



SFP Anlagestiftung

Geschäftsbericht 2017/2018

Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2018



INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis.....	3
Vorwort des Präsidenten und des Geschäftsführers.....	4
Wirtschaft und Konjunktur.....	5
Entwicklung der SFP Anlagestiftung.....	7
Die Anlagestiftung auf einen Blick	8
Der Stiftungsrat.....	9
Die Geschäftsführung	10
Portfoliomanagement SFP AST Global Core Property	11
Portfoliomanagement SFP AST Swiss Real Estate	13
Jahresbericht SFP AST Global Core Property	15
Nachhaltigkeits-Update	18
Immobilien-Tour in Kalifornien, USA	20
Vermögensrechnung SFP AST Global Core Property (unhedged)	24
Erfolgsrechnung SFP AST Global Core Property (unhedged)	25
Vermögensrechnung SFP AST Global Core Property (hedged)	26
Erfolgsrechnung SFP AST Global Core Property (hedged)	27
Jahresbericht SFP AST Swiss Real Estate	28
Vermögensrechnung SFP AST Swiss Real Estate.....	30
Erfolgsrechnung SFP AST Swiss Real Estate.....	31
Bericht des Schätzungsexperten	33
Stammvermögen	37
Anhang zur Jahresrechnung	38
Bericht der Revisionsstelle	45

Dieser Geschäftsbericht erscheint auch in französischer Sprache.

Massgebend ist die deutschsprachige Originalversion

VORWORT DES PRÄSIDENTEN UND DES GESCHÄFTSFÜHRERS

Erfolgreiche Lancierung unserer drei Anlagegruppen der SFP Anlagestiftung (SFP AST)

Das Geschäftsjahr 2017/2018 wurde sowohl durch solides Wachstum bei den verwalteten Vermögen der im Jahr 2017 lancierten Anlagegruppen SFP AST Global Core Property (Hedged und Unhedged) geprägt, als auch durch die am 14. Dezember 2018 erfolgte Lancierung der neuen Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate. Dadurch stieg das Volumen der Assets under Management um CHF 50.8 Mio. auf CHF 261.3 Mio.

Um den Anforderungen der zunehmend komplexeren Anlagegruppen und den gestiegenen regulatorischen Ansprüchen, insbesondere der Corporate Governance, gerecht zu werden, hat sich die SFP AST im abgelaufenen Geschäftsjahr personell verstärkt und die Geschäftsführung neu organisiert.

Da wir eine intensive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Anlegern pflegen dürfen, sind wir überzeugt, dass angesichts des für Immobilien nach wie vor freundlichen Marktumfelds und des attraktiven Produktmix, alle Anlagegruppen der SFP Anlagestiftung weiterhin expandieren werden.

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

Zürich, im April 2019



Adrian Schenker, Präsident des Stiftungsrates



Dr. Gregor Bucher, Geschäftsführer

WIRTSCHAFT UND KONJUNKTUR

Die US-Wirtschaft profitiert immer noch von den fiskalischen Impulsen der Regierung Trump. Der exportorientierte Euroraum und wichtige asiatische Volkswirtschaften hingegen leiden im Moment unter der Unsicherheit hinsichtlich der zukünftigen Weltwirtschaftsstruktur. Sicherlich ist das Risiko eines rapiden Abschwungs dadurch grösser geworden, dennoch überwiegen die Zeichen für eine insgesamt weiche Landung der Weltwirtschaft.

Diese Konstellation wurde zu Beginn des Jahres auch an der Börse sichtbar. Der Start ins neue Jahr begann dort sehr turbulent. Die Unternehmen verspüren zwar Gegenwind, und dementsprechend sind die Erwartungen der Unternehmen bezüglich des Geschäftsverlaufs etwas gedämpft, weil aber die Zuversicht letztlich immer noch überwiegt, haben sich die Finanzmärkte rasch wieder erholt.

Der schweizerischen Wirtschaft geht es in diesem Umfeld weiterhin vergleichsweise gut. Die Unternehmensumfragen signalisieren zwar keine Wachstumsbeschleunigung, ein Abbruch der guten Konjunkturlage wird aber auch nicht angezeigt.

Im weiteren Verlauf des Jahres rechnet man mit geringfügig schwächeren, aber immer noch sehr ansprechenden Wachstumsraten von rund 1.5%.

Die Kapazitätsauslastung steigt zwar nicht weiter an und der Rückgang der Arbeitslosigkeit dürfte zu Ende gehen, aber dennoch liegt das um Sondereffekte bereinigte Wirtschaftswachstum immer noch leicht über dem Potentialwachstum. Nach einer kräftigen Expansion im Vorjahr ist damit die Rückkehr auf einen moderateren Wachstumspfad angesagt. In diesem Sinne werden nach starken Erweiterungsinvestitionen 2018 in diesem Jahr vor allem Rationalisierungsinvestitionen im Vordergrund stehen, zumal sich die günsti-

gen finanziellen Rahmenbedingungen immer noch positiv auf die Investitionstätigkeit auswirken.

Im verarbeitenden Gewerbe ist die Geschäftslage dementsprechend weiterhin gut. Die Auftragsbücher sind gefüllt, und hinsichtlich der weiteren Geschäftsentwicklung sind die Firmen vorsichtig optimistisch. Sicherlich beeinträchtigen die aktuellen Wirrungen um den internationalen Freihandel die Exportaussichten, so dass die Exporterwartungen der Unternehmen deutlich vorsichtiger sind.

Insgesamt überwiegt bei den Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes aber weiterhin die Zuversicht.

Auch das Baugewerbe präsentiert sich trotz teilweise steigender Leerstandsquoten mit einer unveränderten oder sogar geringfügig verbesserten Geschäftslage. Im Baugewerbe stieg die Kapazitätsauslastung, die Auftragspolster haben ein normales Volumen.

So dürfte es nicht überraschen, dass Projektierungsbüros immer noch zusätzliche geeignete Mitarbeitende suchen, diese jedoch nur schwer finden.

Aktuell wird die Entwicklung der Bauinvestitionen durch Investitionen in die Infrastruktur getrieben.

Das bisherige Zugpferd – die Investitionen in den Wohnbau – wird aufgrund einer leicht schwächeren Nachfrage und sich erhöhender Leerstände abgebremst. Institutionelle Investoren investieren dennoch weiterhin kräftig in Immobilien, werden aber vorsichtiger hinsichtlich der Objektauswahl. Hauptgrund sind die anhaltend tiefen Zinsen, die angesichts des Anlagenotstandes im sozialen Sicherungsbereich beinahe zwangsweise zu erhöhten Investitionen in Immobilien geführt haben, insbesondere im Wohnungsbau. Dies wird sich nach dem Marschhalt der US-amerikanischen Notenbank hinsichtlich weiterer Leitzinserhöhungen und sehr moderaten Inflationsraten in Europa und der Schweiz so schnell nicht ändern.

In solch einem Umfeld nimmt die Beschäftigung Monat für Monat stetig zu und die registrierte Arbeitslosenzahl ab. Die Arbeitslosigkeit ist inzwischen auf dem tiefsten Stand seit der Finanzkrise angelangt.

Die Beschäftigung wächst sogar in Branchen wie dem Gastgewerbe und verschiedenen Industriebranchen, die seit Jahren kaum Stellen geschaffen haben. Die saisonbereinigte Arbeitslosigkeit gemäss den Zahlen des SECO reduzierte sich zuletzt auf tiefe 2.4%. Die Aussichten für den Arbeitsmarkt bleiben daher weiterhin positiv.

Sowohl 2019 als auch 2020 wird eine Wachstumsrate der vollzeitäquivalenten Beschäftigung von rund 1.1% erwartet.

All dies kommt schliesslich auch den öffentlichen Kassen zugute. Die Steuereinnahmen profitieren von der guten Lage des Arbeitsmarktes, so dass Bund und Kantone deutliche Überschüsse aufweisen dürften. Die Sozialversicherungen profitieren ebenfalls von der guten Lage des Arbeitsmarktes.

ENTWICKLUNG DER SFP ANLAGESTIFTUNG IM ERSTEN GESCHÄFTSJAHR 2017/2018

Lancierung von drei Anlagegruppen

SFP AST Global Core Property (Hedged und Unhedged)

Die Anlagegruppen SFP AST Global Core Property bieten Schweizer Personalvorsorgeeinrichtungen seit der Lancierung im Jahr 2017 ein global diversifiziertes Portfolio von Immobilienfonds. Die verschiedenen Zielfonds investieren gemäss ihrer Strategie direkt in Immobilien. Der Fokus der beiden Anlagegruppen liegt auf offenen, nicht kotierten, liquiden und konservativ investierenden Immobilienfonds. Die Core-Anlagestrategie konzentriert sich auf stabile Anlagerenditen. Die Anlagegruppen investieren mittels 12 verschiedenen Zielfonds in die Regionen USA, Asien und Europa.

SFP AST Swiss Real Estate

Die Anlagegruppe bietet Schweizer Personalvorsorgeeinrichtungen seit der Lancierung im Dezember 2018 ein direkt gehaltenes Schweizer Immobilienportfolio mit mindestens 40% Wohnimmobilien und mindestens 40% (und mind. 20% Büronutzung) kommerziell genutzten Immobilien. Mindestens 70% sind in Bestandsimmobilien 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

Management von Risiken und internes Kontrollsystem

Mit der Weisung der OAK BV 01 / 2016 wird von allen Anlagestiftungen verlangt, bis zum 01.09.2018 ein formalisiertes und in Bezug auf die Grösse und Komplexität angemessenes internes Kontrollsystem einzuführen. Das vom Stiftungsrat der SFP AST verabschiedete System umfasst die stiftungsintern angeordneten Prozesse, Methoden und Massnahmen, die dazu dienen, eine angemessene Kontrolle der Risiken in der Geschäftsausübung zu gewährleisten.

DIE ANLAGESTIFTUNG 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 AST wurde am 16. Mai 2017 von der Swiss Finance & Property AG gegründet. Sie zählt gegenwärtig 50 Anleger. Als Revisionsstelle wurde PricewaterhouseCoopers AG, Zürich bestimmt. Das Geschäftsjahr wurde vom 1.1. – 31.12. festgelegt.

Zielfonds SFP AST Global Core Property (Hedged und Unhedged)

Depotbank ist die UBS (Switzerland) AG, Zürich.

Zielfonds:

- LaSalle US Property Fund
- Heitman America Real Estate Trust
- Lion Properties Fund
- UBS Trumbull Property Fund
- CBRE Pan European Core Fund
- Encore+
- Aberdeen European Balanced Property Fund
- Invesco UK Residential Property Fund
- M&G European Property Fund
- Invesco Real Estate Asia Fund
- AMP Capital Wholesale Office Fund
- JP Morgan Strategic Property Fund Asia

SFP AST Swiss Real Estate

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

Die mit der Vermögensverwaltung der Anlagegruppen betrauten Institutionen sind der FINMA oder einer anderen, vergleichbaren staatlichen Aufsicht unterstellt.

DER STIFTUNGSRAT



Adrian Schenker

Stiftungsratspräsident

- Seit 2001 Mitgründer und Aktionär der Swiss Finance & Property AG (SFP AG)
- CEO der SFP AG und CEO der Swiss Finance & Property Investment AG, Stiftungsratspräsident der SFP Anlagestiftung
- SIX Swiss Exchange Händlerlizenz; Diplom Option Strategies for Account Representatives



Alexander Vögele

Vizepräsident des Stiftungsrates

- 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

Stiftungsrat

- 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

DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG



Dr. Gregor Bucher

Geschäftsführer

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

PORTFOLIOMANAGEMENT

SFP AST Global Core Property (Hedged und Unhedged)



Nicolas Di Maggio

CIO / Gesamtverantwortung

- Langjährige Erfahrung im Asset Management mit anerkanntem Leistungsausweis und solider Performance im Immobilienbereich
- Von 2007 bis 2017 Leiter des indirekten Immobilienmanagements bei der Banque Cantonale Vaudoise
- Certified International Investment Analyst (CIIA), MSc in Wirtschaftswissenschaften und Managementwissenschaften an der Universität Lausanne, Fakultät für Wirtschaftswissenschaften (HEC)



Frederik De Block

Portfolio Manager

- 17 Jahre Erfahrung im Portfoliomanagement wovon 10 Jahre in globalen, indirekten Immobilienanlagen
- Von 2008 bis 2016 Portfolio Manager bei der Credit Suisse AG, Zürich. Portfolio Manager für Global Real Estate Securities, Infrastructure, Long-short Hedge Fund und covered call overlay, vorher bei der Deutschen Bank und bei De Belegger
- CFA-Titel (Chartered Financial Analyst), Master in Finance Abschluss an der Universität Brüssel, Nachdiplomstudium in Business Economics an der Universität Leuven



Benjamin Boakes

Junior Portfolio Manager / Analyst

- Zuvor Real Assets Investment Analyst bei Cambridge Associates in London
- Master of Science in Real Estate Investment von der Cass Business School, London; Bachelor of Science in International Business von der University of Surrey, UK



Sabine Polmann

Senior Portfolio Manager / Portfolio Manager Stv.

- 15+ Jahre Erfahrung in Private Equity und Infrastruktur
- Von 2012 – 2018 CFO Infrastruktur Fonds und Senior Portfolio Manager indirekte Infrastruktur Investitionen bei Swiss Life Asset Managers
- Erfolgreicher Leistungsausweis im Bereich Infrastruktur Dachfonds, CAIA Level I
- Diplomierte Wirtschaftsprüferin an der Erasmus-Universität Rotterdam

PORTFOLIOMANAGEMENT

SFP AST Swiss Real Estate



Remo Thomas Marti

- Seit 2017 Head of Direct Real Estate Funds der Swiss Finance & Property Funds AG
- 2015 bis 2017 Portfoliomanager des SF Sustainable Property Fund
- 25 Jahre Erfahrung im Immobilienmanagement wovon 18 Jahre in Tätigkeiten für institutionelle Immobilieninvestoren
- Fundierte Erfahrung im Auf- und Ausbau des Asset- und Portfoliomanagement direkte Immobilien Schweiz
- MAS Real Estate Management FH St. Gallen, Immobilienökonom FH, Immobilienbewirtschafter FA, Kaufmann, Grundausbildungen im Hochbau



Dr. Gregor Bucher

- Seit 2018 Chief Product Officer Foundations und General Counsel der SFP Anlagestiftung
- 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



Matthias Flückiger

- Seit 2019 Junior Portfoliomanager der SFP AST Swiss Real Estate
- Seit 2016 Asset Manager des SF Sustainable Property Fund
- 9 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

JAHRESBERICHT SFP AST GLOBAL CORE PROPERTY (HEDGED UND UNHEDGED)

Die Anlagegruppe SFP AST Global Core Property Hedged CHF erzielte seit Lancierung eine Nettoperformance von 2.08% (Klasse A), 2.32% (Klasse B) und 2.38% (Klasse C).

Die Anlagegruppe SFP AST Global Core Property erzielte seit Lancierung eine Nettoperformance von 0.74% (Klasse A), 2.07% (Klasse B) und 2.56% (Klasse X).

Bis Ende Dezember 2018 erhielten die beiden Anlagegruppen zusammen Kapitalzusagen von CHF 246.3 Mio. Per Ende Dezember sind bereits 100% der bis September 2018 erhaltenen Kapitalzusagen abgerufen worden. Für nicht investierte Anteile wurde Freiwillig keine Management Fee erhoben.

Von allen erhaltenen Kapitalzusagen sind CHF 221.3 Mio. in 12 Fonds gebunden. Im vierten Quartal haben wir 4 neue Zusagen gemacht. Drei davon waren Aufstockungsinvestitionen in Fonds, in die wir bereits investiert sind. Mit einem neuen Engagement in den JP Morgan Strategic Property Fund Asia haben wir die Anzahl der Fonds in Asien auf drei erhöht. Dies steht im Einklang mit unserer Strategie, unsere Gewichtung in Asien zu erhöhen und unser Engagement in den USA zu reduzieren. In Europa bleiben wir relativ neutral gewichtet.

Zum Ende des vierten Quartals 2018 war die Anlagegruppe in 11 Fonds investiert, wovon 4 in den USA, 2 in Asien und 5 in Europa investieren. Damit ist die Aufbauphase in weniger als 15 Monaten abgeschlossen, was schneller ist als die 24 Monate, die wir zu Beginn erwartet hatten. Dies bedeutet auch, dass wir den Cash-Anteil deutlich reduziert haben. Wir gehen somit nicht davon aus, dass die liquiden Mittel weiterhin die negativen Auswirkungen haben werden, die sie in den ersten 12 Monaten des Produktes hatten.

Für die USA hat die Anlagegruppe Kapital für vier diversifizierte Core-Fonds bereitgestellt. Alle haben bereits 100% des zugesagten Kapitals abgerufen. Sie haben gute Ergebnisse für das Jahr 2018 veröffentlicht. Wir haben unser Engagement im Heitman America Real Estate Trust erhöht, was uns den Einstieg in eine günstigere Management Fee Tranche des Fonds ermöglichte.

Für das Gesamtjahr 2018 lag die Nettoperformance der 4 US Fonds zwischen 6,2% und 8,75%. Die Performance wurde von den Ertragsrenditen getragen. Alle vier Fonds übertrafen die Benchmark-Einkommensrendite. Über die verschiedenen Fonds hinweg erzielte der Bereich Industrie/Logistik weiterhin die höchste Rendite. Der Einzelhandel hingegen bleibt der schwächste Sektor, zeigte aber mit einer Ausnahme für alle Fonds positive Ergebnisse.

In Asien hat die Anlagegruppe Kapital an drei Fonds zugesagt. Zwei haben bereits die vollen Kapitalzusagen abgerufen und der andere Fonds wird die neuen

Zusagen innerhalb von 3 bis 6 Monaten abrufen. Am Ende des Jahres verpflichtete sich die Anlagegruppe beim JP Morgan Strategic Property Fund Asia, um unser Engagement in Asien zu erhöhen. Der Fonds unterscheidet sich von anderen Fonds in der Region durch ein überdurchschnittliches Engagement im defensiven japanischen Wohnungsmarkt.

Die Fonds in Asien zeigten die höchsten Renditen für das Jahr. Der diversifizierte Fonds, der die letzte Tranche unserer Verpflichtung Anfang Januar kündigte, erzielte eine Rendite von 6.9%, während der diversifizierte Australienfonds eine Rendite von 9.7% erzielte.

In Europa verpflichtete sich die Anlagegruppe bei fünf Fonds, die alle bereits den größten Teil des Kapitals abgerufen haben. Im vierten Quartal haben wir unsere Verpflichtungen gegenüber dem CBRE Pan-European Core Fund und Encore+ erhöht. Wir erwarten, dass diese Kapitalzusagen innerhalb von 3 bis 6 Monaten abgerufen werden.

Von den 5 Fonds erzielten die 4 diversifizierten Produkte eine Jahresrendite zwischen 5% und 6.7%. Der britische Wohnfonds hingegen erzielte eine Rendite von 0.05%. Die Unsicherheit um den Brexit wird keine

(oder nur sehr begrenzte) Auswirkungen auf diesen Fonds haben, da die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Wohnungen deutlich höher bleibt als das verfügbare Angebot.

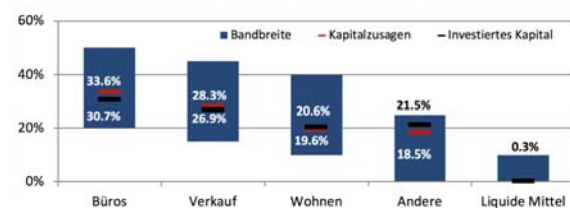
Fazit

Innerhalb der Anlagegruppe haben wir die Gewichtung in Asien erhöht. In Asien wird für die kommenden Jahre ein stärkeres Wachstum erwartet. Wir sehen Australien weiterhin positiv und sind auch gegenüber Märkten wie beispielsweise Singapur positiv eingestellt. Die USA hingegen sind seit der globalen Finanzkrise stark gewachsen und werden in Zukunft ein geringeres Wachstum verzeichnen. Da die Abwärtsbewegung der Renditen in vielen Märkten fast beendet ist, konzentrieren wir uns weiterhin auf Fonds, die in hochwertige Anlagen in liquiden Märkten mit stabilen Ertragsströmen investieren. Die letzten 5 Jahre haben in allen Regionen sehr hohe Renditen erbracht und wir erwarten, dass diese in Zukunft niedriger ausfallen werden. Dank der hohen und stabilen Renditen unserer Fonds und des erwarteten Mietzinswachstums in den meisten Sektoren und Regionen sind wir weiterhin zuversichtlich, dass wir unsere Renditeziele erreichen werden.

Merkmale des Portfolios

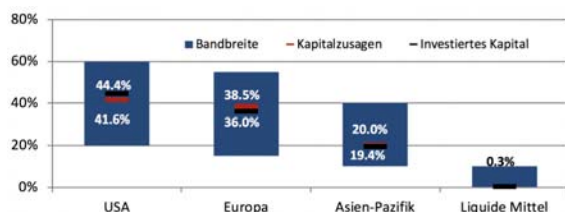
Fremdkapitalanteil	18.10 %
Vermietungsgrad	95.0 %
Ø Mietrestlaufzeit	5.2 Jahre
Anzahl Immobilien	1024
Wert der Zielfonds	CHF 73.0 Mrd.
Nur Open-End Fonds	
Keine Allokation in Closed-End Fonds	

Allokation nach Nutzung



SFP AST Global Core Property (hedged)

Allokation nach Region



SFP AST Global Core Property (hedged)

Breite Diversifikation in erstklassigen Immobilien



Strategische Fokussierung auf Core Immobilienfonds

SFP AST Global Core Property			
Strategie	Core	Value-Added	Opportunistic
Risiko	Niedrig	Mittel	Hoch
Zielrendite (Lokalwahrung)	6% - 11%	11% - 15%	15% +
Rendite-Split	Ertrag (70%) + Kapitalwachstum (30%)	Ertrag (50%) + Kapitalwachstum (50%)	Ertrag (<20%) + Kapitalwachstum (>80%)
Investitionsbedürfnisse	Niedrig	Mittel	Hoch
Anlagezeitraum	7+ Jahre	5-7 Jahre	2-5 Jahre
Managementgebühren	+/-1%	+/-2%	+/- 3%
Fremdfinanzierung	0% - 60%*	60% - 80%	80% +
Eigenschaften der Immobilien	Qualitative, langfristige Mietverträge, hohe Vermietungsstände, renommierte Mieter, stabiler Cashflow	Wertsteigerung durch Sanierung, Neuvermietung, Neupositionierung	Entwicklung, notleidende Vermögenswerte
Anlageform und Liquidität	Offen, tägliche bis quartalweise Liquidität	Offen und geschlossen, tiefere Liquidität	Geschlossen, keine Liquidität

NACHHALTIGKEITS-UPDATE

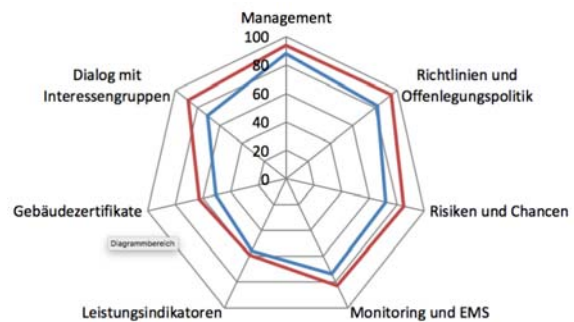
Innerhalb unseres Investitionsprozesses haben wir unseren Fokus auf die ESG-Performance (Environment/Social/Governance) der Zielfonds erhöht. Die Grundlage für diese Entscheidung ist die GRESB-Scorecard (Global Real Estate Sustainability Benchmark) der erworbenen Fonds. Auf dieser Grundlage haben wir eine GRESB-Scorecard für das gesamte Portfolio erstellt.

GRESB ist der globale Standard für ein ESG-Benchmarking und Berichterstattung für börsennotierte Immobiliengesellschaften, private Immobilienfonds, Immobilienentwickler und Investoren, die direkt in Immobilien investieren. Beim Rating wird die Performance anhand von sieben Nachhaltigkeitsaspekten bewertet, wobei ca. 50 Indikatoren eine Rolle spielen. Diese Indikatoren folgen einer «plan-do-check-act»-Logik (Planen, Durchführen, Prüfen, Handeln) und sind so ausgelegt, dass sie die grosse Vielfalt der Immobiliengesellschaften und Fonds berücksichtigen, die im Benchmark enthalten sind. Das Rating berücksichtigt Informationen zu Performance-Indikatoren wie Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen, Wasserverbrauch und Abfallmengen. Die Methodik ist für die einzelnen Regionen, Anlageinstrumente und Immobilienarten vergleichbar und entspricht internationalen Berichterstattungsstandards. Auf Grundlage des Ratings liefert GRESB ein GRESB-Score für jeden Teilnehmer sowie Peer-Group-Vergleiche, die länderspezifische, regionale, sektorale und auf die jeweiligen Investitionsarten bezogene Unterschiede berücksichtigen.

Dieses Jahr haben 903 Immobilienunternehmen, Real Estate Investment Trusts (REITs), Immobilienfonds und Entwicklungsgesellschaften an dem Rating teilgenommen, was einer Steigerung von 6% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Das Rating bezieht sich jetzt auf mehr als 79 000 Immobilien in 64 Ländern und repräsentiert ein verwaltetes Vermögen von mehr als 3.6 Billionen US-Dollar.

Der globale durchschnittliche GRESB-Score ist von 63 im Jahre 2017 auf 68 im Jahr 2018 gestiegen. Diese deutliche Verbesserung ist auf die Verpflichtung der

Branche zurückzuführen, weitere Anstrengungen im Hinblick auf Umwelt-, Sozial- und Governance-Themen (ESG) vorzunehmen.

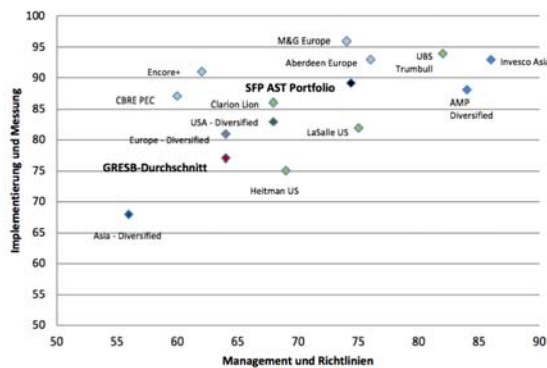


Wenn wir den GRESB-Score unseres Portfolios berechnen, liegen wir eindeutig über dem GRESB-Durchschnittswert von 68. Unser Portfolio (rote Linie im Diagramm) erreicht einen Score von fast 80 und kann dieses Jahr auf ein kräftiges Wachstum zurückblicken. Dabei übertrifft er jeden Aspekt des Benchmark-Ratings (blaue Linie). Das bedeutet, dass das Portfolio sowohl bei den Umwelt- als auch bei den Sozial- und Governance-Indikatoren bessere Ergebnisse als die Benchmark liefert.

Alle bis auf einen Fonds des Portfolios haben an dem GRESB-Rating teilgenommen. Der Invesco UK Residential Property Fund wird ab dem kommenden Jahr ebenfalls berücksichtigt. Da der Fonds nur in neuwertige Immobilien investiert, dürfte sein Score ebenfalls beste Resultate erzielen. Wir haben den Invesco UK deshalb mit dem durchschnittlichen Score unseres Portfolios bewertet. Selbst wenn wir als Score 0 für diesen Fonds eingesetzt hätten, würde unser Portfolio immer noch besser abschneiden als der durchschnittliche globale GRESB-Score. Alle Fonds haben ihr Score dieses Jahr gehalten oder verbessert, und einige gehören gar zu den besten Performern in ihrer Vergleichsgruppe.

Wir freuen uns über dieses Ergebnis, das die Solidität unserer auf Core-Immobilien basierenden Immobilienstrategie, aber auch die Integration von Sozial-

Environment- und Governance-Faktoren in unseren Entscheidungsprozess widerspiegelt.



In den USA gehört der Immobilienfonds UBS Trumbull zu den Top 5 in der Gruppe der 42 nicht-börsennotierten, diversifizierten Fonds. Auch der LaSalle US-Immobilienfonds und der Lion Properties Fund liegen eindeutig über dem Benchmark. Heitman hingegen erzielt bessere Ergebnisse im Hinblick auf Management & Richtlinien, hat aber Nachholbedarf bei Implementierung und Messung.

In Asien belegt der Invesco Real Estate Asia Fund den ersten Platz in seiner Vergleichsgruppe. Auch der AMP Capital Diversity Property Fund hat sich einen Platz unter den ersten drei Fonds gesichert. Da beide ihren Schwerpunkt weiterhin in Nachhaltigkeitsaspekten haben, sind wir zuversichtlich, dass sie in ihrem Sektor und ihrer Region in den kommenden Jahren weiterhin eine Spitzenposition einnehmen werden.

In Europa zählen der M&G European Property Fund und der Aberdeen European Balanced Property Fund zum Top-Quartile. Die beiden anderen Fonds zeigen überdurchschnittliche Ergebnisse bei der Implementierung und den Messindikatoren, was wichtiger zu bewerten ist, als ihre leichte Underperformance bei Management und Richtlinien. Sie haben dieses Jahr erheblich an Wert gewonnen, und wir gehen davon aus, dass sich dieser Trend fortsetzt.

IMMOBILIEN-TOUR IN KALIFORNIEN, USA

Das Portfoliomanagement-Team veranstaltete im letzten Quartal 2018 eine Immobilien-Tour durch Kalifornien. Wir besichtigten viele Immobilien im Büro-, Einzelhandel- und Wohnbereich in San Diego und San Francisco und besuchten Forschungsunternehmen, Makler und andere Investoren.

Kalifornien ist für seine Grösse bekannt. Es ist der bevölkerungsreichste Staat des Landes und verfügt laut kürzlich veröffentlichten Daten über ein BIP von 2,7 Billionen USD. Damit ist Kalifornien die fünftgrösste Wirtschaftskraft der Welt und damit grösser als das Vereinigte Königreich. Kalifornien bleibt weiterhin einer der leistungsfähigsten Immobilienmärkte der USA. Die Fonds, in die wir investiert haben, sind zu 36 bis 42% im Westen der USA engagiert. Sie werden demnach weiterhin von der dortigen Stärke profitieren. Die Region ist jedoch nicht immun gegen Veränderungen in der globalen Immobilienlandschaft. Doch da Kalifornien in Bezug auf Technologie und Evolution immer an vorderster Front dabei ist, haben wir einige Lektionen gelernt, die auch an anderer Stelle hilfreich sein können. Der Wohnungs- und der Industrie-/Logistiksektor werden unersetzlich bleiben. Die Menschen werden immer irgendwo wohnen und Güter müssen produziert und zu den Endkunden transportiert werden. Auf der anderen Seite können die Büro- und Einzelhandelssektoren durch Home-Office, Co-Working-Büros usw. ersetzt und Güter online bestellt werden. Diese Sektoren werden sich deshalb ständig neu erfinden müssen. Eigentümer dieser Immobilien müssen sicherstellen, dass Mieter Räumlichkeiten von ihnen mieten wollen und müssen deshalb eine Art «Erlebnis» für ihre Mieter bieten. Einfach nur Fläche an denjenigen zu vermieten, der sie will, ist künftig nicht mehr zielführend. Den richtigen Mieter zu finden, der tatsächlich von der Umgebung profitiert und deshalb langfristig bleibt, ist der beste Ansatz. Die neue Einkaufspassage wird zum dritten Raum zwischen Zuhause und Arbeitsplatz wer-

den. Dies gilt auch mit dem stärkeren Fokus auf das Zusammenspiel von Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Die Menschen wollen diese Bereiche so weit wie möglich kombinieren. Daher wollen sie nahe am Arbeitsplatz und an den Orten, an denen sie sich erholen, wohnen. Dies führt wiederum zu einem neuen Fokus auf gemischte Nutzungen. In vielen neu entwickelten oder sanierten Einkaufspassagen gibt es auch Raum für andere Nutzungen wie Wohnungen, Hotels, Büros, Kinos, Restaurants, E-Commerce-Unternehmen, Parks usw. auf Kosten des reinen Einzelhandels.

Wir konnten dies selbst in einigen Einkaufspassagen in Kalifornien beobachten. Kalifornien ist ein stark lifestyleorientierter Staat. Deshalb gehen die Kunden nicht einfach nur zum Einkaufen in ein Einkaufszentrum; sie möchten auch am selben Ort zum Arzt / Zahnarzt, ihr Training absolvieren und ausgehen. Die Einkaufspassagen-Besitzer haben Sportclubs (Fitness, Kletterhallen, Swimmingpools, Extrem-Sport-Parks usw.) und Lifestyle-Marken eingeführt, welche das Angebot der Restaurants erweitern, sodass es alles vom Fastfood bis zur (lokalen und internationalen) Sterneküche bietet. Sie schaffen Co-Working- und experimentelle Büroräume und bringen E-Commerce-Firmen in ihren Einkaufszentren unter. Beispiele dafür sind Amazon Books (Bild 1), Amazon Go, Co-Working-Büros und einige neue Kosmetikangebote, die zuvor nur online verkauft wurden. Wir haben auch Tesla-Shops (Bild 2), Fitnesscenter und Läden, die nur lokale Produkte verkaufen, besucht.



Bild 1: Amazon Books



Bild 2: Tesla-Shop

Dies bedeutet, dass Eigentümer ihre Immobilien ständig neu erfinden und mit den neuesten Trends mithalten müssen. Die Besten darin sind diejenigen, die dies schon seit 30 Jahren tun. Wo in der Vergangenheit mittelmässige und schlecht geführte Malls immer noch zu 90% belegt waren, sehen wir nun klar eine grosse Lücke zwischen Prime-Retail-Malls und dem Rest. Wer nicht mit den Besten mithalten kann, kämpft heute ums Überleben. Viele Einzelhändler haben noch immer Probleme und wir erwarten in Zukunft weitere Konkurse.

Heute ist es wichtiger denn je, nur in Malls mit sehr guter Lage und den besten Managern zu investieren. Ist die Lage gut, gibt es immer Möglichkeiten, eine «tote Mall» für andere Zwecke umzunutzen. Dies geschieht gerade in einer Mall in Los Angeles, die zu Büros für Google umgebaut wird. Google hat einen 14-Jahres-Mietvertrag unterzeichnet. Dies wird jedoch nicht für jede Mall, die Probleme hat, möglich sein. Die Besten der Vergangenheit werden wahrscheinlich auch die Besten der Zukunft sein, denn sie waren immer fähig, sich dem sich rapide verändernden Einzelhandelsbereich anzupassen. Büro- und Industrieimmobilien in Kalifornien zeigen weiterhin eine starke Perfor-

mance. Leerstände bleiben trotz neuen Angeboten aus den letzten Jahren auf tiefem Niveau. Die Mieten befinden sich deshalb auf einem Allzeithoch und die Anreize in einem Allzeittief. Die Nachfrage der Technologie-, Medien- und Telekomfirmen bleibt hoch.

Das Angebot neuer Immobilien wird sich verknappen, was den Markt weiter stützen wird. Im Bürosektor entfielen 50% des Flächenumsatzes auf Unternehmen wie YouTube, Slack, Uber, Twitter, Salesforce usw. Über 20% wurden von Co-Working-Unternehmen generiert. Es handelt sich hierbei um den am schnellsten wachsenden Subsektor.

Im Bürosektor wird die Nachfrage durch neue Trends angetrieben, die auf Erfahrungen, Effizienz, Lage und das Anziehen und Halten von Mietern fokussieren. Mieter fordern vermehrt Dienstleistungen wie Duschen, Velostationen, Mietautos und -roller, Gratisessen und -getränke, Kinderbetreuung usw. Technologieunternehmen, deren einzige Büroräumlichkeiten sich früher im Silicon Valley befanden, eröffnen nun Büros in San Francisco, wo mehr Arbeitskräfte zur Verfügung stehen. Diese wollen näher am Arbeitsplatz und an Orten wohnen, an denen sie ein gutes Sozialleben pflegen können. Deshalb ziehen sie San Francisco dem Silicon Valley vor. Dieser Trend zur Urbanisierung wird weiter fortschreiten.

Technologie-, Medien- und Telekomunternehmen bevorzugen oft renovierte Lagerhallen und ähnliche Gebäude. Wie die folgenden Bilder zeigen, spiegelt sich dieser Trend in den Fonds wider, in die wir investieren:

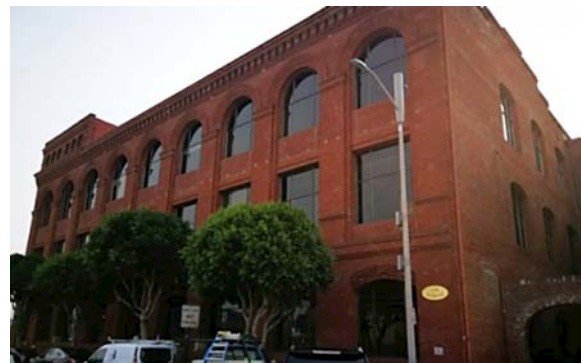


Bild 3: Renovierte Lagerhalle



Bild 4: Renovierte Lagerhalle



Bild 5: Luxusapartements in San Diego

Der Wert dieser Immobilien ist kürzlich gestiegen, und es können nun Mieten auf dem Niveau der neusten Hochhäuser im zentralen Geschäftsbezirk verlangt werden. Die Vermietungsquote ist und war hier immer sehr hoch, auch dann, wenn der Markt schwächelte.

Im Industriesektor bleibt die Nachfrage insbesondere nach kleineren Räumen in dichtbesiedelten Gebieten für die «letzte Meile» von Lieferungen hoch. Gut erschlossene, grosse Räume in Gebieten mit geringer Bebauungsdichte zeigen ebenfalls weiterhin eine starke Performance. Dank E-Commerce haben Immobilien im Logistikbereich weiterhin Rückenwind. Im Wohnsektor gibt es einen Graben zwischen Mittelklasse- und Luxusimmobilien. Aufgrund eines höheren Angebots von Luxus-Wohneinheiten sind die Preise und Mieten hier im besten Fall dabei, sich zu stabilisieren. Auf der anderen Seite profitieren Mittelklasseimmobilien von einer hohen Nachfrage. Die Mieten und damit auch der Wert steigen hier weiter. Wir bleiben gegenüber dem gesamten Immobiliensektor positiv eingestellt, solange die Nachfrage durch das Bevölkerungswachstum und die Urbanisierung gestützt wird. Wir evaluieren auch Spezialitäten-Sektoren, wie Alters- und Studentenwohnungen, die schneller wachsen werden, jedoch noch keinen echten, institutionellen Markt darstellen.

Wir haben Luxusapartements in San Diego (Bild 5) und San Francisco (Bild 6) besucht, wobei uns das erhöhte Angebot aufgefallen ist.



Bild 6: Luxusapartements in San Francisco

Die Bewertung dieser Immobilien sank letztes Jahr leicht. Viele dieser Entwicklungen stehen vor ihrem Abschluss und die Anzahl neuer Entwicklungen sinkt. Wir haben die Spitze des neuen Angebots demnach bald erreicht, was ein gutes Zeichen für die Zukunft ist. Kurzfristig wird sich das hohe Angebot jedoch negativ auf die Mieten auswirken. Im Industriesektor bleibt die Nachfrage insbesondere nach kleineren Räumen in dichtbesiedelten Gebieten für die «letzte Meile» von Lieferungen hoch.

Wir haben auch einen in den 90er-Jahren erbauten, sehr gut erhaltenen Mittelklasse-Flachbau im Wohnsektor (Bild 7) mit 500 Wohneinheiten in 23 Gebäuden in einem grossen Park besucht.



Bild 7: Mittelklasse-Flachbau

Da die Wohneinheiten hier grösser und die Mieten tiefer als in neuen Bauten sind, ist die Nachfrage höher. Dies resultiert in einer Mietsteigerung von ungefähr 10% über die letzten 12 Monate. In diesem Subsektor gab es nicht viele neue Entwicklungen, wodurch die Nachfrage das verfügbare Angebot übersteigt. Einer der Fonds entwickelte zudem Appartements in Sunnyvale, Silicon Valley, etwa drei Kilometer vom Apple-Hauptsitz entfernt und in Sichtweite eines Bahnhofs. Durch die Entwicklung dieses Assets konnte der Manager eine Rendite von 5,5% erwirtschaften. Würde der Fonds ein ähnliches fertiggestelltes Asset kaufen, betrüge die Rendite 3,75%. Folglich ist eine Streuung von 100 bis 175 BPS in der Region durch Entwicklung zu erreichen.

VERMÖGENSRECHNUNG

SFP AST GLOBAL CORE PROPERTY (UNHEDGED)

	31.12.2018
Vermögenswerte	CHF
Bankguthaben, aufgeteilt in:	
- Sichtguthaben	2 289 842.33
Effekten, aufgeteilt in:	
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	59 956 948.29
Derivate Finanzinstrumente	0
Sonstige Vermögenswerte	0
Gesamtvermögen	62 246 790.62
Andere Verbindlichkeiten	-87 278.44
Nettovermögen	62 159 512.18

	Konsolidierung	Anspruchsklasse A	Anspruchsklasse B	Anspruchsklasse X
	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018
	CHF	CHF	CHF	CHF
Veränderung des Nettovermögens				
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	0.00	0.00	0.00	0.00
Zeichnungen	60 990 097.50	990 099.00	9 999 999.10	49 999 999.40
Rücknahmen	0.00	0.00	0.00	0.00
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	-104 899.80	-10 111.80	-8 494.94	-86 293.06
Ausschüttungen	0.00	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg der Berichtsperiode	1 274 314.48	17 462.15	168 825.92	1 088 026.41
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	62 159 512.18	997 449.35	10 160 330.08	51 001 732.75

Ansprüche

Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	0.000	0.000	0.000	0.000
Veränderungen im Berichtsjahr	60 671.130	990.099	9 954.053	49 726.978
Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	60 671.130	990.099	9 954.053	49 726.978

Inventarwert je Anspruch	1 007.42	1 020.72	1 025.64
Abzüglich Ausschüttung	-16.00	-13.00	-18.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	991.42	1 007.72	1 007.64

ERFOLGSRECHNUNG

SFP AST GLOBAL CORE PROPERTY (UNHEDGED)

	Konsolidierung	Anspruchsklasse A	Anspruchsklasse B	Anspruchsklasse X
	26.9.2017 bis 31.12.2018	30.9.2018 bis 31.12.2018	26.9.2017 bis 31.12.2018	26.9.2017 bis 31.12.2018
	CHF	CHF	CHF	CHF
Ertrag				
Erträge der Bankguthaben	0.00	0.00	0.00	0.00
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:				
- Anteile andere kollektiver Kapitalanlagen	1 146 707.01	7 366.46	189 510.73	949 829.82
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	104 899.80	10 111.80	8 494.94	86 293.06
Total Erträge abzüglich:	1 251 606.81	17 478.26	198 005.67	1 036 122.88
Passivzinsen				
Negativzinsen	-87 650.84	-95.20	-14 573.16	-72 982.48
Verwaltungskosten	-100 756.20	-1 040.67	-49 804.61	-49 910.92
Sonstige Aufwendungen	-11 793.02	-49.79	-1 953.72	-9 789.51
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Aufwendungen	-200 200.06	-1 185.66	-66 331.49	-132 682.91
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1 051 406.75	16 292.60	131 674.18	903 439.97
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-514 235.93	1 118.49	-85 740.87	-429 613.55
Realisierter Erfolg	537 170.82	17 411.09	45 933.31	473 826.42
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	737 143.66	51.06	122 892.61	614 199.99
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	1 274 314.48	17 462.15	168 825.92	1 088 026.41
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges				
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1 051 406.75	16 292.60	131 674.18	903 439.97
Vortrag des Vorjahres	0.00	0.00	0.00	0.00
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	1 051 406.75	16 292.60	131 674.18	903 439.97
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-1 040 329.88	-15 841.58	-129 402.69	-895 085.60
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	0.00	0.00	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	11 076.87	451.02	2 271.49	8 354.37

VERMÖGENSRECHNUNG

SFP AST GLOBAL CORE PROPERTY (HEDGED)

	31.12.2018
Vermögenswerte	CHF
Bankguthaben, aufgeteilt in:	
- Sichtguthaben	-2 315 288.77
Effekten, aufgeteilt in:	
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	149 623 598.86
Derivate Finanzinstrumente	977 983.78
Sonstige Vermögenswerte	0.00
Gesamtvermögen	148 286 293.87
Andere Verbindlichkeiten	-399 445.47
Nettovermögen	147 886 848.40

	Konsolidierung	Anspruchsklasse A	Anspruchsklasse B	Anspruchsklasse C
	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018
Veränderung des Nettovermögens	CHF	CHF	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	0.00	0.00	0.00	0.00
Zeichnungen	145 691 128.68	30 839 591.71	74 999 996.95	39 851 540.02
Rücknahmen	0.00	0.00	0.00	0.00
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	-251 626.70	-22 014.92	-72 095.76	-157 516.02
Ausschüttungen	0.00	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg der Berichtsperiode	2 447 346.42	465 732.23	1 328 023.05	653 591.14
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	147 886 848.40	31 283 309.02	76 255 924.24	40 347 615.14

Ansprüche

Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	0.000	0.000	0.000	0.000
Veränderungen im Berichtsjahr	144 579.206	30 646.670	74 524.650	39 407.886
Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	144 579.206	30 646.670	74 524.650	39 407.886

Inventarwert je Anspruch	1 020.77	1 023.23	1 023.85
Abzüglich Ausschüttung	-12.00	-15.00	-15.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1 008.77	1 008.23	1 008.85

ERFOLGSRECHNUNG

SFP AST GLOBAL CORE PROPERTY (HEDGED)

	Konsolidierung	Anspruchsklasse A	Anspruchsklasse B	Anspruchsklasse C
	26.9.2017 bis 31.12.2018	26.9.2017 bis 31.12.2018	26.9.2017 bis 31.12.2018	26.9.2017 bis 31.12.2018
	CHF	CHF	CHF	CHF
Ertrag				
Erträge der Bankguthaben	0.00	0.00	0.00	0.00
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:				
- Anteile andere kollektiver Kapitalanlagen	2 666 477.14	592 275.76	1 473 008.39	601 192.99
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	251 626.70	22 014.92	72 095.76	157 516.02
Total Erträge abzüglich:	2 918 103.84	614 290.68	1 545 104.15	758 709.01
Passivzinsen	-0.47	-0.11	-0.27	-0.09
Negativzinsen	-68 565.64	-15 558.65	-39 022.44	-13 984.55
Verwaltungskosten	-703 769.75	-208 104.42	-372 515.70	-123 149.63
Sonstige Aufwendungen	-25 337.21	-5 693.19	-14 224.21	-5 419.81
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Aufwendungen	-797 673.07	-229 356.37	-425 762.62	-142 554.08
Nettoertrag des Rechnungsjahres	2 120 430.77	384 934.31	1 119 341.53	616 154.93
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-2 873 344.49	-626 911.44	-1 546 677.75	-699 755.30
Realisierter Erfolg	-752 913.72	-241 977.13	-427 336.22	-83 600.37
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3 200 260.14	707 709.36	1 755 359.27	737 191.51
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	2 447 346.42	465 732.23	1 328 023.05	653 591.14
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges				
Nettoertrag des Rechnungsjahres	2 120 430.77	384 934.31	1 119 341.53	616 154.93
Vortrag des Vorjahres	0.00	0.00	0.00	0.00
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	2 120 430.77	384 934.31	1 119 341.53	616 154.93
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-2 076 748.08	-367 760.04	-1 117 869.75	-591 118.29
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	0.00	0.00	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	43 682.69	17 174.27	1 471.78	25 036.64

JAHRESBERICHT

SFP AST SWISS REAL ESTATE

NAV 999.72 per 31.12.2018

Beschreibung

Die SFP Swiss Real Estate ist eine Anlagegruppe der SFP Anlagengestiftung, welche direkt in Schweizer Immobilien investiert. Ziel ist es, ein in Nutzung und Region diversifiziertes Portfolio kontinuierlich aufzubauen. Nach der Lancierung Mitte Dezember 2018 erfolgte vor Ende Jahr der Kauf des ersten Objektes in Lamone TI. Weitere Käufe insbesondere Objekte mit Wohnnutzungen werden 2019 folgen. Die Investitionsstrategie sieht eine Portfolioaufteilung in mindestens 40% Wohnen und mindestens 40% kommerzielle Nutzung vor.

Daten der Anlagegruppe

Anlagegruppe	SFP AST Swiss Real Estate
Asset Manager	Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich
Revisionsgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Referenzwährung	CHF
Benchmark	KGAST Immo-Index gemischt
Lancierungsdatum	14. Dezember 2018
Valoren- / ISIN-Nummer	43 753 274 / CH0437532747
Management Fee	0.35% p.a. auf das Gesamtvermögen

Rückblick

Aus der Pipeline November 2018 konnte als erstes das kommerziell genutzte Objekt im Industriegebiet von Lamone (TI), unmittelbar westlich der A2 und 4.5 km vom Zentrum Lugano entfernt, mit Eigentumsantritt per 1. Dezember 2018 beurkundet werden. Mit einer Bruttorendite im Jahr 1 von 6.54% und einem Vermietungsstand von 99.4% ist das ein gutes Startobjekt.

Marktwert nach Region

Nordwestschweiz	0%
Bern	0%
Zürich	0%
Genfersee	0%
Südschweiz	100%
Westschweiz	0%
Ostschweiz	0%
Innerschweiz	0%

Nutzungsart

Retail	0%
Büro	24%
Gewerbe, Industrie, Lager	72%
Parking	4%
Wohnung	0%
Übrige	0%

Kumulierte Netto-Performance

	Seit Beginn
SFP AST	-0.28%

Weiter zeichnet sich das Objekt aus durch seine überdurchschnittliche Makro- und Mikrolage für Gewerbenutzung und einen sehr guten Zustand. Als zweites Kaufobjekt konnte im Dezember 2018 eine Wohnliegenschaft in Basel gesichert werden. Die Beurkundung hat in der ersten Januarwoche stattgefunden, mit Eigentumsantritt per 01.01.2019. Für nicht investierte Anteile wurde freiwillig keine Management Fee erhoben.

Ausblick

Der Strategie folgend werden weitere Akquisitionen bearbeitet, um zeitnah die strategische Aufteilung von mind. 40% Wohnen und mind. 40% kommerzieller Nutzung und insbesondere die Vollinvestition zu erreichen. Wie im Rückblick erwähnt, wird als nächstes die vollvermietete Wohnliegenschaft in Basel mit 10%

gewerblicher Nutzung erworben. Die gute Makro- und Mikrolage, die Vollvermietung und die Ausnutzungsreserve durch eine Zonenplanrevision sind wichtige Kauf-faktoren. Nach Abzug des Capex resultiert im 1. Jahr eine Bruttorendite von 3.6%. Die Akquisitionspipeline beinhaltet fast ausschliesslich Wohnnutzungen und wir sind zuversichtlich bald über weitere Käufe berichten zu können.

Erste Immobilie im Portfolio



Lamone, Via Industria 18

VERMÖGENSRECHNUNG

SFP AST SWISS REAL ESTATE

31.12.2018

Aktiven**Umlaufvermögen**

Flüssige Mittel	43 743 394.98
Kurzfristige Forderungen	426 046.64
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0.00

Anlagevermögen

Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte	0.00
Angefangene Bauten (inkl. Land)	0.00
Fertige Bauten (inkl. Land)	6 600 000.00

Gesamtvermögen **50 769 441.62**

Passiven**Fremdkapital**

Kurzfristige Verbindlichkeiten	-133 246.48
Passive Rechnungsabgrenzungen	-147 469.50
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	0.00
Rückstellungen	0.00
Latente Steuern	0.00

Nettovermögen **50 488 725.64**

Ansprüche

Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	0.00
Veränderungen im Berichtsjahr	50 503

Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode **50 503**

Kapitalwert je Anspruch	1 000.43
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch	-0.72

Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung **999.72**

Ausschüttung	0.00
--------------	------

Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung **999.72**

Veränderung des Nettovermögens

Nettovermögen Beginn Berichtsjahres	0.00
Zeichnungen	50 503 000.00
Rücknahmen	0.00
Ausschüttungen	0.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-14 274.36

Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres **50 488 725.64**

ERFOLGSRECHNUNG

SFP AST SWISS REAL ESTATE

	14.12.2018 bis 31.12.2018
Soll-Mietertrag	40 298.35
Minderertrag Leerstand	-300.00
Inkassoverlust auf Mietzinsen	0.00
Mietertrag Netto	39 998.35
Instandhaltung	-3 960.00
Instandsetzung	0.00
Unterhalt Immobilien	-3 960.00
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	0.00
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	0.00
Versicherungen	-395.80
Bewirtschaftungshonorare	-1 080.00
Vermietungs- und Insertionskosten	0.00
Steuern und Abgaben	-300.00
Übriger operativer Aufwand	0.00
Operativer Aufwand	-1 775.80
Operatives Ergebnis	34 262.55
Aktivzinsen	0.00
Negativzinsen aus Bankguthaben	-73.30
Übrige Erträge	126 257.50
Vertriebskosten	-126 257.50
Sonstige Erträge	-73.30
Hypothekarzinsen	0.00
Sonstige Passivzinsen	-2 770.83
Baurechtszinsen	0.00
Finanzierungsaufwand	-2 770.83
Geschäftsführungshonorar	-2 512.98
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-22 500.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-42 580.80
Verwaltungsaufwand	-67 593.78
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00

Nettoertrag des Rechnungsjahres	-36 175.36
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00
Realisierter Erfolg	-36 175.36
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	21 901.00
Veränderungen latente Steuern	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	21 901.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-14 274.36
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-36 175.36
Vortrag des Vorjahres	0.00
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	-36 175.36
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	0.00
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	-36 175.36

BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN



Zürich, 6. Februar 2019

SFP AST Swiss Real Estate
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
116128.1802

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der SFP AST Swiss Real Estate (SFP AST) bewertet die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der SFP AST gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2018 zum Zweck der Rechnungslegung.

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

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

Bewertungsstandards

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

Definition Marktwert

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende, Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten, kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien, unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

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

1 / 4

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 Bewertungen werden dabei im Sinne der Fortführung der heutigen Nutzung erstellt, d.h. dass allenfalls mögliche tiefgreifende Umnutzungen, Aufstockungen oder Verdichtungen nicht in die Beurteilung einfließen.

Die 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 2018.

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 im Jahr 2018 statt.

Ergebnisse

Per Stichtag 31.12.2018 wird der Gesamtwert bestehend aus einer Liegenschaft mit Total CHF 6'600'000 ausgewiesen.

Für die Bewertung der Liegenschaft wurde ein realer Diskontierungssatz von 4.20 Prozent angewendet. Der nach Marktwert gewichtete Diskontierungssatz beträgt 4.20 Prozent netto, real.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 01.07.2018 bis 31.12.2018 wurde eine Bestandsliegenschaft, Via Industria 18 in Lamone, zugekauft. Ein Verkauf erfolgte nicht.

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, den 6. Februar 2019

Wüest Partner AG



Marco Feusi MRICS
Partner



Ivan Anton
Partner

Anhang 1: Bewertungsannahmen und -hinweise

Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen zu Grunde:

- Die Bewertungen basieren auf von der SFP AST zur Verfügung gestellten Unterlagen.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zu- oder Abschläge).
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 0.50 Prozent für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) sind mit dem Gebäudeanalyse-Tool von Wüest Partner gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert. Wertvermehrende Unterhaltsarbeiten werden ab dem Jahr 11 zwischen 20 und 40 Prozent dem Mieter überwält.

STAMMVERMÖGEN

BILANZ

	31.12.2018
Aktiven	
Umlaufvermögen	
Flüssige Mittel	103 445.30
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Anlagegruppen	334 454.58
Aktive Rechnungsabgrenzungen	294 264.29
Total Aktiven	732 164.17
Passiven	
Fremdkapital	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	
- Gegenüber Dritten	-8 120.80
- Gegenüber Nahestehenden	-359 975.82
Passive Rechnungsabgrenzungen	-253 912.38
Total Fremdkapital	-622 009.00
Stiftungskapital	
Kapital	-100 000.00
Jahresgewinn	-10 155.17
Total Eigenkapital	-110 155.17
Total Passiven	-732 164.17

ERFOLGSRECHNUNG

	16.05.2017 bis 31.12.2018
Ertrag	
CHF	
Dienstleistungsertrag	166 459.93
Ausserordentlicher Ertrag	131 855.62
Total Ertrag	298 315.55
Aufwand	
CHF	
Dienstleistungsaufwand	-287 357.20
Finanzaufwand	-803.18
Total Aufwand	-288 160.38
Jahresgewinn	-10 155.17

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Grundlagen und Organisation

Rechtsgrundlage und Zweck

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

Urkunden und Reglemente

Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente:	in Kraft seit
Statuten	16.05.2017
Reglement	16.05.2017
Organisations- und Geschäftsreglement	16.05.2017
Prospekt der SFP AST Globale Core Property (hedged und unhedged)	12.09.2017
Prospekt der SFP AST Swiss Real Estate	07.08.2018

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

Organisation

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

Stiftungsrat	<ul style="list-style-type: none"> – Adrian Schenker, Präsident – Alexander Vögele, Vizepräsident – Torsten de Santos, Mitglied
Geschäftsführung	<p>Die Geschäftsführung ist an die Swiss Finance & Property AG, Zug, delegiert und wird durch folgende Personen ausgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Patrick Dobler, Geschäftsführer 18. Mai 2017 bis 5. Dezember 2018 – Dr. Gregor Bucher, Geschäftsführer seit 5. Dezember 2018 – Stephan Ehram, Geschäftsführer-Stv. 18. Mai 2017 bis 8. Januar 2018 – Reto Schnabel, Geschäftsführer-Stv. 22. Februar 2018 bis 5. Dezember 2018 – Felix Zimmermann, Geschäftsführer-Stv. seit 5. Dezember 2018
Revisionsstelle	– PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Schätzungsexperten	– Wüest Partner AG, Zürich
Aufsichtsbehörde	– Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern
Depotbank	<ul style="list-style-type: none"> – UBS Switzerland AG, Zürich – Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Liegenschafts- verwaltung	– 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 BVW 2 sinngemäss. Die betroffenen Personen haben eine Erklärung zur Integrität und Loyalität abgegeben.

Geschäftsführung und Vermögensverwaltung

Die SFP AST hat die SFP AG, Zug mit der Geschäftsführung und die Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich mit der Vermögensverwaltung der Anlagegruppe beauftragt.

Bewertung und Rechnungslegungsgrundsätze

Rechnungslegung nach Swiss GAP FER 26

Auf die Jahresrechnung findet die Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26, in Kraft seit 1. Januar 2004, 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	31.12.2018
Verkehrswert	CHF 6.6 Mio.
Diskontierungssätze	31.12.2018
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	4.20%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	4.20%-4.20%
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	4.72%-4.72%

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 Grundstückgewinnsteuer und der Liegenschaftssteuern ist die SFP AST nicht steuerpflichtig. Die latenten Grundstückgewinnsteuern sowie die Handänderungssteuern werden jährlich, bei Bedarf auch unterjährig, ermittelt und bilanziert. Sie werden aufgrund von Marktwertveränderungen, veränderter Besitzesdauer sowie anderer relevanter Faktoren berechnet. Die Grundstückgewinnsteuern wurden auf Basis einer minimalen Halte-dauer von 5 Jahren berechnet.

Thesaurierung bzw. Ausschüttung der Erträge

Gemäss Art. 8 des Reglements der SFP AST können die Reinerträge laufend reinvestiert (Thesaurierung der Erträge) oder ausgeschüttet werden. Die Erträge werden zurzeit thesauriert. Der buchhalterische Vorgang der Thesaurierung findet jeweils per 31. Dezember statt. Der bis dahin aufgelaufene Ertrag wird dann jeweils dem Kapitalwert zugeschlagen. Der Inventarwert bleibt ceteris paribus unverändert.

Sacheinlagen von Pensionskassen

Keine

Angaben über Derivate

Bei der SFP AST Global Core Property (Hedged) sind per 31. Dezember 2018 folgende Derivate zur Währungsabsicherung ausstehend:

Offene Devisentermingeschäfte per 31.12.2018

Long/Short		Nominal	Derivat Typ	Basiswert	Kurs Basiswert	Terminkurs
Short (verkauft)	EUR	19 875 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1.1269	1.1316
Short (verkauft)	USD	33 125 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.9858	0.9815
Short (verkauft)	GBP	9 750 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1.2555	1.2493
Short (verkauft)	JPY	305 000 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.0090	0.0088
Short (verkauft)	AUD	16 500 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.6940	0.7063
Short (verkauft)	EUR	19 875 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1.1269	1.1320
Short (verkauft)	USD	33 125 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.9858	0.9854
Short (verkauft)	AUD	16 500 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.6940	0.7086

Deckungspflicht: Engagementreduzierende Derivate

Derivat		Nominal	FX-Kurs	Wert in CHF
Short (verkauft)	EUR	19 875 000	1.1259	22 377 041
Short (verkauft)	USD	33 125 000	0.9777	32 384 976
Short (verkauft)	GBP	9 750 000	1.2504	12 191 520
Short (verkauft)	JPY	305 000 000	0.0090	2 737 393
Short (verkauft)	AUD	16 500 000	0.6893	11 372 946
Short (verkauft)	EUR	19 875 000	1.1264	22 388 006
Short (verkauft)	USD	33 125 000	0.9817	32 517 618
Short (verkauft)	AUD	16 500 000	0.6917	11 412 672

Deckung

EUR Cash	4 559 322
EUR Real Estate Funds	40 563 703
EUR Prepayment	2 121 645
USD Cash	110 000
USD Real Estate Funds	69 601 969
GBP Cash	78 189
GBP Real Estate Funds	12 659 039
JPY Cash	8 919
JPY Real Estate Funds	2 805 775
AUD Cash	352 868
AUD Real Estate Funds	24 089 519

Deckungsgrad

EUR Short	106%
USD Short	107%
GPB Short	104%
JPY Short	103%
AUD Short	107%

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

Abweichungen zu Prospekt SFP AST Swiss Real Estate

Die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate hat in ihrem Prospekt eine fünfjährige Übergangsfrist 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) CHF 0.2 Mio.

SFP AST Global Core Property (Hedged) CHF 14.2 Mio.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2017/2018 wesentlich beeinflussen könnten.

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen

Die Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2017/2018 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.

Rückstellungen

Keine

SFP Anlagestiftung (SFP AST)

Kennzahlen per 31.12.2018

Betriebsaufwandquote TER KGAST	31.12.2018
SFP AST Global Core Property (Unhedged) Anspruchsklasse A	1.40%
SFP AST Global Core Property (Unhedged) Anspruchsklasse B	1.17%
SFP AST Global Core Property (Unhedged) Anspruchsklasse X	0.81%
SFP AST Global Core Property (Hedged) Anspruchsklasse A	1.38%
SFP AST Global Core Property (Hedged) Anspruchsklasse B	1.20%
SFP AST Global Core Property (Hedged) Anspruchsklasse C	1.17%

Rendite	Seit Lancierung annualisiert	1 Jahr
SFP AST Global Core Property (Unhedged) Anspruchsklasse A	3.00%	n/a ¹
SFP AST Global Core Property (Unhedged) Anspruchsklasse B	1.92%	0.32%
SFP AST Global Core Property (Unhedged) Anspruchsklasse X	2.31%	0.69%
SFP AST Global Core Property (Hedged) Anspruchsklasse A	1.68%	1.65%
SFP AST Global Core Property (Hedged) Anspruchsklasse B	1.88%	1.84%
SFP AST Global Core Property (Hedged) Anspruchsklasse C	1.93%	1.89%

Risikokennzahlen (Basis Quartalszahlen)

Volatilität	Seit Lancierung annualisiert	1 Jahr
SFP AST Global Core Property (Unhedged) Anspruchsklasse A	n/a ¹	n/a ¹
SFP AST Global Core Property (Unhedged) Anspruchsklasse B	2.59%	2.50%
SFP AST Global Core Property (Unhedged) Anspruchsklasse X	2.61%	2.48%
SFP AST Global Core Property (Hedged) Anspruchsklasse A	0.81%	0.94%
SFP AST Global Core Property (Hedged) Anspruchsklasse B	0.83%	0.94%
SFP AST Global Core Property (Hedged) Anspruchsklasse C	0.84%	0.94%

Maximum Drawdown	Seit Lancierung annualisiert	1 Jahr
SFP AST Global Core Property (Unhedged) Anspruchsklasse A	n/a ¹	n/a ¹
SFP AST Global Core Property (Unhedged) Anspruchsklasse B	-1.31%	-1.31%
SFP AST Global Core Property (Unhedged) Anspruchsklasse X	-1.20%	-1.20%
SFP AST Global Core Property (Hedged) Anspruchsklasse A	-0.03%	0.00%
SFP AST Global Core Property (Hedged) Anspruchsklasse B	-0.03%	0.00%
SFP AST Global Core Property (Hedged) Anspruchsklasse C	-0.03%	0.00%

Recovery Period	Seit Lancierung annualisiert	1 Jahr
SFP AST Global Core Property (Unhedged) Anspruchsklasse A	n/a ¹	n/a ¹
SFP AST Global Core Property (Unhedged) Anspruchsklasse B	n/a ²	n/a ²
SFP AST Global Core Property (Unhedged) Anspruchsklasse X	n/a ²	n/a ²
SFP AST Global Core Property (Hedged) Anspruchsklasse A	1 Quartal	n/a ³
SFP AST Global Core Property (Hedged) Anspruchsklasse B	1 Quartal	n/a ³
SFP AST Global Core Property (Hedged) Anspruchsklasse C	1 Quartal	n/a ³

¹ Kein Ausweis möglich, da nur 1 Quartal

² Befindet sich noch in Recovery

³ In dieser Periode kam es zu keinem Verlust

Für die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate wird aufgrund des verkürzten Geschäftsjahres auf die Publikation von Kennzahlen verzichtet, da diese nicht aussagekräftig sind.

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

Keine

Eventualverbindlichkeiten

Gegenüber der Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich, besteht eine Eventualverbindlichkeit im Stammvermögen über CHF 131 855.62.

Käufe im Geschäftsjahr 2017/2018

Ort, Adresse	Eigentumsübertragung	Übergang Nutzen/Schaden	Verkehrswert in CHF 31.12.2018
Lamone, Via Industria 18	21.12.2018	01.12.2018	6 600 000
Total			6 600 000

Verkäufe im Geschäftsjahr 2017/2018

Keine

Geschäfte mit Nahestehenden

Swiss Finance & Property AG, Zug (SFP AG) und Swiss Finance & Property Funds AG (SFPF AG), Zürich

Zwischen der SFP Anlagestiftung und der zur SFP Gruppe gehörenden SFP AG und SFP Funds AG wurden ein Vermögensverwaltungs- und ein Geschäftsführungsvertrag zu marktüblichen Konditionen und im Interesse der Anleger abgeschlossen.

LST AG, Luzern

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

Nebst den vorerwähnten Verträgen wurden keine Geschäfte mit Nahestehenden abgeschlossen.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



Bericht der Revisionsstelle **an die Anlegerversammlung der SFP Anlagestiftung** **Zürich**

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der SFP Anlagestiftung bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang für das den Zeitraum vom 16. Mai 2017 bis am 31. Dezember 2018 umfassende Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

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

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



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

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

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

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert 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.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Heinz Furrer
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Roman Aregger
Revisionsexperte

Zürich, 5. April 2019

Beilage:

- Jahresrechnung (Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang)

Impressum

Herausgeberin: SFP Anlagestiftung, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: Stadtfotos Shutterstock, Personenfotos René Dürr, Zürich

Text: SFP Anlagestiftung, Zürich

Übersetzung: Robert Palivoda

April 2019



SFP Anlagestiftung

Kontakt

SFP Anlagestiftung (SFP AST)

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