizierten Kapitalaufnahmen erfolgen.

Nachhaltigkeitsbericht

«Wir beeinflussen mit unseren Immobilien direkt die Lebenswelt einer Vielzahl von Menschen, als Wohnort, Arbeitsplatz oder als Begegnungszonen im öffentlichen Raum. Aus diesem Grund streben wir stetig eine Optimierung unseres Bestandsportfolios hinsichtlich ökonomischer, ökologischer und sozialer Kriterien an und schaffen einen Mehrwert für unsere Mieter, für die lokale Umgebung, für die Umwelt und für unsere Investoren.»

Einleitung

Die SFP Anlagestiftung, Anlagegruppe Swiss Real Estate (SFP AST SRE), legt grossen Wert auf den vermehrten Einsatz von erneuerbaren Energiequellen und auf energieeffiziente Gebäude und ist sich der Dringlichkeit und der negativen Auswirkungen des Klimawandels, sowie der gesellschaftlichen Verantwortung, durch eine Verringerung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen zum Klimaschutz beizutragen, bewusst.

Die Schweiz hat sich im Rahmen des Pariser Klimaabkommens dazu bekannt, ihre Treibhausgasemissionen bis 2030 gegenüber 1990 zu halbieren und bis 2050 keine Treibhausgasemissionen mehr auszustossen.

Die SFP AST SRE bereitet sich aktiv auf gesetzliche Änderungen vor und betreibt ein aktives Risiko- und Transformationsmanagement hinsichtlich Treibhausgasemissionen und Energie, um die Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrats zu erreichen.

Um eine stetige Optimierung sicherzustellen, analysiert und überwacht die SFP AST SRE mit einem spezialisierten Partner 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 Chancen erkannt und die erforderlichen Massnahmen eingeleitet werden.

Zur Realisierung der Klimaziele strebt die SFP AST SRE eine sehr gute energetische Performance der Immobilienanlagen an, das heisst eine deutliche Verbesserung der

Energieeffizienz bei den Liegenschaften, deren Energieverbrauch höher ist als eines Referenzgebäudes gemäss SIA 2031. Hierbei werden über die nächsten 30 Jahre durch Gebäudehüllenerneuerung, Heizungersatz, Steigerung des Einsatzes erneuerbarer Energieträger und Betriebsoptimierungen Energieeinsparungen erzielt. Dazu gehört u.a.:

- Reduktion des elektrischen Energieverbrauchs durch effiziente Technik, wie LED-Beleuchtung
- Installation eigener Photovoltaikanlagen und Optimierung des Eigenverbrauchs Solarstrom
- Falls keine weitere Reduktion der Treibhausgase mehr möglich sein sollte, wird der Einsatz von CO₂-Zertifikaten geprüft

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

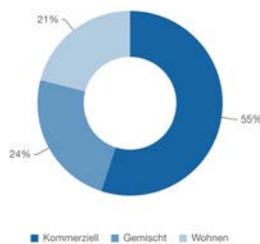
Die ersten Investitionen beziehungsweise Sanierungen sind ab dem Geschäftsjahr 2022ff. geplant. Das Geschäftsjahr 2021 wurde genutzt, um erste Machbarkeits- und Sanierungsstudien zu erarbeiten. In diesem Zusammenhang wird ein erhöhtes Augenmerk auf die Energieeffizienz der Gebäude, namentlich im Bereich der Aussendämmung, gelegt. Bei zukünftig anstehenden Dachsanierungen soll das Potenzial für Photovoltaikanlagen eruiert, und wo sinnvoll, genutzt werden.

Übersicht Immobilienportfolio

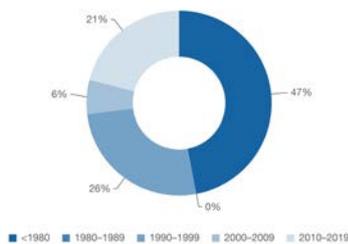
Nachfolgend werden einige wichtige Kennwerte des Portfolios aufgezeigt, um die später dargelegten Ergebnisse besser einordnen zu können.

Die Nachhaltigkeitsanalyse wird aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezugsjahr 2021 durchgeführt. Gesamthaft sind 27 Liegenschaften in der Analyse berücksichtigt. Ein Grossteil der Liegenschaften befindet sich in städtischen Lagen der Gemeinden Zürich, Genf und Basel. Das Portfolio besteht, bezogen auf die Energiebezugsfläche (EBF) zu einem Grossteil aus kommerziellen Liegenschaften (Hauptnutzung, 55%). Wohnliegenschaften umfassen 21% und gemischt-genutzte Liegenschaften 24% der EBF.

EBF nach Nutzungstyp



Baujahr/Sanierungsperiode bezogen auf EBF



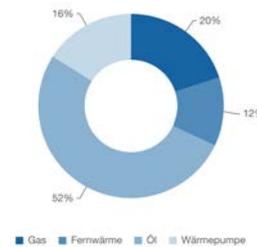
Der grösste Teil der Liegenschaften weist ein Baujahr vor 1980 auf (47%).

¹ Quelle: FM Monitor, 2022

Ausgangslage

Das Portfolio weist mit 79.8 kWh/m²EBF/Jahr eine niedrigere Energieintensität auf als der Schweizer Durchschnitt für ein ähnlich zusammengesetztes Portfolio von 84.1 kWh/m²EBF/Jahr¹. Die Treibhausgasintensität des Fonds beträgt 16.7 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr und liegt damit leicht über dem Schweizer Durchschnitt von 15.2 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr¹ für ähnlich genutzte Gebäude. Die Energieintensität und die CO₂-Intensität sind im Vergleich zum letzten Jahr um ca. 8% gesunken. Dies liegt primär an dem stark gewachsenen Portfolio (Liegenschaftsbestand Ende 2020: 14 Liegenschaften; Liegenschaftsbestand Ende 2021: 27 Liegenschaften).

Anteil Wärmeträger an EBF



Die Energieträger des Portfolios bezogen auf die Energiebezugsfläche beruhen noch zu knapp über 70% auf fossilen Energieträgern.

Energie- und CO₂-Absenkpfad

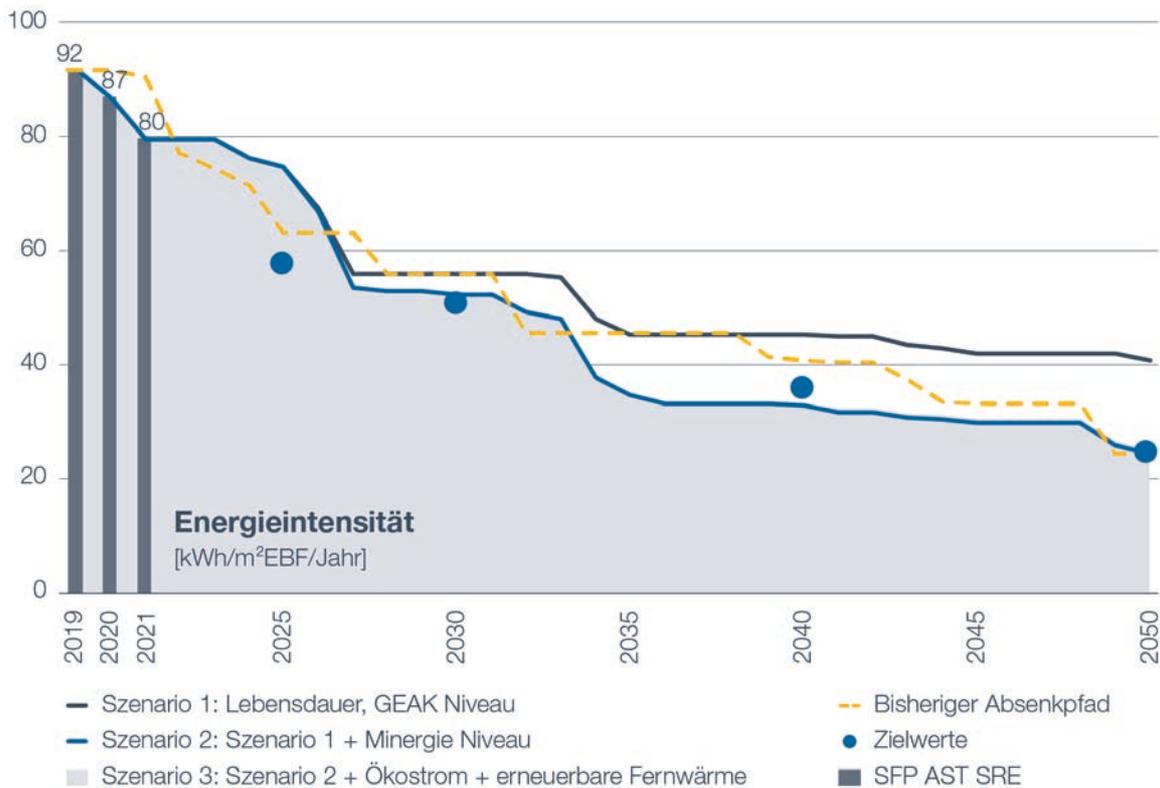
Auf Basis der Ist-Verbrauchswerte 2021 und der Mehrjahresplanung werden für jede Liegenschaft und für das Gesamtportfolio Energie- und Treibhausgasabsenkpfade erstellt. Hierbei sind verschiedenen Szenarien abgebildet, die aufeinander aufbauen:

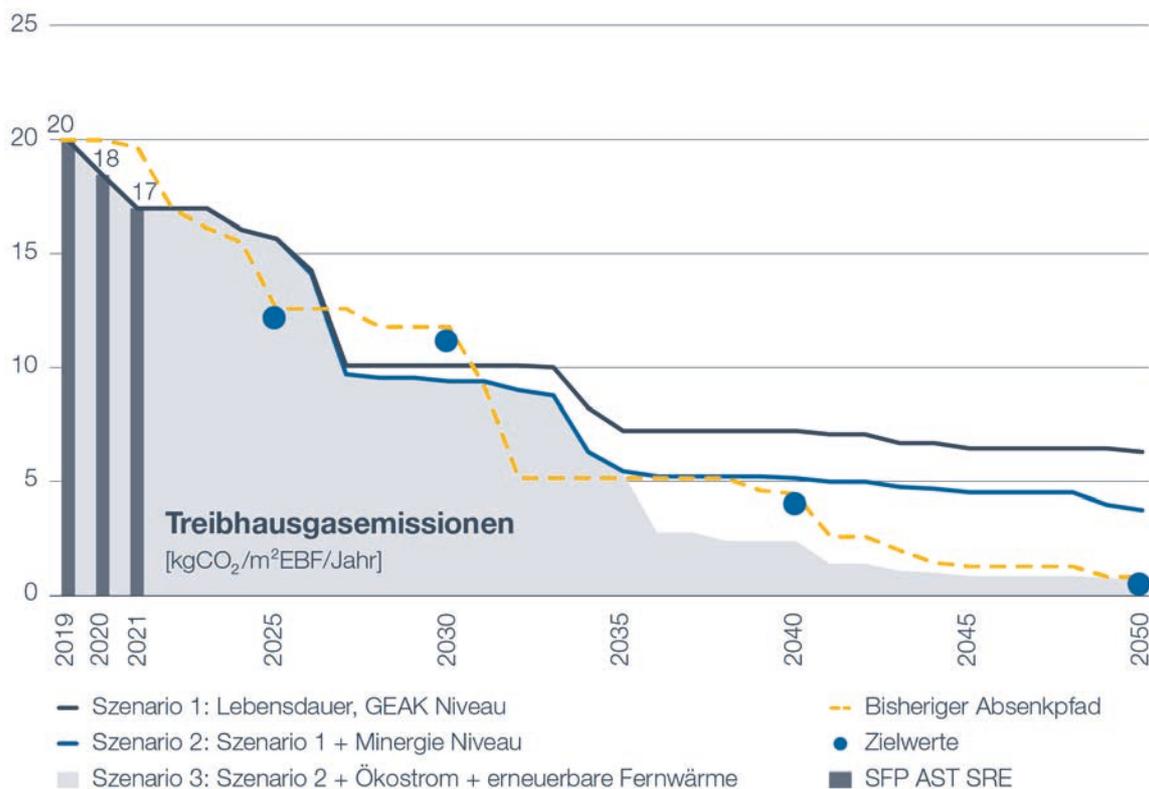
- Szenario 1 (S1, konservatives Szenario): Massnahmen der CAPEX-Planung, ergänzt um Lebensdauer. IS-Hülle auf einem durchschnittlichen energetischen Niveau
- Szenario 2 (S2, optimistisches Szenario): Massnahmen der CAPEX-Planung, ergänzt um Lebensdauer, zusätzliche PV Anlagen. IS-Hülle auf einem ambitionierten energetischen Niveau
- Szenario 3 (S3, ambitioniertes Szenario): Massnahmen der CAPEX-Planung und nach Lebensdauer ergänzt um zusätzliche PV Anlagen. IS-Hülle auf einem ambitionierten energetischen Niveau. Einkauf von Ökostrom und Fernwärme.

Im Szenario S1 kann bis 2050 die Energieintensität bezogen auf das Jahr 2021 beziehungsweise dessen Liegenschaftszusammensetzung um ca. 50% gesenkt werden. Die Treibhausgasintensität sinkt parallel dazu um gute 60%. Das Ziel «klimaneutraler Betrieb» / «Netto-Null» 2050 wird aber deutlich verfehlt.

Im Szenario S2 kann bis 2050 die Energieintensität auf 25 kWh/m²EBF/Jahr gesenkt werden. Die Treibhausgasintensität sinkt deutlich auf 3.7 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr ab. Das Ziel «klimaneutraler Betrieb» / «Netto-Null» 2050 kann auf Grund des verwendeten Strommixes Schweiz aber noch nicht erreicht werden.

Im Szenario S3 werden die Treibhausgasintensität durch den Einkauf von Ökostrom nochmals deutlich gegenüber Szenario 2 reduziert. Insgesamt wird das Ziel «klimaneutraler Betrieb» / «Netto-Null» 2050 inkl. Berücksichtigung der CO₂-Emissionen von erneuerbaren Energieträgern fast erfüllt.





Schlussfolgerung

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

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

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

Highlights

Nachhaltigkeitsstrategie

2022 erarbeitete SFP AST SRE unterstützt durch externe Berater eine eigene Nachhaltigkeitsstrategie für ihre Immobilien. Dabei wurde eine Nachhaltigkeitsvision und -mission entwickelt und eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Basierend auf den Ergebnissen wurden verschiedene Nachhaltigkeitsaspekte formuliert und entsprechende Messgrößen und Optimierungsmassnahmen abgeleitet. SFP AST SRE wird in den kommenden Jahren die definierten Optimierungsmassnahme konsequent verfolgen.

Im Jahr 2022 wurde eine weitere fossile Heizungsanlage in Basel Stadt durch einen Fernwärmeanschluss ersetzt. Weitere Liegenschaften in Genf, Chur und an anderen Standorten sollen zu gegebenem Zeitpunkt folgen. Ausserdem wurde der Bau einer PV Anlage über rund 2 000 m² beauftragt.

Nachhaltigkeitsrichtlinie

Um die ambitionierten Nachhaltigkeitszielen der SFP AST SRE aus der Nachhaltigkeitsstrategie in Bauprojekten sicherzustellen, erarbeitete SFP AST SRE eine Nachhaltigkeitsbaurichtlinie. Die Nachhaltigkeitsbaurichtlinie hat zum Ziel, relevante Anforderungen für die Planung und die Erstellung von neuen Hochbauten sowie die Planung und Umsetzung von Gesamterneuerungen zu definieren, um einen umweltfreundlichen Gebäudebestand für die Zukunft sicherzustellen.

Betriebsoptimierungen 2022/23

Auf Grund der momentanen Energiemangellage hat sich die SFP AST SRE dazu entschlossen, ihre Liegenschaften hinsichtlich möglicher Energieeinsparungen analysieren zu lassen. SFP AST SRE hat hierfür 7 Liegenschaften ausgewählt und erste Begehungen haben bereits stattgefunden.

E-Mobilität 2022/23

Bedarfsabklärungen für Grundinstallation in ausgewählten Liegenschaften im Bestand und für Rückplatten bei Gesamtanierung inklusive Strategieerarbeitung.

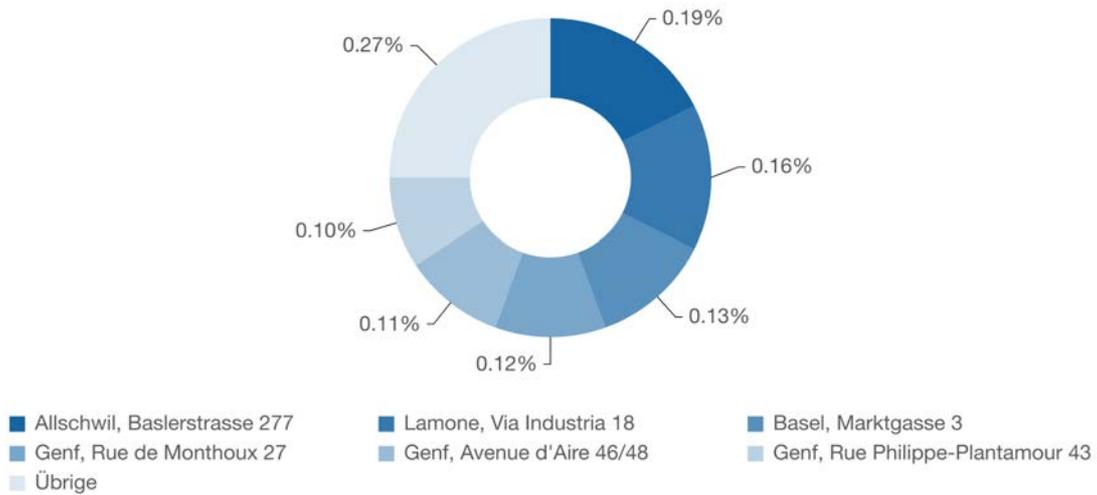
Optimierung Datenqualität

Die Datenqualität und die Datenaktualität spielt vor allem für das Abbilden der Energieverbräuche der Liegenschaften eine wichtige Rolle. Um die Datenverfügbarkeit zu verbessern, wurde zusammen mit den Bewirtschaftern ein Projekt zur manuellen Ablesung der verschiedenen Verbrauchsdaten ins Leben gerufen. Damit sollen Datenlücken geschlossen werden, bis alle Liegenschaften mit einer entsprechenden Zählerstruktur ausgestattet sind.

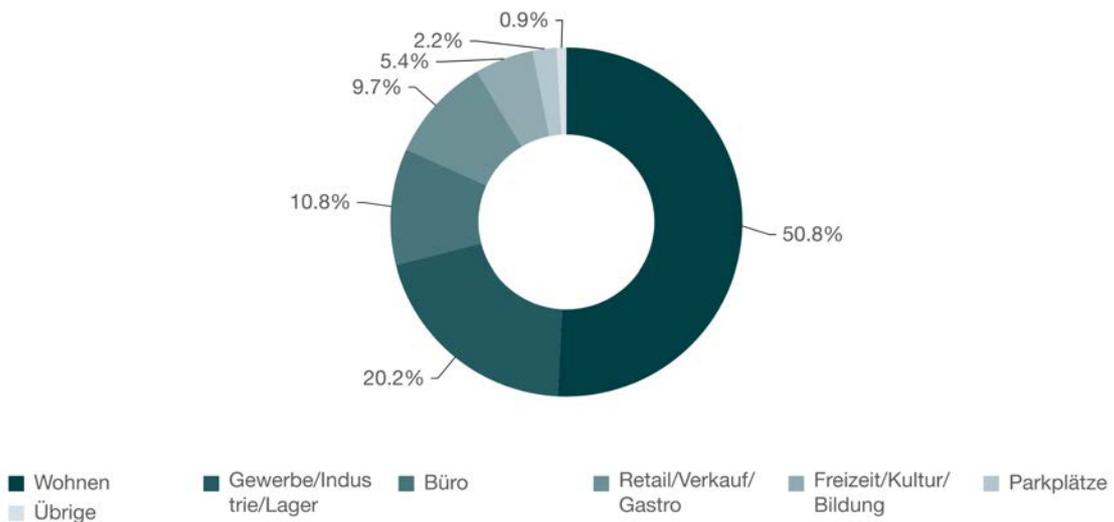
Portfolio

Kennzahlen per 31. Dezember 2022

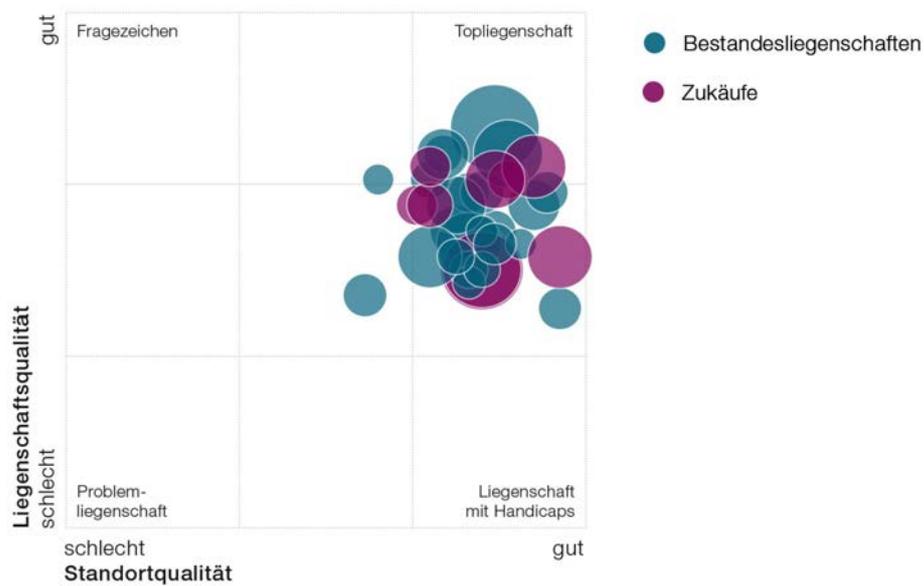
Leerstandsquoten zum Soll-Nettomietertag Portfolio



Soll-Nettomietertag nach Nutzungsart



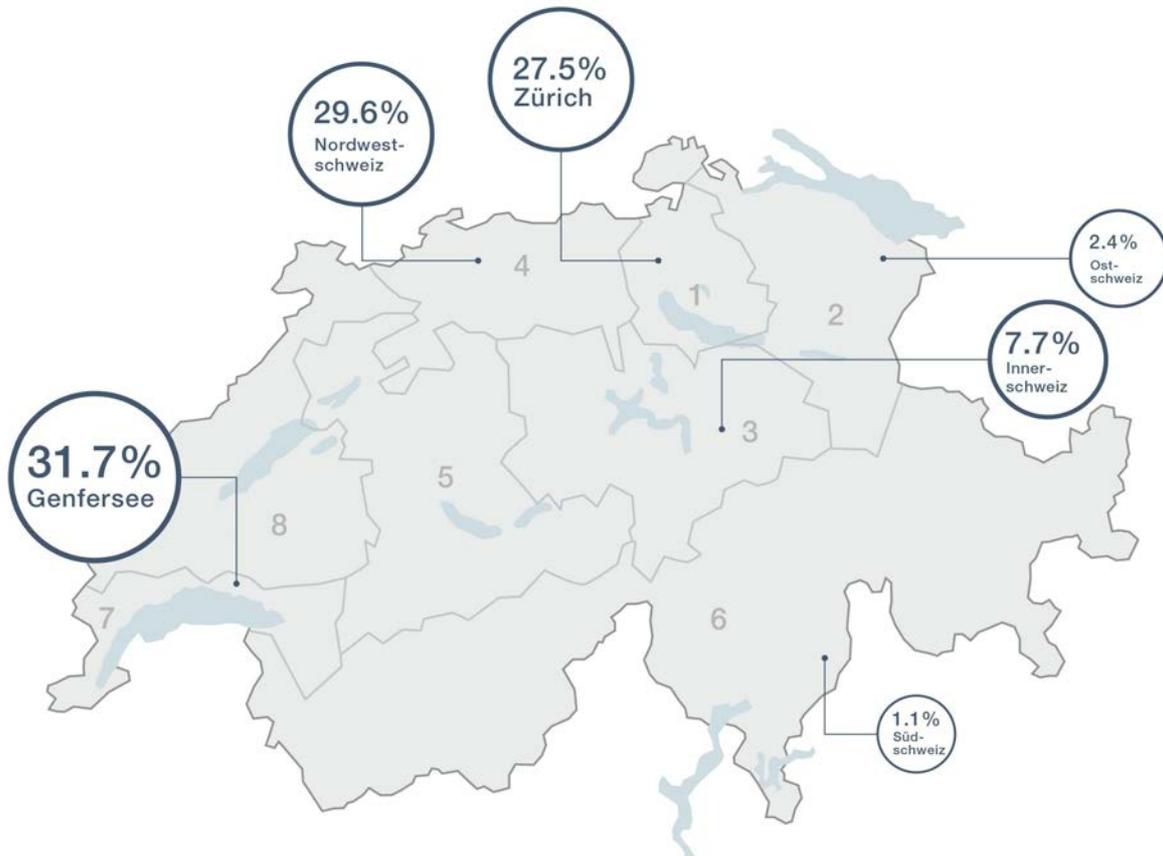
Liegenschafts- und Standortqualität



Portfoliokennzahlen

	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Anzahl Liegenschaften	33	27
Total Liegenschaftsportfolio (in TCHF)	536 044	384 094
Bruttorendite	3.50%	3.60%
Realer Diskontierungssatz	2.61%	2.70%
Nominaler Diskontierungssatz	3.64%	3.21%
Leerstandsquote Berichtsperiode	1.52%	2.03%
Leerstandsquote per Stichtag	1.08%	1.56%

Marktregionen



	Marktwert in CHF	in %
1 Zürich	147 567 000	27.5%
2 Ostschweiz	13 000 000	2.4%
3 Innerschweiz	41 120 000	7.7%
4 Nordwestschweiz	158 501 000	29.6%
5 Bern	-	0.0%
6 Südschweiz	6 002 000	1.1%
7 Genfersee	169 854 000	31.7%
8 Westschweiz	-	0.0%
Total	536 044 000	100.0%



Sämtliche Liegenschaften



Via Industria 18, Lamone



Ringstrasse 12-16, Füllinsdorf



Clarastrasse 4, Basel



Längenbold 5 + 7, Root



Avenue d'Aire 46/48, Genf



Nordstrasse 223, Zürich



Tösstalstrasse 102/104 /
Kreuzeggweg 23 Winterthur



Türkheimerstrasse 20 /
Spalenring 72, Basel



Körnerstrasse 10 /
Badenerstrasse 153/155, Zürich



Schützenstrasse 12/14, Winterthur



Strassburgerallee 81, Basel



Avenue Giuseppe Motta 16, Genf



Seidenstrasse 2/4/6, Wallisellen



Rue Philippe-Plantamour 43, Genf



Rue du Valentin 62c, Lausanne



Rue de Monthoux 27, Genf



Rosenstrasse 7, Glattbrugg



Kannenfeldstrasse 12, Basel



Rue de Lyon 105, Genf



Drahtzugstrasse 22, Basel



Mülhauserstrasse 129, Basel



Rue des Deux-Ponts 18, Genf



Wohlhausenstr. 19-21, Affoltern am Albis



Av. Floréal 6, Lausanne



Zelgstrasse 50 + 52, Adliswil



Strassburgerallee 1, Basel



Holderbachweg 21a, Zürich



Marktgasse 3, Basel



Rufsteinweg 2 + 4, Liestal



Rue du Tunnel 18 + 20, Lausanne



Ingelsteinweg 15 - 19, Basel



Giacomettistrasse 32/34, Chur



Baslerstrasse 277, Allschwil

Inventar des Portfolios

Inventar per 31. Dezember 2022

Ort, Adresse	Total Anlagekosten		Bewertung beim Kauf		Marktwert ²		Nicht realisierte Neubewertungsdifferenzen
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF
Liegenschaften							
Avenue d'Aire 46/48, 1203 Genf	23 089 809	4.4%	23 150 000	4.4%	25 850 000	4.8%	2 760 191
Avenue Giuseppe Motta 16, 1202 Genf	16 113 201	3.1%	15 910 000	3.0%	16 520 000	3.1%	406 799
Av Floréal 6, Lausanne	11 280 854	2.2%	10 900 000	2.1%	10 990 000	2.1%	-290 854
Baslerstrasse 277, Allschwil	9 496 858	1.8%	10 100 000	1.9%	10 100 000	1.9%	603 142
Clarastrasse 4, 4058 Basel	10 978 255	2.1%	10 650 000	2.0%	10 810 000	2.0%	-168 255
Drahtzugstrasse 22, Basel	6 015 393	1.2%	6 028 000	1.2%	6 071 000	1.1%	55 607
Giacomettistrasse 32/34, Chur	13 018 177	2.5%	13 000 000	2.5%	13 000 000	2.4%	-18 177
Holderbachweg 21a, Zürich	9 480 832	1.8%	9 300 000	1.8%	9 275 000	1.7%	-205 832
Ingelsteinweg 15/17/19, Basel	24 754 199	4.7%	25 500 000	4.9%	25 290 000	4.7%	535 801
Kannenfeldstrasse 12, Basel	8 540 417	1.6%	8 200 000	1.6%	9 037 000	1.7%	496 583
Körnerstrasse 10 / Badenerstrasse 153, Badenerstrasse 155, 8004 Zürich	33 961 618	6.5%	33 820 000	6.5%	36 540 000	6.8%	2 578 382
Kreuzeggweg 23 / Tösstalstrasse 102/104, 8400 Winterthur	8 953 798	1.7%	8 560 000	1.6%	9 247 000	1.7%	293 202
Längenbold 5–7, 6037 Root	40 051 035	7.7%	40 500 000	7.8%	41 120 000	7.7%	1 068 965
Marktgasse 3, Basel	9 931 808	1.9%	10 300 000	2.0%	10 100 000	1.9%	168 192
Mobiliar ¹	353 798	0.1%	N.A.				-353 798
Mühlhauserstrasse 129, Basel	4 684 057	0.9%	6 127 000	1.2%	6 173 000	1.2%	1 488 943
Nordstrasse 223, 8037 Zürich	8 973 054	1.7%	9 090 000	1.7%	10 090 000	1.9%	1 116 946

Ort, Adresse	Total Anlagekosten		Bewertung beim Kauf		Marktwert ²		Nicht realisierte Neubewertungsdifferenzen
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF
Ringstrasse 12–16, 4414 Füllinsdorf	10 605 273	2.0%	10 790 000	2.1%	11 910 000	2.2%	1 304 727
Rosenstrasse 7, Glattbrugg	6 316 871	1.2%	6 580 000	1.3%	6 732 000	1.3%	415 129
Rue de Lyon 105, Genf	28 541 920	5.5%	28 900 000	5.5%	28 830 000	5.4%	288 080
Rue de Monthoux 27, Genf	8 945 306	1.7%	9 000 000	1.7%	8 904 000	1.7%	-41 306
Rue des Deux-Ponts 18, Genf	25 442 557	4.9%	24 800 000	4.7%	24 940 000	4.7%	-502 557
Rue du Tunnel 18, Lausanne	21 656 234	4.2%	21 500 000	4.1%	21 600 000	4.0%	-56 234
Rue du Valentin 62c, Lausanne	21 180 202	4.1%	20 800 000	4.0%	21 150 000	3.9%	-30 202
Rue Philippe-Plantamour 43, Genf	10 707 797	2.1%	10 700 000	2.0%	11 070 000	2.1%	362 203
Rufsteinweg 2/4, Liestal	25 703 317	4.9%	25 200 000	4.8%	25 170 000	4.7%	-533 317
Schützenstrasse 12/14, 8400 Winterthur	9 984 699	1.9%	10 580 000	2.0%	11 210 000	2.1%	1 225 301
Seidenstrasse 2, 4, 6, 8304 Wallisellen	47 001 942	9.0%	47 150 000	9.0%	48 030 000	9.0%	1 028 058
Strassburgerallee 1, Basel	15 964 606	3.1%	16 060 000	3.1%	16 460 000	3.1%	495 394
Strassburgerallee 81, 4055 Basel	11 421 699	2.2%	11 000 000	2.1%	11 430 000	2.1%	8 301
Türkheimerstrasse 20 / Spalenring 72, 4055 Basel	15 534 058	3.0%	15 618 000	3.0%	15 950 000	3.0%	415 942
Via Industria 18, 6814 Lamone	6 586 476	1.3%	6 510 000	1.2%	6 002 000	1.1%	-584 476
Wohlhausenstrasse 19–21, Affoltern a. Albis	8 040 039	1.5%	7 976 000	1.5%	8 123 000	1.5%	82 961
Zelgstrasse 50/52, Adliswil	8 457 522	1.6%	8 087 000	1.5%	8 320 000	1.6%	-137 522
Total Portfolio	521 767 681	100.0%	522 386 000	100.0%	536 044 000	100.0%	14 276 319
davon 2022							3 627 099
davon 2021							7 424 145
davon 2020							2 683 466
davon 2019							519 707
davon 2018							21 901

¹ Das Mobiliar betrifft die beiden Liegenschaften an der Kannenfeldstrasse 12 sowie der Strassburgerallee 1 in Basel im Rahmen des Konzepts von möblierten Wohnungen / Business Apartments. Das Mobiliar wird fortlaufend abgeschrieben.

² Die Marktwertanpassungen bei den Liegenschaften erfolgen aufgrund periodischer Neubewertungen nach der Discounted-Cash-Flow Methode. Die Grundlagen sowie Annahmen für die Bewertung befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner.

Vermögensrechnung

SFP AST Swiss Real Estate

	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Aktiven	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	18 693 341.56	267 533.99
Kurzfristige Forderungen & Anzahlungen	7 323 638.59	1 040 998.05
Aktive Rechnungsabgrenzungen	22 000.00	0.00
Anlagevermögen		
Fertige Bauten (inkl. Land)	536 044 000.00	384 094 000.00
Gesamtvermögen	562 082 980.15	385 402 532.04
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-2 597 255.59	-1 702 726.57
Passive Rechnungsabgrenzungen	-1 761 343.49	-1 287 376.63
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	-29 164 574.00	-55 400 000.00
Latente Steuern	-4 035 591.00	-2 940 338.00
Langfristige Verbindlichkeiten	-216 000.00	-408 000.00
Nettovermögen	524 308 216.07	323 664 090.84
Ansprüche		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	286 874	194 005
Veränderungen im Berichtsjahr	161 121	92 869
Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	447 995	286 874
Kapitalwert je Anspruch	1 139.92	1 098.90
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch	30.43	29.34
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1 170.35	1 128.24
Ausschüttung	28.00	0.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1 142.35	1 128.24
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen Beginn Berichtsjahres	323 664 090.84	208 745 412.53
Zeichnungen	184 474 867.55	100 942 388.36
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttungen	0.00	0.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	16 169 257.18	13 976 289.95
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	524 308 216.07	323 664 090.84

Erfolgsrechnung

SFP AST Swiss Real Estate

	1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022	1. Jan. 2021 bis 31. Dez. 2021
	CHF	CHF
Soll-Mietertrag	15 885 810.85	10 554 255.30
Pauschal Nebenkosten	174 897.50	162 158.65
Minderertrag Leerstand	-241 252.95	-213 929.80
Inkassoverlust auf Mietzinsen	-73 239.00	-82 082.80
Mietzinsverbilligungen	-232 546.90	-226 145.00
Mietertrag Netto	15 513 669.50	10 194 256.35
Instandhaltung	-1 118 007.89	-629 975.44
Instandsetzung	-89 826.88	0.00
Unterhalt Immobilien	-1 207 834.77	-629 975.44
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-777 501.57	-606 618.37
Versicherungen	-157 571.90	-81 282.02
Bewirtschaftungshonorare	-498 297.75	-317 291.45
Vermietungs- und Insertionskosten	-108 579.35	-35 279.17
Steuern und Abgaben	-286 404.36	-275 905.95
Übriger operativer Aufwand	-59 914.29	-34 718.68
Operativer Aufwand	-1 888 269.22	-1 351 095.64
Operatives Ergebnis	12 417 565.51	8 213 185.27
Aktivzinsen	0.00	1.70
Negativzinsen aus Bankguthaben	-42.30	-752.45
Übrige Erträge	466 454.06	271 536.27
Vertriebskosten	-466 454.03	-246 536.31
Sonstige Erträge	-42.27	24 249.21
Hypothekarzinsen	-211 914.65	-62 379.50
Sonstige Passivzinsen	-210 386.82	-15 873.19
Finanzierungsaufwand	-422 301.47	-78 252.69
Geschäftsführungs- und Vermögensverwaltungshonorar	-1 705 720.36	-1 030 292.08
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-134 582.50	-123 039.36
Übriger Verwaltungsaufwand	-482 820.54	-384 046.99
Verwaltungsaufwand¹	-2 323 123.40	-1 537 378.43
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	3 958 678.39	1 795 203.09
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	3 958 678.39	1 795 203.09
Nettoertrag des Rechnungsjahres	13 630 776.76	8 417 006.45

	1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022	1. Jan. 2021 bis 31. Dez. 2021
	CHF	CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	6 634.09	0.00
Realisierter Erfolg	13 637 410.85	8 417 006.45
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3 627 099.33	7 424 155.50
Veränderungen latente Steuern	-1 095 253.00	-1 864 872.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2 531 846.33	5 559 283.50
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	16 169 257.18	13 976 289.95
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	13 630 776.76	8 417 006.45
Vortrag des Vorjahres	0.00	8 918 325.64
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	13 630 776.76	17 335 332.09
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-12 543 860.00	0.00
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	0.00	-17 335 332.09
Vortrag auf neue Rechnung	1 086 916.76	0.00

¹ Für Details siehe Anhang, Seite 75.

Bericht des Schätzungsexperten



Zürich, 10. Januar 2023

SFP AST Swiss Real Estate
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An die SFP Anlagestiftung

Referenz-Nummer
116128.2202

Auftrag

Im Auftrag der Vermögensverwaltung der SFP AST Swiss Real Estate (SFP AST) bewertet die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der SFP AST gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2022 zum Zweck der Rechnungslegung.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 33 Bestandsliegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Angefangene und sich im Bau befindliche Liegenschaften bestehen derzeit keine.

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

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien durchgeführt wurden. Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in den Swiss GAAP FER 26 beschrieben wird.

Definition Marktwert

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

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

bzw. verkaufswilligen Parteien, unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

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

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

Bewertungsmethode

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

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

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

Grundlagen der Bewertung

Grundlagen für die Bewertung bilden aktuelle Informationen und Daten bezüglich der Liegenschaften sowie der relevanten Immobilienmärkte. Alle Marktdaten der Immobilienmärkte stammen aus Datenbanken von Wüest Partner mit Stand vom 1. bis 3. Quartal 2022.

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

Alle Liegenschaften wurden durch die Bewertungsexperten von Wüest Partner vor Ort besichtigt. Die Besichtigungen fanden von 2020 bis 2022 statt.

Ergebnisse

Per Stichtag 31. Dezember 2022 wird der Gesamtwert bestehend aus 33 Liegenschaften mit Total CHF 536'044'000 ausgewiesen.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz aller Liegenschaften per 31. Dezember 2022 wird mit 2.61% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 1.95% bis 3.95% reicht.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 wurden 9 Bestandsliegenschaften zugekauft:

- Holderbachweg 21a, Zürich
- Marktgasse 3, Basel
- Längebold 5, Root
- Rue de Tunnel 18, Lausanne
- Badenerstrasse 155, zürich
- Rufsteinweg 2/4, Liestal
- Ingelsteinweg 15/17/19, Basel
- Giacomettistrasse 32/34, Chur
- Baslerstrasse 277, Allschwil

In derselben Berichtsperiode wurde eine Liegenschaft verkauft.

- Höhenstrasse 1a, Wittenbach

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 10. Januar 2023

Wüest Partner AG



Patrik Schmid MRICS
Partner



Zafer Köroğlu
Director

– Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen zu Grunde:

- Die Bewertungen basieren auf von der SFP AST zur Verfügung gestellten Unterlagen.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zu- oder Abschläge).
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.00 Prozent für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) sind mit dem Gebäudeanalyse-Tool von Wüest Partner gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Anuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert. Wertvermehrende Unterhaltsarbeiten werden ab dem Jahr 11 zwischen 20 und 40 Prozent dem Mieter überwält.

IV.

SFP Anlagestiftung

Vermögensrechnung

SFP AST Stammvermögen

	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
	CHF	CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	113 326.51	147 184.69
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Anlagegruppen	283 120.32	306 649.64
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3 152.75	50.00
Total Aktiven	399 599.58	453 884.33
Passiven		
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- Gegenüber Dritten	-220.00	-86 669.01
- Gegenüber Nahestehenden	0.00	-226 834.78
- Gegenüber Anlagegruppen	0.00	-16 653.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	-284 980.32	-10 000.00
Total Fremdkapital	-285 200.32	-340 156.79
Stiftungskapital		
Kapital	-100 000.00	-100 000.00
Kumulierter Gewinn	-14 399.26	-13 727.54
- davon Jahresgewinn	-671.72	-1.87
Total Stiftungskapital	-114 399.26	-113 727.54
Total Passiven	-399 599.58	-453 884.33

Erfolgsrechnung

SFP AST Stammvermögen

	1. Jan. 2022 bis 31.Dez. 2022	1. Jan. 2021 bis 31.Dez. 2021
Ertrag	CHF	CHF
Beitrag der Anlagegruppen	160 000.00	103 643.00
Übriger Ertrag	10 418.98	26 706.77
Total Ertrag	170 418.98	130 349.77
Aufwand		
Buchführung	-4 507.30	-4 363.00
Rechtsberatung	-3 144.95	0.00
Revisionsaufwand	-10 770.00	-5 385.00
Stiftungsrat	-91 521.50	-63 840.00
Marketingaufwand	-24 018.45	-19 245.55
Übriger Verwaltungsaufwand ¹	-34 275.95	-35 584.79
Total Verwaltungsaufwand	-168 238.15	-128 418.34
Finanzaufwand	-1 509.11	-1 929.56
Total Aufwand	-169 747.26	-130 347.90
Jahresgewinn	671.72	1.87

¹ Für Details siehe Anhang, Seite 75.

Anhang zur Jahresrechnung

Grundlagen und Organisation

Rechtsgrundlage und Zweck

Die SFP Anlagestiftung wurde am 16. Mai 2017 gegründet. Bei der SFP Anlagestiftung handelt es sich um eine Stiftung im Sinne von Artikel 80ff des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) i.V.m. Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Sie hat ihren Sitz in Zürich. Die Stiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung von Vorsorgegeldern. Es können sich ihr in der Schweiz domizillierte, steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen anschliessen. Aufsichtsbehörde ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV). Die SFP Anlagestiftung ist seit 2020 Mitglied bei der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST).

Statuten und Reglemente

Es bestehen folgende Statuten und Reglemente:	in Kraft seit
Statuten	6. Mai 2022
Reglement	6. Mai 2022
Organisations- und Geschäftsreglement	1. Jan. 2022
SFP Anlagestiftung Verhaltenskodex	15. Jun. 2022
Prospekt der SFP AST Global Core Property Hedged	7. Apr. 2022
Prospekt der SFP AST Global Core Property Unhedged	7. Apr. 2022
Prospekt der SFP AST Swiss Real Estate	20. Jul. 2021
Reglement Anlagekommission	7. Apr. 2022
Gebühren und Kostenreglement	24. Sep. 2021

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

Organisation

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

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

Integrität und Loyalität

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

Geschäftsführung und Vermögensverwaltung

Die SFP Anlagestiftung hat die Swiss Finance & Property Group AG, Zürich mit der Geschäftsführung und die Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich mit der Vermögensverwaltung der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate und die Swiss Finance & Property AG, Zürich mit der Vermögensverwaltung der Anlagegruppen SFP Global Core Property Hedged / Unhedged beauftragt.

Anlagekommission SFP AST Swiss Real Estate

Der Stiftungsrat wird betreffend Anlagen in die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate durch eine Anlagekommission unterstützt.

Die Aufgaben und Kompetenzen sind im Reglement der Anlagekommission wie folgt geregelt:

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

Sie tagt in der Regel quartalsweise und setzt sich folgendermassen zusammen:

Vorsitz: Adrian Schenker

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

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

Jedes Mitglied (ohne Vorsitz) stellt jährlich ein Honorar von CHF 12 000 in Rechnung.

Bewertung und Rechnungslegungsgrundsätze

Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER 26

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

KGAST Richtlinie Nr. 1

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

Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

Angaben zur Bewertung

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

Verkehrswert und Diskontierungssätze

Liegenschaften	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Verkehrswert	CHF 536.0 Mio.	CHF 384.1 Mio.
Diskontierungssätze	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)	2.61%	2.70%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	1.95% - 3.95%	2.25% - 4.00%
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	2.97% - 4.99%	2.76% - 4.52%

Angaben zur Bewertung und Konsolidierung Wertschriften

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

Steuern

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

Thesaurierung bzw. Ausschüttung der Erträge

Gemäss Art. 13 des Reglements der SFP Anlagestiftung können die Reinerträge laufend reinvestiert (Thesaurierung der Erträge) oder ausgeschüttet werden. Der Stiftungsrat entscheidet für jede Anlagegruppe einzeln, ob die Erträge ausgeschüttet oder thesauriert (dem Kapital zugeschlagen) werden und legt die entsprechenden Grundsätze fest. Die Einzelheiten werden im jeweiligen Prospekt erläutert.

Die Erträge der SFP AST Swiss Real Estate wurden die ersten drei Jahre (bis und mit 2021) thesauriert. Ab Geschäftsjahr 2022 sieht der Stiftungsrat grundsätzlich eine jährliche Ausschüttung (inkl. Option zur Wiederanlage) vor. Die Anlagegruppen SFP AST Global Core Property Hedged / Unhedged schütten Erträge grundsätzlich einmal jährlich an die Anleger aus, wobei auch unterjährige Ertragsausschüttungen möglich sind.

Weitere Angaben

Sacheinlagen von Pensionskassen

Keine.

Verwaltungsaufwand / sonstige Aufwendungen

	1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022		1. Jan. 2021 bis 31. Dez. 2021	
	CHF	%	CHF	%
SFP AST Global Core Property Unhedged, Nettovermögen an Periodenende	33 347 241.46	100%	64 136 086.78	100%
SFP AST Global Core Property Unhedged, Verwaltungsaufwand bestehend aus:	126 493.47	0.38%	117 314.43	0.18%
Management Fee	69 651.26	0.21%	56 589.67	0.09%
Administration Fee	25 680.24	0.08%	27 420.65	0.04%
Custody Fee	31 161.97	0.09%	33 304.11	0.05%
SFP AST Global Core Property Unhedged, Sonstige Aufwendungen bestehend aus:	49 481.29	0.15%	41 038.29	0.06%
Revisionskosten	18 309.00	0.05%	18 309.00	0.03%
Verrechnete Aufwände SFP AST Stammvermögen ¹	16 867.00	0.05%	10 978.00	0.02%
Diverse Kosten Dritte	14 305.29	0.04%	11 751.29	0.02%
SFP AST Global Core Property Hedged, Nettovermögen an Periodenende	181 366 088.20	100%	204 718 399.20	100%
SFP AST Global Core Property Hedged, Verwaltungsaufwand bestehend aus:	962 646.31	0.53%	1 020 876.44	0.50%
Management Fee	776 455.43	0.43%	819 645.75	0.40%
Administration Fee	84 227.50	0.05%	84 711.49	0.04%
Custody Fee	101 963.38	0.06%	116 519.20	0.06%
SFP AST Global Core Property Hedged, Sonstige Aufwendungen bestehend aus:	185 594.82	0.10%	114 946.01	0.06%
Revisionskosten	20 463.00	0.01%	20 463.00	0.01%
Verrechnete Aufwände SFP AST Stammvermögen	51 972.00	0.03%	34 318.00	0.02%
Diverse Kosten Dritte	113 159.82	0.06%	60 165.01	0.03%

	1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022		1. Jan. 2021 bis 31. Dez. 2021	
	CHF	%	CHF	%
SFP AST Swiss Real Estate, Nettovermögen an Periodenende	524 308 216.07	100%	323 664 090.84	100%
SFP AST Swiss Real Estate, Verwaltungsaufwand bestehend aus:	2 323 123.40	0.44%	1 537 378.43	0.47%
Geschäftsführungshonorar, Vermögensverwaltung, Anlagekommission und Depotbank	1 705 720.36	0.33%	1 030 292.08	0.32%
Schätzungs-, Revisions- und Beratungsaufwand	134 582.50	0.03%	123 039.36	0.04%
übriger Verwaltungsaufwand, bestehend aus:	482 820.54	0.09%	384 046.99	0.12%
- Verrechnete Aufwände SFP AST Stammvermögen ¹	91 161.15	0.02%	58 347.00	0.02%
- Due Diligence - Abgebrochene Transaktionen (Rechtsberatung, Schätzungen)	175 274.57	0.03%	174 397.74	0.05%
- Marketingaufwand (Emissionsprospekt, Übersetzungen)	14 913.00	0.00%	16 630.66	0.01%
- Amtliche Gebühren (Grundbuchamt)	1 820.40	0.00%	845.00	0.00%
- Bankspesen	1 925.91	0.00%	2 621.92	0.00%
- Übrige Verwaltungskosten (Vorsteuerkürzung, Umlagen, Beratung, etc.)	197 725.51	0.04%	131 204.67	0.04%

	1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022	1. Jan. 2021 bis 31. Dez. 2021
	CHF	CHF
SFP AST Stammvermögen, übriger Verwaltungsaufwand bestehend aus:	34 275.95	35 584.79
Amtliche Gebühren (HR-Auszüge, Verfügungen zu Statuten, etc.)	13 185.80	11 611.70
Versicherungen (Organhaftpflicht)	15 105.15	5 984.99
Übrige (Verbandsbeiträgen, Übersetzungen, etc.)	5 985.00	17 988.10

Obenstehend sind die Hauptkomponenten der Verwaltungskosten ausgewiesen, wobei die absoluten Kosten im Verhältnis zum Nettovermögen am Jahresende gesetzt wurde.

Die Position «Verrechnete Aufwände SFP AST Stammvermögen» beinhaltet ausschliesslich folgende Kosten: Stiftungsratshonorare, Geschäftsbericht in zwei Sprachen, Anlegerversammlung, Buchhaltung und Revisionskosten des SFP AST Stammvermögens.

Für die Vermittlung und Abwicklung der Akquisitionen von Liegenschaften fielen innerhalb der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate 2022 CHF 2 628 652 an Vermittlungsgebühren an (Vorjahr CHF 2 641 731), wobei CHF 1 211 595 (Vorjahr: CHF 1 470 806) zugunsten Swiss Finance & Property Funds AG und CHF 1 417 057 (Vorjahr: CHF 1 170 925) zugunsten Dritter anfielen. Diese Kosten werden zusammen mit den übrigen Gestehungskosten der Liegenschaften aktiviert.

Angaben über Derivate

Bei der SFP AST Global Core Property Hedged sind per 31. Dezember 2022 folgende Derivate zur Währungsabsicherung ausstehend:

Offene Devisentermingeschäfte per 31. Dezember 2022

Long/Short		Nominal	Derivat Typ	Basiswert	Kurs Basiswert	Terminkurs
Short (verkauft)	AUD	35 345 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.6274	0.6322
Long (gekauft)	AUD	1 032 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.6274	0.6265
Short (verkauft)	EUR	42 739 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.9874	0.9863
Short (verkauft)	GBP	13 072 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1.1129	1.1429
Short (verkauft)	JPY	1 037 558 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.0070	0.0069
Long (gekauft)	JPY	40 115 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.0070	0.0070
Short (verkauft)	JPY	63 852 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.0070	0.0069
Short (verkauft)	USD	95 654 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.9252	0.9333

Deckungspflicht: Engagementreduzierende Derivate

Derivat	Nominal	Wert	FW-Kurs	Wert in CHF
Short (verkauft)	AUD	35 345 000	0.6270	22 159 629
Long (gekauft)	AUD	1 032 000	0.6270	647 015
Short (verkauft)	EUR	42 739 000	0.9870	42 183 096
Short (verkauft)	GBP	13 072 000	1.1119	14 534 882
Short (verkauft)	JPY	1 037 558 000	0.0070	7 277 401
Long (gekauft)	JPY	40 115 000	0.0070	281 365
Short (verkauft)	JPY	63 852 000	0.0070	447 856
Short (verkauft)	USD	95 654 000	0.9241	88 391 870

Deckung

EUR Cash	2 236 287
EUR Real Estate Funds	38 542 991
USD Cash	181 465
USD Real Estate Funds	89 759 762
GBP Cash	61 788
GBP Real Estate Funds	14 921 769
JPY Cash	6 656
JPY Real Estate Funds	8 383 493
AUD Cash	889 567
AUD Real Estate Funds	22 714 161
CHF Cash	7 490 507

Deckungsgrad

EUR Short	97%
USD Short	102%
GPB Short	103%
JPY Short	113%
AUD Short	110%

Die Geschäfte wurden mit Gegenparteien getätigt, die ein kurzfristiges Rating A-2 und ein langfristiges Rating von AA+ bzw. BBB+ aufweisen.

Die marginale Unterdeckung in EUR erfolgte aufgrund eines zuvor fixierten Absicherungsgeschäfts und einem resultierenden Wertverlust der zugrundeliegenden Fonds per 31.12.2022. Die Absicherung basiert jeweils auf der Basis der letzten verfügbaren Bewertungen, weshalb ein timing mismatch zwischen dem Basiswert und des Absicherungsgeschäfts entstehen kann, der jeweils unmittelbar nach Erhalt der neuen Bewertungen behoben wird.

Abweichungen zu Prospekt SFP AST Global Core Property

Bei der Anlagegruppe SFP AST Global Core Property Unhedged besteht per 31.12.2022 aufgrund einer Rücknahme eines Investors eine marginale Limitenüberschreitung der Diversifikationskriterien (max. 20% pro Manager/Kollektivanlage) da nicht alle Rücknahmen der unterliegenden Zielfonds zeitgerecht bedient werden konnten. Sobald die Rücknahmen der Zielfonds abgewickelt wurden, werden die Limiten entsprechend eingehalten. Es bestehen keine Abweichungen zu Prospekt AST Global Core Property Hedged.

Abweichungen zu Prospekt SFP AST Swiss Real Estate

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

Offene Kapitalzusagen SFP AST Global Core Property

SFP AST Global Core Property Unhedged per 31. Dezember 2022: Keine (Vorjahr: USD 2.75 Mio.)

SFP AST Global Core Property Hedged Per 31. Dezember 2022: Keine (Vorjahr: USD 7.25 Mio., EUR 1.85 Mio.)

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit Einfluss auf die finanziellen Verhältnisse per 31.12.2022

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen

Die Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2022 keine Rückerstattungen erbracht bzw. erhalten. Die Anlagestiftung entrichtet Gebühren gemäss Prospekten der SFP AST Global Core Property und SFP AST Swiss Real Estate. Es werden keine separaten Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen ausbezahlt, ausser bei den Kapitalaufnahmen der SFP AST Swiss Real Estate. In diesem Fall wurde eine Vertriebskommission von 0.25% mit der Swiss Finance & Property AG vereinbart.

Rückstellungen

Keine.

Kennzahlen

Kostenkennzahlen Global Core Property Hedged und Unhedged

Betriebsaufwandquote TER KGAST	1. Jan. 2022– 31. Dez. 2022	1. Jan. 2021– 31. Dez. 2021
SFP AST Global Core Property Unhedged Anspruchsklasse A	1.79%	1.75%
SFP AST Global Core Property Unhedged Anspruchsklasse B	1.58%	1.54%
SFP AST Global Core Property Unhedged Anspruchsklasse X	1.08%	1.10%
SFP AST Global Core Property Hedged Anspruchsklasse A	1.84%	1.80% ¹
SFP AST Global Core Property Hedged Anspruchsklasse B	1.62%	1.58% ¹
SFP AST Global Core Property Hedged Anspruchsklasse C	1.57%	1.53% ¹
SFP AST Global Core Property Hedged Anspruchsklasse X (erst ab 30. Juni 2020)	1.20%	1.15% ¹

¹ Die Betriebsaufwandquoten des Vorjahres der Anlagegruppen Hedged (Anspruchsklasse A, B, C und X) wurde aufgrund eines Berechnungsfehlers korrigiert.

Rentabilitätskennzahlen Global Core Property Hedged und Unhedged

Rendite	Lancierung	1 Jahr	5 Jahre annualisiert	Seit Lancierung annualisiert
SFP AST Global Core Property Unhedged Anspruchsklasse A	30. Sep. 2018	-0.78%	N/A	1.14%
SFP AST Global Core Property Unhedged Anspruchsklasse B	26. Sep. 2017	-0.56%	1.12%	1.40%
SFP AST Global Core Property Unhedged Anspruchsklasse X	26. Sep. 2017	-0.13%	1.54%	1.80%
SFP AST Global Core Property Hedged Anspruchsklasse A	26. Sep. 2017	2.08%	2.41%	2.27%
SFP AST Global Core Property Hedged Anspruchsklasse B	26. Sep. 2017	2.30%	2.63%	2.48%
SFP AST Global Core Property Hedged Anspruchsklasse C	26. Sep. 2017	2.36%	2.68%	2.53%
SFP AST Global Core Property Hedged Anspruchsklasse X	30 Jun. 2020	2.74%	N/A	3.99%

Risikokennzahlen (Basis Quartalszahlen) Global Core Property Hedged und Unhedged

Volatilität	Lancierung	1 Jahr	5 Jahre annualisiert	Seit Lancierung annualisiert
SFP AST Global Core Property Unhedged Anspruchsklasse A	30. Sep. 2018	9.96%	N/A	5.79%
SFP AST Global Core Property Unhedged Anspruchsklasse B	26. Sep. 2017	9.95%	5.40%	5.20%
SFP AST Global Core Property Unhedged Anspruchsklasse X	26. Sep. 2017	9.95%	5.40%	5.20%
SFP AST Global Core Property Hedged Anspruchsklasse A	26. Sep. 2017	7.48%	3.84%	3.66%
SFP AST Global Core Property Hedged Anspruchsklasse B	26. Sep. 2017	7.48%	3.84%	3.67%
SFP AST Global Core Property Hedged Anspruchsklasse C	26. Sep. 2017	7.48%	3.84%	3.67%
SFP AST Global Core Property Hedged Anspruchsklasse X	30 Jun. 2020	7.48%	N/A	5.12%

Risikokennzahlen (Basis Monatszahlen) Swiss Real Estate

Volatilität	Lancierung	Seit Lancierung annualisiert	1 Jahr
SFP AST Swiss Real Estate	14. Dez. 2018	0.49%	0.14%

Kennzahlen Swiss Real Estate

	1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022	1. Jan. 2021 bis 31. Dez. 2021
	CHF	CHF
1. Mietausfallquote	1.98%	2.87%
Mietausfälle	314 492	296 013
Soll-Mietertrag (netto)	15 885 811	10 328 110
2. Fremdfinanzierungsquote	5.44%	14.42%
Aufgenommenen Fremdmittel	29 164 574	55 400 000
Marktwert der Immobilien	536 044 000	384 094 000
3. Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.65%	65.72%
Betriebsgewinn / -verlust	10 184 227	6 700 056
Mietertrag Netto	15 513 670	10 194 256
4.1 Betriebsaufwandquote TER ISA GAV¹	0.57%	0.65%
Betriebsaufwand	2 646 147	1 854 670
Durchschnittliches Gesamtvermögen ²	464 959 390	284 736 490
4.2 Betriebsaufwandquote TER ISA NAV¹	0.71%	0.72%
Betriebsaufwand	2 646 147	1 854 670
Durchschnittliches Nettovermögen ²	372 669 325	258 999 024
5. Eigenkapitalrendite (ROE)	3.18%	4.51%
Gesamterfolg	16 169 257	13 976 290
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode zuzgl. / abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	508 138 958	309 687 801
6. Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.72%	4.31%
Bereinigter Gesamterfolg + Finanzierungsaufwand	12 632 880	12 259 340
Durchschnittliches Gesamtvermögen ²	464 959 390	284 736 490
7. Ausschüttungsrendite	2.39%	0.00%
Bruttoausschüttung	28.00	0
Inventarwert Ende Periode vor Ausschüttung	1 170.35	1 128.24
8. Ausschüttungsquote	92.03%	0.00%
Gesamtbetrag der Ausschüttung	12 543 848	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	13 630 777	8 417 006
9. Anlagerendite	3.73%	4.86%
Inventarwert Periodenende vor Ausschüttung	1 170.35	1 128.24
Inventarwert Periodenanfang vor Ausschüttung	1 128.24	1 075.98

¹ Der Aufwand aus nicht erworbenen Liegenschaften wurde in der Berechnung der TER Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2022 gemäss Branchen-
usanz nicht berücksichtigt. Bei entsprechender Berücksichtigung dieser Kosten wären TER ISA GAV im 2022 0.61% (VJ 0.65%), resp. TER ISA
NAV im 2022 0.76% (VJ 0.72%)

² Auf Basis Monatsabschlüsse

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

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen betragen per 31. Dezember 2022 CHF 105 807 981 (Vorjahr: CHF 526 405) und betreffen Liegenschaftskäufe in Ostermundigen, BE und Basel, BS mit Antritt 01.01.2023 mit einer Restzahlungsverpflichtung von 49.3 Mio. bzw. 15.8 Mio., zwei Käufe bei voraussichtlicher Fertigstellung in 2024 von sich in Bau befindlichen Bauten in Troinex, GE (24.5 Mio.) und Dielsdorf, ZH (15.9 Mio.) sowie laufenden Investitionen ins Portfolio (0.3 Mio.).

Eventualverbindlichkeiten

Keine.

Käufe im Geschäftsjahr 2022

Ort, Adresse	Eigentumsübertragung	Übergang Nutzen / Schaden	Verkehrswert in CHF 31. Dez. 2022
Holderbachweg 21a, Zürich	1. März 2022	1. März 2022	9 275 000
Marktgasse 3, Basel	1. Juni 2022	1. Juni 2022	10 100 000
Badenerstrasse 155, Zürich	1. Juni 2022	1. Juni 2022	k.A. ¹
Rufsteinweg 2/4, Liestal	22. Juni 2022	1. Juni 2022	25 170 000
Längenbold 5, Root	29. Juni 2022	1. Juli 2022	k.A. ¹
Rue du Tunnel 18, Lausanne	1. Juli 2022	1. Juli 2022	21 600 000
Ingelsteinweg 15/17/19, Basel	1. September 2022	1. September 2022	25 290 000
Giacomettistrasse 32/34, Chur	1. Dezember 2022	1. Dezember 2022	13 000 000
Baslerstrasse 277, Allschwil	22. Dezember 2022	16. Dezember 2022	10 100 000
Total			114 535 000

¹ Es handelt sich um den Kauf einer benachbarten Liegenschaft (Arrondierung). Es liegt keine individuelle Bewertung der Akquisitionsliegenschaft per Jahresende vor.

Verkäufe im Geschäftsjahr 2022

Ort, Adresse	Eigentumsübertragung	Übergang Nutzen / Schaden	Verkaufspreis in CHF
Höhenstrasse 1a, Wittenbach	31. Dezember 2022	31. Dezember 2022	1 700 000
Total			1 700 000

Geschäfte mit Nahestehenden

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

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

LST AG, Luzern

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

Nebst den vorerwähnten Verträgen wurden keine Geschäfte mit Nahestehenden abgeschlossen.

SFP Anlagestiftung

Bericht der Revisionsstelle

an die Anlegerversammlung der SFP Anlagestiftung, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der SFP Anlagestiftung (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 30 bis 37, 58 bis 62 und 68 bis 80) dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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

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

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrats für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von der für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrolle, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrolle der Anlagestiftung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem obersten Organ unter anderem über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel der internen Kontrolle, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir haben geprüft, ob

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

Ferner haben wir gemäss Art. 10 Abs. 3 ASV die Begründungen der Stiftung im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien beurteilt.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Heinz Furrer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marco Tiefenthal
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 14. April 2023



Impressum

Herausgeberin: SFP Anlagestiftung, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

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

Text: SFP Anlagestiftung, Zürich

Übersetzung: Apostrophe

April 2023

Kontakt

SFP Anlagestiftung

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

info@sfp.ch

www.sfp-ast.ch

Investor Relations

Urs Kunz

Swiss Finance & Property AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

T: +41 43 344 74 78

E-Mail: kunz@sfp.ch