



SF Retail Properties Fund Halbjahresbericht 2019

Anlagefonds Schweizerischen Rechts der Kategorie
«Immobilienfonds».

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2019



Swiss Finance & Property Funds AG



INHALTSVERZEICHNIS

Schlüsselzahlen	4
Meilensteine	5
Nützliche Hinweise	6
Verwaltung und Organe	7
Portfoliokennzahlen	10
Sämtliche Liegenschaften	14
Kennzahlen zum Immobilienfonds	19
Vermögensrechnung	21
Erfolgsrechnung	22
Anhang zur Jahresrechnung	23
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	33

SCHLÜSSELZAHLEN

PORTFOLIOWERT ¹

717.7 MIO. CHF

Der Marktwert vom Portfolio steigerte sich um CHF 10.94 Mio. gegenüber 31. Dezember 2018.

SOLL-MIETERTRÄGE ²

41.2 MIO. CHF

Die Soll-Mieterträge haben sich per Bilanzstichtag um 2.8% gegenüber dem Halbjahresbericht 2018 erhöht.

WAULT ³

6.9 JAHRE

Die fixierten, gewichteten Mietlaufzeiten konnten gegenüber 31. Dezember 2018 leicht erhöht werden.

LEERSTANDSQUOTE ¹

6.2 %

Die Leerstandsquote per Stichtag 30. Juni 2019 hat sich um 0.7% gegenüber 31. Dezember 2018 erhöht.

MIETFLÄCHE TOTAL ¹

210 703 M²

Die vermietbaren Flächen haben sich gegenüber Juni 2018 um 8 414 m² vergrössert.

FREMDFINANZIERUNGS- QUOTE ¹

18.3 %

Die Fremdfinanzierungsquote per Ende Juni 2019 beträgt 18.3%.

ANLAGERENDITE

2.0 %

Die Anlagerendite für das erste Semester beträgt 2.0%.

AUSSCHÜTTUNG 2018

4.35 CHF / ANTEIL

Die Ausschüttung für das Berichtsjahr 2018 wurde im April 2019 in der Höhe von CHF 4.35 pro Anteil ausbezahlt.

¹ per Stichtag 30. Juni 2019

² Soll-Mietertrag p.a. aufgerechnet

³ Weighted Average Unexpired Lease Term

MEILENSTEINE

JANUAR BIS JUNI 2019

Portfolio

Der SF Retail Properties Fund besitzt per 30. Juni 2019 ein Liegenschaftsportfolio mit einem Marktwert von CHF 717.7 Mio., aufgeteilt in 85 Objekte in 19 Kantonen. Die vermietbaren Flächen umfassen 210 703 m². Der grösste Anteil fällt auf die Verkaufsflächen mit einem Anteil von 77.5% gefolgt von den Büro- und Gewerberäumen mit 10.3% und Lager / Nebenräumen mit 5.8%. Die Mieterbasis ist weiterhin stabil. Die grössten Mieter sind Coop (Supermarkt / Fachmarkt), MediaMarkt, Aldi Suisse, Lidl Schweiz und Denner.

Vermietung von verfügbaren Flächen

Die Leerstandsquote per Stichtag hat sich trotz Abschlüssen neuer Verträge auf 6.2% leicht erhöht. Davon entfallen 2.4% auf die Entwicklungsobjekte in Bioggio, Delémont und Moutier. In Bioggio und Delémont konnten bereits einige Flächen vor der Erneuerung vermietet werden. Das Marktumfeld zeigt sich für die nahe Zukunft latent optimistisch. Wir sind mit neuen Retailern mit spannenden Konzepten im Kontakt und werden einige Verträge auch im 2. Halbjahr 2019 abschliessen können.

Entwicklung, Erneuerungen und Neubauprojekte

Im 1. Halbjahr 2019 wurde die Erneuerung des Standortes La Chaux-de-Fonds gestartet. Über die nächsten Monate werden Gebäudehülle und Technik erneuert sowie die Verkaufsfläche vergrössert. Es konnte bereits ein Vertrag über 15 Jahre ab der Eröffnung im Oktober 2019 unterzeichnet werden. In Bioggio stehen die Erneuerungsarbeiten kurz vor Abschluss. Im 2. Halbjahr 2019 kann die gezielte Vermarktung für die Flächen im Hochparterre und im 1. Obergeschoss umgesetzt werden. Die Erneuerungsmassnahmen haben sämtliche Gebäudeteile beinhaltet und das Objekt ist nun energetisch auf Minergie Standard. Die Entwicklungen in Reinach, Münsingen, Schöffland und die Erneuerungen von Delémont, Aigle und Moutier wurden weiterbearbeitet, so dass die ersten Umsetzungen bereits 2020 begonnen werden können.

Akquisitionen

In den vergangenen sechs Monaten konnte eine Liegenschaft mit einem Marktwert von CHF 6.75 Mio. gekauft werden. Das Gebäude befindet sich im Berner Oberland. Der Ankermieter im neuen Objekt ist der Grossverteiler Coop mit einem Supermarktkonzept. Im 2. Halbjahr sind weitere Akquisitionen mit Fokus auf Lebensmittelhandel geplant. Einige Due Dilligence Projekte wurden schon gestartet.

Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)

Die festen, gewichteten Laufzeiten der Mietverträge (WAULT) des SF Retail Properties Funds Portfolios weisen einen hohen Wert von 6.89 Jahren aus. Der WAULT konnte gegenüber 31. Dezember 2018 auf hoher Basis gehalten werden, da Mietverträge neu abgeschlossen resp. bestehende Mietverträge um 5 bis 15 Jahre verlängert werden konnten. In den ersten sechs Monaten wurden Verträge in Rahmen von über 12% des Sollmietzinses neu unterzeichnet oder bestehende Mietverträge verlängert.

NÜTZLICHE HINWEISE

SF Retail Properties Fund

Lancierung	6. August 2015
Kotierung	Seit dem 3. Oktober 2017 ist der SF Retail Properties Fund an der SIX Swiss Exchange kotiert.
Valorensymbol	SFR
Valor	28508745
ISIN-Nummer	CH0285087455
Mindestanlage	1 Anteil
Fondsart	Immobilienfonds
Laufzeit	Der Anlagefonds besteht auf unbestimmte Zeit
Rechnungsjahr	Das Rechnungsjahr endet jeweils am 31. Dezember
Kommissionen und Vergütungen	Siehe Seite 30 dieses Berichtes
Offizielle Publikationsorgane	Schweizerisches Handelsblatt Website der Swiss Fund Data
Preispublikationen	Neue Zürcher Zeitung Website der Swiss Fund Data

VERWALTUNG UND ORGANE

Verwaltungsrat

Dr. Hans-Peter Bauer, Präsident

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats der SF Urban Properties AG, Zürich, CEO und Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property Group AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats der Andermatt Swiss Alps AG, Andermatt sowie Verwaltungsratspräsident der Acuro Immobilien AG, Altdorf.

Adrian Schenker, Mitglied/Vizepräsident

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CEO der Swiss Finance & Property AG, Zug, CEO der SF Urban Properties AG, Zürich, Vizepräsident und Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property Group AG, Zug, Mitglied des Stiftungsrats der SFP Anlagestiftung, Zürich, Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property Manegg AG Zug, Zug, Verwaltungsratspräsident der SFPI Management SA, Ascona sowie Vorsitzender der Geschäftsführung der Römerschloss GmbH, Zürich.

Bruno Wermelinger, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CEO der Wermelinger Synergia GmbH, Luzern sowie diverse Verwaltungsratsmandate, unter anderem Verwaltungsratspräsident der Elisabethenheim Luzern AG, Luzern.

Dr. Elmar Wiederin, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Swiss Finance & Property Group AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates der Swiss Finance & Property AG, Zug, Chairman und Verwaltungsratspräsident der De Grisogono SA, Genf.

Thomas E. Kern, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Swiss Finance & Property Group AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates der Swiss Finance & Property AG, Zug, Verwaltungsratspräsident der Panalpina Welttransport (Holding) AG, Basel, Verwaltungsrat der Flughafen Bern AG, Bern, Verwaltungsrat der PKZ Burger-Kehl & Co. AG, Urdorf, Präsident des Stiftungsrates der Zoo Stiftung, Zürich, Vizepräsident des Stiftungsrates der Andreas Weber Stiftung, Wetzikon.

Hans Lauber, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Swiss Finance & Property Group AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates der Swiss Finance & Property AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates der PostFinance AG, Bern, Mitglied des Verwaltungsrates der AXA Versicherungen AG, Winterthur, Mitglied des Verwaltungsrates der Fisch Asset Management AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates der HFL Invest AG, Neuheim, Mitglied des Verwaltungsrates der HFL IT Holding AG, Neuheim, Mitglied des Verwaltungsrates der Wagner AG Informatik Dienstleistungen, Kirchberg.

Geschäftsleitung

Dr. Hans-Peter Bauer, CEO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates der SF Urban Properties AG, Zürich, CEO und Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property Group AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates der Andermatt Swiss Alps AG, Andermatt sowie Verwaltungsratspräsident der Acuro Immobilien AG, Altdorf.

Nicolas Di Maggio, Asset Management

Real Estate Indirect

Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung.

Reto Schnabel, CFO/Leiter Risk und Compliance

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Boller Winkler AG, Turbenthal, Stiftungsratspräsident des Wohlfahrtsfonds der Boller Winkler Gruppe, Turbenthal, Mitglied des Verwaltungsrates der Chesa Alpina AG, St. Moritz.

Remo Thomas Marti, Asset Management

Real Estate Funds und Asset Management

Real Estate Foundation

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

Fondsleitung

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

Anlageentscheide

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

Fondsbuchhaltung

Huwiler Treuhand AG
Bernstrasse 102
3072 Ostermundigen
www.huwiler.ch

Depotbank

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
8010 Zürich
www.zkb.ch

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich
www.pwc.ch

Zahlstelle

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
8010 Zürich
www.zkb.ch

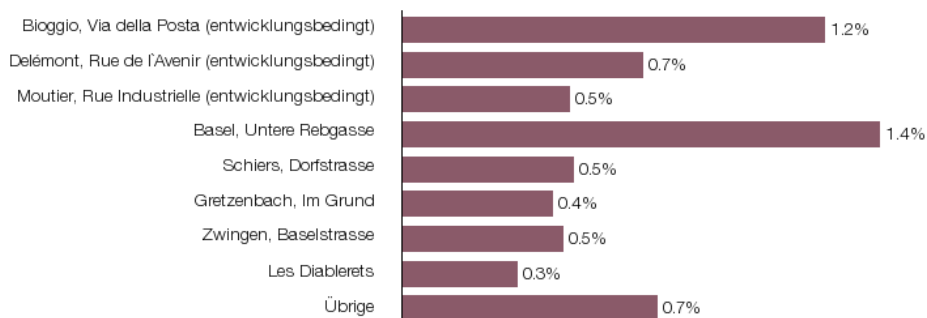
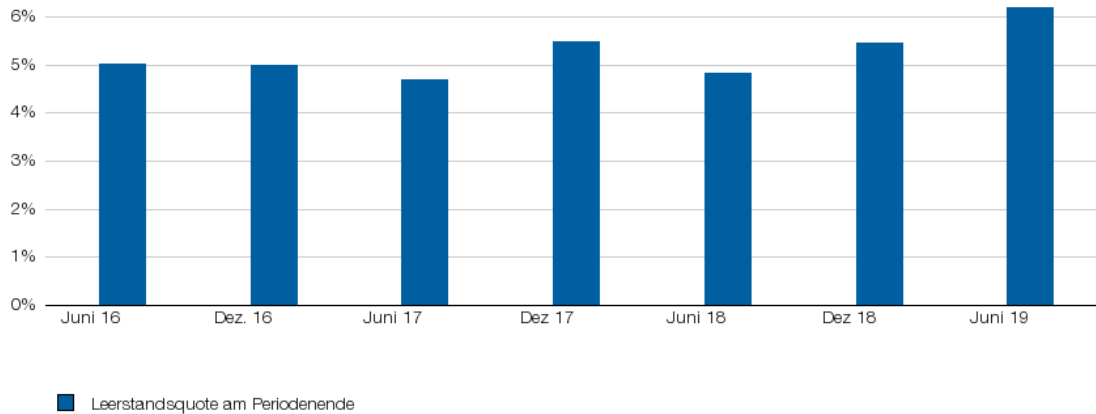
Liegenschaftsverwaltung

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

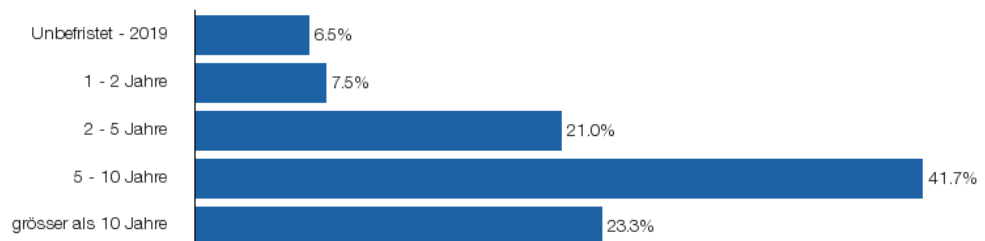
PORTFOLIOKENNZAHLEN

PER 30. JUNI 2019

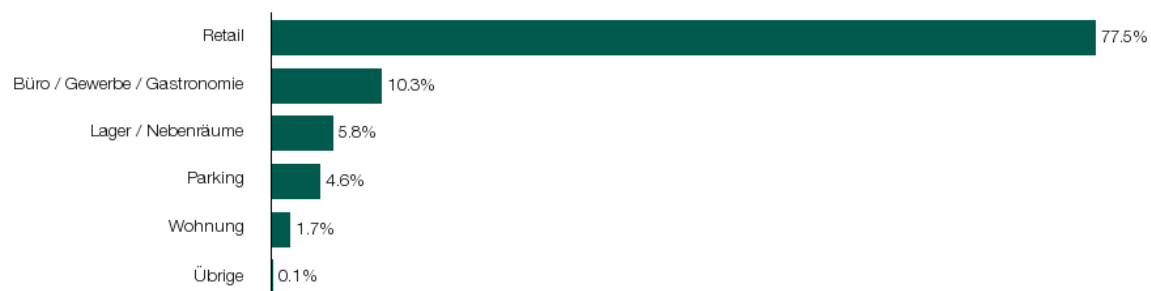
Entwicklung Leerstandsquote am Periodenende



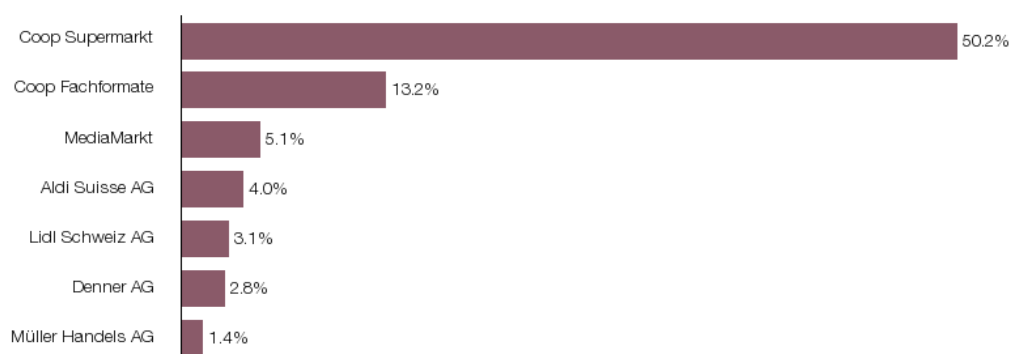
Vertragslaufzeiten in %



Nutzungsart

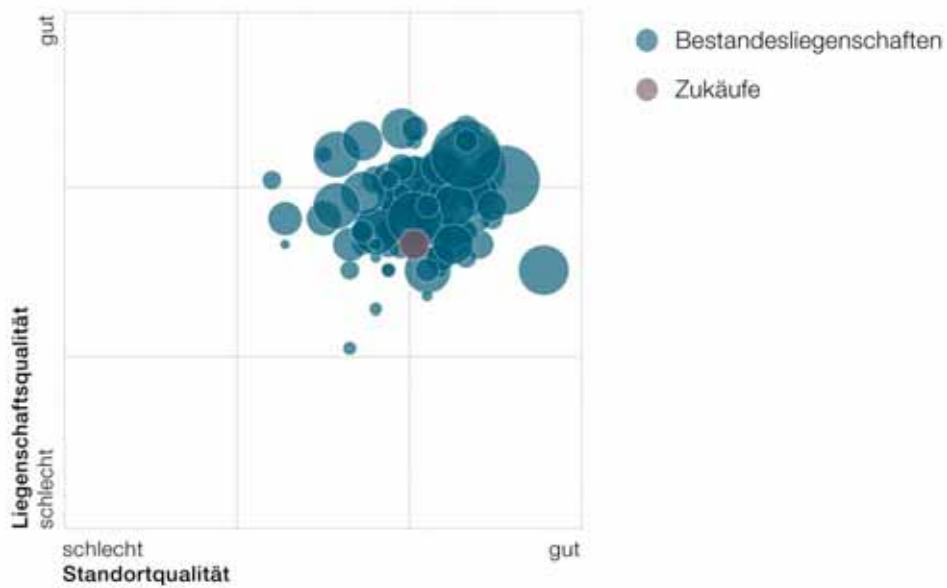


Grösste Mieter

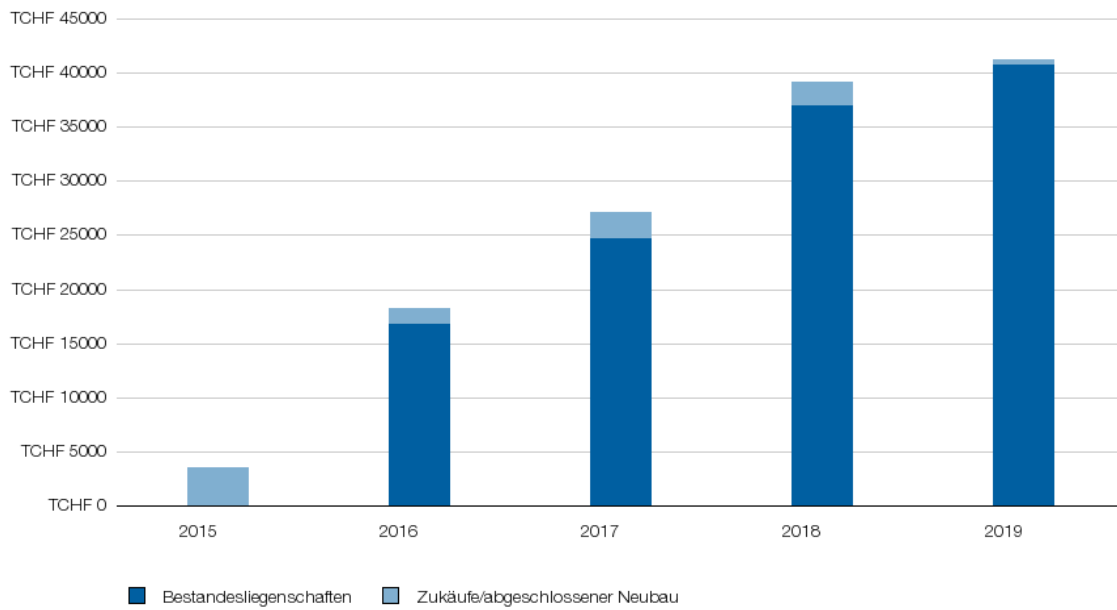


Portfoliokennzahlen	30. Juni 2019	31. Dez. 2018	30. Juni 2018	31. Dez. 2017
Anzahl Liegenschaften	85	84	83	78
Total Liegenschaftsportfolio (in TCHF)	717 718	706 776	682 255	596 430
Bruttorendite	5.74%	5.79%	5.88%	5.76%
Realer Diskontsatz	4.01%	4.05%	4.08%	4.12%
Nominaler Diskontsatz	4.53%	4.57%	4.59%	4.64%
Leerstandsquote per Stichtag	6.19%	5.46%	4.83%	5.48%
Leerstandsquote per Berichtsperiode	6.10%	5.33%	5.35%	4.76%
WAULT in Jahren	6.9	6.8	7.0	6.9

Liegenschafts- und Standortqualität



Entwicklung der Soll-Nettomietzinsen pro Jahr (2015–2019)



Marktreregionen



Region	Marktwert in CHF	in %
1 Nordwestschweiz	243 575 000	33.9
2 Zürich	117 057 000	16.3
3 Bern	115 477 600	16.1
4 Südschweiz	82 361 000	11.5
5 Genfersee	64 414 000	9.0
6 Westschweiz	52 677 000	7.3
7 Ostschweiz	40 105 000	5.6
8 Innerschweiz	2 052 000	0.3
Total	717 718 600	100.00

SÄMTLICHE LIEGENSCHAFTEN

SORTIERT NACH ALPHABET



1. Adelboden, Landstrasse 3



2. Aigle, Rue du Rhône 28



3. Basel, Inselstrasse 76



4. Basel, Michelbacherstrasse 6



5. Basel, Untere Rebgrasse 17



6. Bellach, Dorfstrasse 17



7. Berikon, Bahnhofstrasse 3



8. Berikon, Corneliaweg 2

9. Bevaix, Chemin de Closel 8



10. Biel, Eisfeldstrasse 27



11. Biel, Solothurnstrasse 142



12. Biglen, Bahnhofstrasse 4



13. Bioggio, Via della Posta



14. Boncourt, Rue de la Nods 1



15. Buchs, Mitteldorfstrasse 50 – 54



16. Busswil, Bahnhofstrasse 7



17. Courroux, Rue du 23 Juin 40



18. Delémont, Rue de l'Avenir 1



19. Delémont, Rue de l'Avenir 3



20. Derendingen,
Steinmattstrasse 35 / 37



21. Echallens, Route d'Orbe 4



22. Evolène, Vis-à-Veisivi



23. Fiesch, Furkastrasse



24. Fleurier, Grand-Rue 12



25. Flums, Lochrietstrasse 27 - 29



26. Genève, Avenue de Champel 8c



27. Genève, Rue de la Servette 83



28. Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 1/3



29. Grellingen, Delsbergstrasse 1



30. Gretzenbach, Im Grund 9 - 11



31. Heimberg, Aarestrasse 1



32. Hinwil, Wässeristr. 24 - 26



33. Kölliken, Hauptstrasse 45



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



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



36. Langenthal, Gaswerkstrasse 33c



37. Lausanne, Route d'Oron 39



38. Le Locle, Rue de la Banque 2



39. Lenk im Simmental,
Kronenplatz 7



40. Les Diablerets, Avenue de la Gare 2



41. Marly, Route de Fribourg 15



42. Moutier, Rue Industrielle 16



43. Münsingen, Erlenuweg 2 /
Industriestr. 16



44. Murten, Bubenbergstrasse 2



45. Nidau, Schulgasse 4 / 6



46. Niederbipp, Bahnhofstrasse 2



47. Niederrohrdorf, Zentrumstrasse 4



48. Niederscherli, Schwarzenburgstr. 802



49. Nussbaumen, Kirchweg 27



50. Oberehrendingen, Dorfstrasse 17



51. Oberriet, Bahnhofstrasse 2



52. Regensdorf, Adlikerstrasse 295



53. Reiden, Hauptstrasse 63



54. Reinach (AG), Hauptstrasse 45



55. Reinach (AG), Europastrasse 7



56. Renens, Avenue de Florissant 24



57. Rothrist, Bernstrasse 126



58. Rüschegg,
Stössen 833 / Aegustenweid



59. Rümlang, Riedmattstrasse 4



60. Sant'Antonino, Via Serrai 10



61. Schiers, Dorfstrasse 171



62. Schöftland, Dorfstrasse 31 / 33



63. Schwanden, Hauptstrasse 42



64. Sevelen, Bahnhofstrasse 37



65. Sierre, Route de Sion 81



66. Sigriswil, Dorfstrasse 1 / Dorf 765



67. Solothurn, Brunngrabenstrasse 2



68. Spiez, Oberlandstrasse 6



69. Saint Maurice, Rue J.H. Barman 4



70. Saint-Prex, Rue de la Gare 1 – 13



71. St. Gallen, Breitfeldstrasse 7



72. Thayngen, Bahnhofstrasse 26



73. Trimbach, Winznauerstrasse 5



74. Trimbach,
Winznauerstrasse 116 – 118



75. Unterkulm, Hauptstrasse 34



76. Unterseen, Bahnhofstrasse 35



77. Urnäsch, Schwägälplstrasse 1



78. Utzenstorf, Unterdorfstrasse 7



79. Volketswil, Industriestr. 15



80. Vouvry, Chemin du Grand-Clos 1



81. Windisch, Hauserstrasse 41



82. Zizers, Kronengasse 1



83. Zürich, Hofwiesenstrasse 370



84. Zweisimmen, Thunstrasse 29c



85. Zwingen, Baselstrasse 10

KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENFONDS PER 30. JUNI 2019

Mietausfallrate	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Soll-Nettomieten	CHF	20 177 157	18 614 754
Baurechtzins (Ertrag)	CHF	243 425	173 722
Leerstände	CHF	1 253 251	1 057 900
Verluste aus Forderungen	CHF	66 801	25 101
Mietausfallrate	%	6.46	5.77

Fremdfinanzierungsquote	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	131 575 000	107 050 000
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	717 718 600	682 255 200
Fremdfinanzierungsquote	%	18.33	15.69

Ausschüttungsredite	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	n/a
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	118.60	114.10
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Betriebsgewinn	CHF	13 269 176	12 813 288
Mietzinseinnahmen	CHF	18 944 275	17 696 468
Betriebsgewinnmarge	%	70.04	72.41

Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF})	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Betriebsaufwand	CHF	7 152 216	6 182 997
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	719 371 195	589 610 554
Ø Marktwert	CHF	643 970 250	555 572 925
TER REF (GAV)	%	0.99	1.05
TER REF (MV)	%	1.11	1.11

Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)^{1/2}	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Gesamterfolg	CHF	10 926 013	12 916 985
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	568 078 120	517 690 416
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	-	50 137 137
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	568 078 120	567 827 553
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	1.92	2.27

Agio / Disagio	%	19.05	13.62
Performance ²	%	9.44	-0.21
Anlagerendite^{1/2}	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
NAV zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	102.01	102.26
NAV am Ende der Berichtsperiode	CHF	99.62	100.42
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	4.35	4.25
Anlagerendite	%	2.01	2.46
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)^{1/2}	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	11 450 334	12 331 035
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	719 371 195	589 610 554
Rendite des investierten Kapitals	%	1.59	2.09
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	0.95	0.09
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.44	0.37
Börsenkapitalisierung	CHF	660 453 750	635 394 375

¹ Historische Performancedaten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Die Erträge des Fonds sowie die Werte der Fondsanteile können zu-, aber auch abnehmen und können nicht garantiert werden. Bei der Rückgabe von Fondsanteilen kann der Investor eventuell weniger Geld zurückbekommen, als er ursprünglich eingesetzt hat.

² Berechnung für sechs Monate (1. Januar bis 30. Juni)

VERMÖGENSRECHNUNG

(in CHF)	30. Juni 2019	31. Dez 2018	Anhang
Aktiven			
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlage bei Drittbanken	490 120	898 027	
Grundstücke			
- Wohnbauten	3 752 000	3 751 000	1
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	713 966 600	703 025 100	
Total Grundstücke	717 718 600	706 776 100	
Sonstige Vermögenswerte	9 534 713	7 789 902	2
Gesamtfondsvermögen	727 743 433	715 464 028	
Passiven			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	- 116 650 000	- 93 450 000	3
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	- 11 703 362	- 10 870 908	4
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	- 14 925 000	- 14 925 000	3
Nettofondsvermögen vor geschätzter Liquidationssteuer	584 465 071	596 218 120	
. / . Geschätzte Liquidationssteuer	-29 685 000	-28 140 000	
Nettofondsvermögen	554 780 071	568 078 120	5
Veränderungen des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	568 078 120	517 690 416	
. / . Bezahlte Ausschüttung	-24 224 063	-21 515 625	
Saldo aus Anteilsverkehr	-	50 137 137	
Gesamterfolg	10 926 013	21 766 192	
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	554 780 071	568 078 120	
Entwicklung der Anzahl Anteile			
Stand zu Beginn der Rechnungsperiode	5 568 750	5 062 500	
Ausgegebene Anteile	-	506 250	
Zurückgenommene Anteile	-	-	
Stand am Ende der Rechnungsperiode	5 568 750	5 568 750	
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode	99.62	102.01	
Informationen zur Bilanz			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	-	-	
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	-	-	
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-	-	
Gesamtversicherungswert des Vermögens	625 091 075	650 587 587	
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-	

ERFOLGSRECHNUNG

(in CHF)	1. Jan. bis 30. Juni 2019	1. Jan. bis 30. Juni 2018	Anhang
Erträge			
Mietzinseinnahmen	18 944 275	17 696 468	6
Sonstige Erträge	120 137	90 216	
Negativzinsen	- 862	- 5 733	
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	-	999 176	
Total Erträge	19 063 550	18 780 127	
Aufwendungen			
Hypothekarzinsen und Zins aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-278 491	- 200 502	
Sonstige Passivzinsen	-3 330	- 1 362	
Baurechtszinsen	-242 499	- 211 361	
Unterhalt und Reparaturen	-445 716	- 239 962	
Liegenschaftenverwaltung:			
- Liegenschaftsaufwand	-1 188 106	- 1 016 376	
- Verwaltungsaufwand *	-8 901		
Steuern und Abgaben	-436 350	- 174 867	7
Schätzungs- und Prüfaufwand	-140 126	- 135 472	
Reglementarische Vergütungen an:			
- die Fondsleitung	-2 718 487	- 2 527 773	
- die Depotbank	-125 206	- 183 974	
- die Immobilienverwalterin	-419 926	- 425 989	
Sonstige Aufwendungen	-139 284	- 71 497	
Total Aufwendungen	-6 146 422	- 5 189 135	
Nettoertrag	12 917 128	13 590 992	
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-	-	
Realisierter Erfolg	12 917 128	13 590 992	
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuer	-1 991 115	- 674 007	8
Gesamterfolg	10 926 013	12 916 985	

*Im Geschäftsjahr 2018 war der Verwaltungsaufwand im Liegenschaftsaufwand enthalten

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

1. Inventar des Portfolios per 30. Juni 2019

Ort, Adresse	Gestehungskosten		Versicherungswert		Marktwert		Mietzinseinnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Kommerziell genutzte Liegenschaften								
1. Adelboden, Landstrasse 33	6 403 445	0.90	5 639 500	0.90	6 755 000	0.94	120 853	0.64
2. Aigle, Rue du Rhône 28	6 094 242	0.86	5 606 000	0.90	6 075 000	0.85	203 139	1.07
3. Basel, Inselstrasse 76 **	6 951 233	0.98	6 526 000	1.04	6 820 000	0.95	210 576	1.11
4. Basel, Michelbacherstrasse 6 **	6 270 406	0.89	6 228 000	1.00	6 665 000	0.93	208 684	1.10
Basel, Untere Rebgrasse 17/ Teichgässlein 7 + 9 "Clara Huus"	50 969 753	7.19	56 269 000	9.00	49 880 000	6.95	970 638	5.12
6. Bellach, Dorfstrasse 17 **	5 137 087	0.73	4 803 750	0.77	5 474 000	0.76	168 498	0.89
7. Berikon, Bahnhofstrasse *	18 250 006	2.58	-	-	15 400 000	2.15	-	-
7. Berikon, Bahnhofstrasse 3	17 667 385	2.49	22 727 000	3.64	21 340 000	2.97	906 832	4.79
9. Bevaix, Chemin de Closel 8 **	3 982 987	0.56	4 391 000	0.70	4 293 000	0.60	110 421	0.58
10. Biel, Eisfeldstrasse 27	6 696 425	0.95	5 048 000	0.81	5 544 000	0.77	155 108	0.82
11. Biel/Bienne, Solothurnstrasse 142	3 556 612	0.50	3 900 000	0.62	3 107 000	0.43	122 076	0.64
12. Biglen, Bahnhofstrasse 4 **	2 967 695	0.42	4 117 000	0.66	3 062 000	0.43	96 738	0.51
13. Bioggio, Via della Posta	18 941 102	2.67	18 986 000	3.04	17 330 000	2.41	264 145	1.39
14. Boncourt, Rue de la Nods 1	1 675 154	0.24	1 683 000	0.27	1 807 000	0.25	59 222	0.31
15. Buchs AG, Mitteldorfstrasse 50-54 **	4 845 584	0.68	4 286 016	0.69	5 000 000	0.70	128 150	0.68
16. Busswil, Bahnhofstrasse 7	2 813 011	0.40	1 788 300	0.29	2 891 000	0.40	82 066	0.43
17. Courroux, Rue du 23 Juin 40 **	939 950	0.13	1 982 000	0.32	1 034 000	0.14	50 910	0.27
18. Delémont, Rue de l'Avenir 1	8 270 180	1.17	20 250 000	3.24	8 627 000	1.20	363 729	1.92
19. Delémont, Rue de l'Avenir 3	9 427 615	1.33	19 000 000	3.04	7 983 000	1.11	147 311	0.78
20. Derendingen, Steinmattstrasse 35 **	7 847 451	1.11	4 944 000	0.79	7 932 000	1.11	206 024	1.09
21. Echallens, Route d'Orbe 4 **	5 898 131	0.83	4 900 000	0.78	6 475 000	0.90	178 199	0.94
22. Evolène, Vis-à-Veivivi **	2 503 422	0.35	2 026 000	0.32	2 430 000	0.34	91 368	0.48
23. Fiesch, Furkastrasse **	1 740 064	0.25	2 035 000	0.33	1 711 000	0.24	58 478	0.31
24. Fleurier, Grand-Rue 12	2 547 302	0.36	2 131 000	0.34	2 250 000	0.31	73 713	0.39
25. Flums, Lochrietstrasse 27a,b / 29	14 269 445	2.01	4 835 100	0.77	9 792 000	1.36	276 052	1.46
26. Genève, Avenue de Champel 8c **	11 723 201	1.65	10 188 000	1.63	12 290 000	1.71	280 980	1.48
27. Genève, Rue de la Servette 83	18 635 192	2.63	14 915 000	2.39	19 030 000	2.65	421 760	2.23
28. Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 1/3 **	5 640 722	0.80	4 675 600	0.75	5 421 000	0.76	194 028	1.02
29. Grellingen, Delsbergstrasse 1	3 786 550	0.53	3 538 000	0.57	3 970 000	0.55	126 264	0.67
30. Gretzenbach, Im Grund 9/11	11 368 720	1.60	4 673 565	0.75	11 350 000	1.58	230 385	1.22
31. Heimberg, Aarestrasse 1	5 741 450	0.81	4 614 100	0.74	6 054 000	0.84	172 941	0.91
32. Hinwil, Wässerstrasse 18-26 *	17 027 652	2.40	10 630 000	1.70	19 670 000	2.74	692 508	3.66
33. Kölliken, Hauptstrasse 45	3 827 633	0.54	4 984 000	0.80	4 108 000	0.57	113 375	0.60
34. La Chaux-de-Fonds, Rue du Ravin 4	1 298 116	0.18	1 268 000	0.20	1 542 000	0.21	36 825	0.19
35. La Chaux-de-Fonds, Rue Fritz-Courvoisier 22	2 111 818	0.30	2 603 000	0.42	2 034 000	0.28	63 727	0.34

Ort, Adresse	Gestehungskosten		Versicherungswert		Marktwert		Mietzinseinnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
36. Langenthal, Gaswerkstrasse 33c	13 129 234	1.85	12 850 000	2.06	13 030 000	1.82	401 466	2.12
37. Lausanne, Route d'Oron 39	7 194 928	1.02	6 110 000	0.98	7 545 000	1.05	198 842	1.05
38. Le Locle, Rue de la Banque 2	5 324 801	0.75	4 825 000	0.77	4 500 000	0.63	131 959	0.70
39. Lenk im Simmental, Kronenplatz 7 **	8 751 336	1.24	6 128 600	0.98	9 618 000	1.34	265 794	1.40
40. Les Diablerets, Avenue de la Gare 2 **	1 597 683	0.23	2 369 000	0.38	1 470 000	0.20	-	-
41. Marly, Route de Fribourg 15 **	7 213 065	1.02	6 552 630	1.05	6 454 000	0.90	203 184	1.07
42. Moutier, Industrielle 16	12 781 422	1.80	12 177 000	1.95	11 980 000	1.67	280 931	1.48
43. Münsingen, Erlenuweg 2 / Industriestr.16	10 926 454	1.54	9 803 000	1.57	9 405 000	1.31	352 924	1.86
44. Murten, Bubenbergstrasse 2	6 317 745	0.89	5 634 000	0.90	5 678 000	0.79	170 529	0.90
45. Nidau, Schulgasse 4/6 **	4 050 966	0.57	3 500 000	0.56	4 508 000	0.63	112 008	0.59
46. Niederbipp, Bahnhofstrasse 2	6 591 080	0.93	4 739 000	0.76	5 830 000	0.81	153 230	0.81
47. Niederrohrdorf, Zentrumstrasse 4 **	3 422 130	0.48	3 347 000	0.54	3 537 000	0.49	101 698	0.54
48. Niederscherli, Schwarzenburgstrasse 802 **	1 703 886	0.24	2 544 000	0.41	1 944 000	0.27	62 094	0.33
49. Nussbaumen, Kirchweg 27 **	9 283 861	1.31	7 855 000	1.26	9 390 000	1.31	257 260	1.36
50. Oberehrendingen, Dorfstrasse 17 **	3 317 799	0.47	3 637 800	0.58	3 995 000	0.56	102 378	0.54
51. Oberriet, Bahnhofstrasse 2	10 805 035	1.53	8 098 000	1.30	10 300 000	1.44	259 756	1.37
52. Regensdorf, Adlikerstrasse 295	41 260 859	5.82	31 574 600	5.05	42 270 000	5.89	1 036 675	5.47
53. Reiden, Hauptstrasse 63	4 298 964	0.61	2 893 000	0.46	4 705 000	0.66	117 846	0.62
54. Reinach AG, Hauptstrasse 45	3 888 669	0.55	4 038 000	0.65	4 121 000	0.57	106 293	0.56
55. Reinach, Europastrasse 7	13 031 238	1.84	14 750 000	2.36	16 760 000	2.34	395 129	2.09
56. Renens, Avenue de Florissant 24	2 612 331	0.37	1 660 000	0.27	2 974 000	0.41	79 536	0.42
57. Rothrist, Bernstrasse 126	4 243 706	0.60	4 037 000	0.65	3 550 000	0.49	125 423	0.66
58. Rueschegg, Aeugstenweid	776 883	0.11	2 652 000	0.42	700 600	0.10	32 280	0.17
59. Rümliang, Riedmattstrasse 4 *	1 598 011	0.23	1 255 300	0.20	1 817 000	0.25	119 945	0.63
60. Sant'Antonino, Via Serrai 10	22 578 354	3.19	12 016 600	1.92	22 870 000	3.19	511 276	2.70
61. Schiers, Dorfstrasse 171	15 668 746	2.21	9 841 600	1.57	15 790 000	2.20	358 840	1.89
62. Schöffland, Dorfstrasse 31/33	5 370 326	0.76	6 962 000	1.11	7 339 000	1.02	171 247	0.90
63. Schwanden, Hauptstrasse 42 **	2 213 803	0.31	6 067 000	0.97	2 052 000	0.29	66 546	0.35
64. Sevelen, Bahnhofstrasse 37 **	3 831 379	0.54	9 149 700	1.46	4 075 000	0.57	122 064	0.64
65. Sierre, Route de Sion 81	17 294 162	2.44	10 915 000	1.75	17 080 000	2.38	408 169	2.15
66. Sigriswil, Dorf 765	1 433 060	0.20	1 485 000	0.24	1 431 000	0.20	45 828	0.24
67. Solothurn, Brunngabenstrasse 2 **	3 947 489	0.56	4 556 036	0.73	4 510 000	0.63	148 573	0.78
68. Spiez, Oberlandstrasse 6 **	5 439 268	0.77	7 178 000	1.15	6 690 000	0.93	205 636	1.09
69. St-Maurice, Rue J. H. Barman 4 **	2 225 222	0.31	2 286 000	0.37	2 260 000	0.31	77 341	0.41
70. St-Prex, Rue de la Gare 1 **	13 155 161	1.86	8 302 000	1.33	15 030 000	2.09	394 139	2.08
71. St. Gallen, Breitfeldstrasse 7	13 419 594	1.89	12 790 000	2.05	13 290 000	1.85	445 296	2.35
72. Thayngen, Bahnhofstrasse 26	4 029 456	0.57	3 941 000	0.63	4 180 000	0.58	129 498	0.68
73. Trimbach, Winznauerstrasse 5	5 150 517	0.73	3 726 500	0.60	5 350 000	0.75	154 465	0.82
74. Trimbach, Winznauerstrasse 116-118	9 514 068	1.34	3 629 205	0.58	10 700 000	1.49	254 976	1.35
75. Unterkulm, Hauptstrasse 34	4 280 905	0.60	3 189 000	0.51	4 661 000	0.65	124 404	0.66
76. Unterseen, Bahnhofstrasse 35 **	11 456 769	1.62	10 720 000	1.71	11 010 000	1.53	334 481	1.77
77. Urnaesch, Schwälgalpstrasse 1 **	1 367 617	0.19	6 191 300	0.99	1 432 000	0.20	45 630	0.24
78. Utzenstorf, Unterdorfstrasse 7 **	4 331 269	0.61	3 950 000	0.63	4 632 000	0.65	127 650	0.67
79. Volketswil, Industriestrasse 15	33 953 369	4.79	17 140 000	2.74	32 630 000	4.55	950 000	5.01

Ort, Adresse	Gestehungskosten		Versicherungswert		Marktwert		Mietzinseinnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
80. Vouvry, Chemin du Grand-Clos 1 **	2 880 671	0.41	2 879 000	0.46	2 890 000	0.40	82 312	0.43
81. Windisch, Hauserstrasse 41	3 223 270	0.45	2 899 000	0.46	3 445 000	0.48	97 159	0.51
82. Zizers, Kronengasse 1 **	1 372 167	0.19	3 878 258	0.62	1 216 000	0.17	40 626	0.21
83. Zürich, Hofwiesenstrasse 370 **	12 497 351	1.76	10 427 115	1.67	16 490 000	2.30	288 851	1.52
84. Zweisimmen, Thunstrasse 29c	7 466 929	1.05	5 777 900	0.92	7 286 000	1.02	172 451	0.91
85. Zwingen, Baselstrasse 10	15 917 933	2.25	14 250 000	2.28	14 400 000	2.01	452 522	2.39
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	705 967 681		623 368 075		713 966 600		18 862 884	

Ort, Adresse	Gestehungskosten		Versicherungswert		Marktwert		Mietzinseinnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
* davon im Baurecht	36 875 670		11 885 300		36 887 000		812 453	
** davon im Stockwerkeigentum	170 506 825		172 620 805		181 810 000		5 021 320	

Wohnbauten								
Ort, Adresse	Gestehungskosten		Versicherungswert		Marktwert		Mietzinseinnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
8. Berikon, Corneliaweg 2	2 471 120	0.35	1 723 000	0.28	3 752 000	0.52	81 391	0.43
Total Wohnbauten	2 471 120		1 723 000		3 752 000		81 391	
davon im Baurecht	0		0		0		0	
davon im Stockwerkeigentum	0		0		0		0	
Gesamttotal	708 438 801	100.00	625 091 075	100.00	717 718 600	100.00	18 944 275	100.00

Liegenschaften sortiert nach Ortschaft.

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

Die Marktwertanpassungen 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 auf den Seiten 33 bis 36. Die Bewertungen entsprechen der Bewertungskategorie gemäss KKV-FINMA, Art. 84, Abs. 2, Bst. c.

Liegenschaftstransaktionen 2019

Ankäufe

Ort, Adresse	in CHF	Antritt per	Kaufpreise
Adelboden, Landstrasse 33		15. Februar 2019	6 200 000
Total			6 200 000

Verkäufe

keine

2. Sonstige Vermögenswerte

	in CHF	30. Juni 2019	31. Dez. 2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		7 362 087	6 363 317
Übrige kurzfristige Forderungen		1 824 698	1 186 024
Aktive Rechnungsabgrenzungen		347 929	240 561
Total sonstige Vermögenswerte		9 534 713	7 789 902

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

3. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 30. Juni 2019 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 371.43 Mio. Davon benutzt sind CHF 131.58 Mio.

Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	20 000 000	07.06.2019	12.07.2019	0.350%
Fester Vorschuss	24 200 000	07.06.2019	12.07.2019	0.350%
Fester Vorschuss	40 950 000	07.06.2019	12.07.2019	0.350%
Fester Vorschuss	31 500 000	21.06.2019	26.07.2019	0.250%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	116 650 000			

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Keine				
Total langfristige verzinsliche Hypotheken (1-5 Jahre)	-			

Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	14 925 000	02.08.2018	14.06.2027	1.350%
Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)	14 925 000			

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

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	4 700 000	01.03.2019	05.04.2019	0.400%
Fester Vorschuss	4 700 000	05.04.2019	10.05.2019	0.400%
Fester Vorschuss	20 000 000	10.05.2019	07.06.2019	0.350%
Fester Vorschuss	20 000 000	31.01.2019	28.02.2019	0.400%
Fester Vorschuss	20 000 000	28.02.2019	05.04.2019	0.400%
Fester Vorschuss	20 000 000	05.04.2019	10.05.2019	0.400%
Fester Vorschuss	19 500 000	02.04.2019	10.05.2019	0.350%
Fester Vorschuss	24 200 000	10.05.2019	07.06.2019	0.350%
Fester Vorschuss	31 500 000	30.11.2018	31.01.2019	0.250%
Fester Vorschuss	31 500 000	31.01.2019	28.02.2019	0.250%
Fester Vorschuss	31 500 000	28.02.2019	22.03.2019	0.250%
Fester Vorschuss	31 500 000	22.03.2019	18.04.2019	0.250%
Fester Vorschuss	31'500'000	18.04.2019	24.05.2019	0.250%
Fester Vorschuss	31'500'000	24.05.2019	21.06.2019	0.250%
Fester Vorschuss	41'950'000	30.11.2018	31.01.2019	0.350%
Fester Vorschuss	41'950'000	31.01.2019	28.02.2019	0.350%
Fester Vorschuss	41'950'000	28.02.2019	05.04.2019	0.350%
Fester Vorschuss	41'950'000	05.04.2019	10.05.2019	0.350%
Fester Vorschuss	41'950'000	10.05.2019	07.06.2019	0.350%
Fester Vorschuss	20'000'000	30.11.2018	31.01.2019	0.500%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	551 850 000			
Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Keine				
Total langfristige verzinsliche Hypotheken (1-5 Jahre)	-			
Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)				
Keine				
Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)	-			

Geschäfte zwischen Fonds / Kredite

Während des ersten Halbjahres 2019 hat der SF Retail Properties Fund weder von einem anderen Fonds derselben Fondsleitung Kredite erhalten noch einem solchen Fonds Kredite gewährt.

4. Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten

	in CHF	30. Juni 2019	31. Dez. 2018
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		6 329 903	5 102 136
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		796 663	1 103 802
Passive Rechnungsabgrenzungen		4 576 796	4 664 970
Total kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		11 703 362	10 870 908

Die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung beinhalten hauptsächlich offene Verbindlichkeiten für Nebenkosten. Die passiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten unter anderem die Management Fee Q2 2019, Abgrenzung Steueraufwand und HK/NK Abrechnungen.

5. Nettofondsvermögen

	in CHF	30. Juni 2019	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Nettofondsvermögen		554 780 071	568 078 120	517 690 416
Anzahl Anteile		5 568 750	5 568 750	5 062 500
Nettoinventarwert pro Anteil		99.62	102.01	102.26

Das Nettofondsvermögen sank in der Berichtsperiode um CHF 13.30 Mio. von CHF 568.08 Mio. auf CHF 554.78 Mio. Dies erklärt sich durch den erzielten Gesamterfolg für das erste Halbjahr 2019 von CHF 10.93 Mio. und die Ausschüttung für das gesamte Geschäftsjahr 2018 von CHF –24.22 Mio. im April 2019.

6. Mietzinseinnahmen

	in CHF	1. Jan. bis 30. Juni 2019	1. Jan. bis 30. Juni 2018
Soll-Nettomieten bei Vollvermietung		20 177 157	18 614 754
Baurechtzins (Ertrag)		243 425	173 722
Leerstände		– 1 253 251	– 1 057 900
Mietzinsverluste		– 66 801	– 25 101
Mietzinsverbilligungen		– 156 255	– 9 007
Total Mietzinseinnahmen		18 944 275	17 696 468

Der Anstieg der Mietzinseinnahmen per 30. Juni 2019 im Vergleich zum Vorjahr resultiert hauptsächlich aus den getätigten Zukäufen in 2018 respektive 1. Halbjahr 2019. Die Anzahl der Liegenschaften stieg im ersten Halbjahr 2019 von 84 auf 85 Liegenschaften.

7. Steuern und Abgaben

	in CHF	1. Jan. bis 30. Juni 2019	1. Jan. bis 30. Juni 2018
Gewinn- und Kapitalsteuern		69 364	13 875
Liegenschaftssteuern		366 986	160 992
Total Steuern und Abgaben		436 350	174 867

Der Anstieg der Liegenschaftssteuern per 30. Juni 2019 im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem Wachstum vom Portfolio und Verzögerungen bei den Rechnungstellungen.

8. Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste

	in CHF	1. Jan. bis 30. Juni 2019	1. Jan. bis 30. Juni 2018
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste		-446 115	1 342 911
Veränderung Liquidationssteuern		-1 545 000	-2 016 918
Total nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste einschliesslich Liquidationssteuer		-1 991 115	-674 007

Die nicht realisierten Kapitalverluste von TCHF -446 (30. Juni 2018: TCHF 1 343) resultieren insbesondere aus Einwertungsverlusten von getätigten Instandsetzungsmassnahmen während der Berichtsperiode. Die gestiegenen Liquidationssteuern erklären sich durch die in der Berichtsperiode getätigten Abschreibungen.

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

	in CHF	30. Juni 2019	31. Dez. 2018
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag		n/a	n/a
Total vertragliche Zahlungsverpflichtungen		n/a	n/a

10. Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Die Coop Genossenschaft Basel (Coop Total Store und Coop Trading) macht per 30. Juni 2019 63.4%, die Media Markt Zürich AG, Zweigniederlassung Volketswil 5.1% der Netto-Mietzinseinnahmen aus.

11. Angaben über Derivate

keine

12. Vergütung und Nebenkosten zulasten der Anleger

(Auszug aus § 18 des Fondsvertrags):

- | | |
|---|---------------------------------|
| – Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgern im In- und Ausland. Diese wird verwendet für die Fondsleitung und Vertrieb | maximal 5.00%
effektiv 0.00% |
| – Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgern im In- und Ausland. | maximal 2.00%
effektiv 0.00% |

13. Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögen

(Auszug aus § 19 des Fondsvertrags):

- | | |
|---|--|
| – Verwaltungskommission der Fondsleitung (des Gesamtfondsvermögens)
Diese wird verwendet für die Leitung, das Asset Management und Finanz- Management. | maximal 1.00% p.a.
effektiv 0.75% p.a. |
| – Vermittlungskommission für den Kauf bzw. den Verkauf von Liegenschaften (des Kauf- bzw. Verkaufspreises). | maximal 2.00%
effektiv 0.00% |
| – Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften (der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen). | maximal 5.00%
effektiv 2.22% ¹ |
| – Depotbankkommission der Depotbank (des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres). | maximal 0.05% p.a.
effektiv 0.04% p.a. |

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

14. Angaben Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende ständige und unabhängige Schätzungsexperten ernannt:

- Marco Feusi, Chartered Surveyor MRICS, dipl. Architekt HTL, NDS ETHZ Betriebswissenschaften BWI, Partner bei der Firma Wüest Partner, Zürich
- Iván Antón. dipl. Architekt ETH. MSc Real Estate (CUREM). GEAK-Experte, Partner bei der Firma Wüest Partner, Zürich

15. Angaben Diskontierungssatz

Der durch die Firma Wüest Partner AG verwendete Diskontierungssatz bei der Schätzung beträgt real gewichtet 4.01% (31. Dezember 2018: 4.05%).

16. Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

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

17. Grundsätze zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwerts

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

schaft ausgewiesenen Marktwert versteht sich als «Fair Value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

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

Weitere Angaben zur Bewertung der Liegenschaften befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner auf den Seiten 33 bis 36.



Zürich, 22. Juli 2019

SF Retail Properties Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
106229.1901

Auftrag

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

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche im SF Retail Properties Fund gehaltenen Liegenschaften per 30. Juni 2019 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 85 Bestandesliegenschaften (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 Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für SF Retail Properties Fund akkreditierten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) ent-

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

1 / 4

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

Bewertungsmethode

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

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

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

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Ergebnis

Per 30. Juni 2019 wird ein Marktwert der 85 Bestandesliegenschaften (inklusive Neuzugänge) durch die Experten von CHF 717'718'600 ermittelt.

Gegenüber dem 31. Dezember 2018 veränderte sich der Wert der 84 bestehenden Liegenschaften (exklusive Akquisitionen) um CHF 4'187'500 respektive 0.6%.

In der Berichtsperiode vom 31. Dezember 2018 bis 30. Juni 2019 wurden folgende Liegenschaft erworben:

– Landstrasse 3, 3715 Adelboden

Der Gesamtwert des Portfolios (inklusive Neuzugänge) veränderte sich in der Berichtsperiode um CHF 10'942'500 respektive 1.5%.

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 30. Juni 2019 wird mit 4.01% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3.05% bis 5.10% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über das Gesamtportfolio liegt bei 5.77%.

Zürich, den 22. Juli 2019
Wüest Partner AG



Marco Feusi MRICS
Partner



Ivan Anton
Partner

– Anhang 1: Bewertungsannahmen und -hinweise

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der Privera AG per 30.06.2019.
- 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 riskogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Je nach Liegenschaft, Nutzung und Standort bewegen sich die realen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.05% und 5.10%.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 0.50%, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80% (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Impressum

Herausgeberin: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

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

Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

August 2019



Swiss Finance & Property Funds AG

Kontakt

Swiss Finance & Property Funds AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon + 41 43 344 61 31

www.sfp.ch

Börsenhandel, Handelssymbole

SIX Swiss Exchange: Symbol SFR, Valor 28508745, ISIN CH0285087455

Reuters: SFRP.S

Bloomberg: SFR SW