



SFP Anlagestiftung

# SFP Anlagestiftung Jahresbericht 2023

Geprüfte Jahresrechnung per 31. Dezember 2023





# Inhaltsverzeichnis

I. SFP Anlagestiftung Jahresbericht 2023.....	4
Vorwort des Präsidenten und des Geschäftsführers.....	5
Marktumfeld.....	6
Auf einen Blick.....	10
II. SFP AST Global Core Property.....	14
Schlüsselzahlen.....	15
Portfolio Management.....	16
Portfoliojahresbericht.....	17
GRESB-Ergebnisse 2023 und ESG-Update.....	21
Vermögensrechnung SFP AST Global Core Property Hedged CHF.....	24
Erfolgsrechnung SFP AST Global Core Property Hedged CHF.....	26
Vermögensrechnung SFP AST Global Core Property.....	28
Erfolgsrechnung SFP AST Global Core Property.....	30
III. SFP AST Swiss Real Estate.....	32
Schlüsselzahlen.....	33
Portfolio Management.....	34
Strategie und Anlagerichtlinien.....	36
Portfoliojahresbericht.....	37
Nachhaltigkeitsbericht.....	39
Portfolio.....	48
Vermögensrechnung SFP AST Swiss Real Estate.....	56
Erfolgsrechnung SFP AST Swiss Real Estate.....	57
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	59
IV. SFP Stammvermögen.....	63
Vermögensrechnung SFP Anlagestiftung Stammvermögen.....	64
Erfolgsrechnung SFP Anlagestiftung Stammvermögen.....	65
Anhang zur Jahresrechnung.....	66
Bericht der Revisionsstelle.....	77

Dieser Jahresbericht wird auch in einer französischen Übersetzung publiziert. Bei Widersprüchen und Unklarheiten geht die Originalversion in deutscher Sprache vor und ist massgebend.

**I.**

**SFP Anlagestiftung  
Jahresbericht 2023**

# Vorwort des Präsidenten und des Geschäftsführers

Auch im Immobiliensektor gilt, dass ein Zyklus früher oder später von einem anderen Zyklus abgelöst wird. Nachdem die Zinswende 2022 die Niedrigzinsphase abrupt beendete, materialisierten sich deren negative Auswirkungen im Jahr 2023 auf breiter Front.

Das abgelaufene Geschäftsjahr der SFP Anlagestiftung war entsprechend ebenfalls von verschiedenen Herausforderungen geprägt, wobei die erhöhten Finanzierungskosten und damit einhergehende Neubewertungen im Vordergrund standen. Bei unserer Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate (SRE) führte dies zu einer Wertberichtigung von weniger als 1.3%. Damit konnten die Bewertungsverluste dank der ausgezeichneten (Lage-)Qualität unserer Liegenschaften in engem Rahmen gehalten werden, währenddessen die gestiegenen Zinskosten dank der Inflationsindexierung sowie Referenzzinsanpassungen im laufenden Geschäftsjahr zu einem sehr grossen Teil kompensiert werden können. Fünf Jahre nach Lancierung des SRE lässt sich feststellen, dass die gesetzten Ziele allesamt erreicht wurden.

Im Bereich der indirekten Immobilienanlagen der Anlagegruppen des Global Core Property waren die Auswirkungen in grösserem Ausmasse spürbar, getrieben durch die stärkeren Zinsanstiege im Ausland. Wir erwarten 2024 vor dem Hintergrund erwarteter Zinssenkungen eine Entspannung, verbunden mit wieder anziehenden Bewertungen, sich bietenden Opportunitäten und attraktiven Investitionsmöglichkeiten. Vor dieser Erwartungshaltung wurden bereits im Berichtsjahr strategische Anpassungen in der Titelauswahl vorgenommen und unter anderem Desinvestitionen diversifizierter Fonds zugunsten von sektorspezifischen Anlagelösungen vorgenommen.

Ein weiterer Fokuspunkt für alle unserer Anlagegruppen ist das Thema ESG. Während die Anlagegruppe des Global Core Property Hedged CHF bereits seit 3 Jahren die GRESB Bewertung durchführt und dabei auch 2023 mit 88 von 100 Punkten und einem Fünf-Sterne-Rating überdurchschnittliche Resultate erzielte, nahm der SRE im Geschäftsjahr 2023 zum ersten Mal teil und erreichte mit 77 von 100 Punkten ein ansprechendes Resultat, welches sich durch die Integration qualitativ hochstehender Liegenschaften bereits im nächsten Zyklus verbessern sollte.

Ein laufender Austausch mit unseren Investoren, Mietern und Lieferanten ist für uns von grosser Bedeutung. Entsprechend sind die aktuellen Informationen zur Anlagestiftung und den einzelnen Anlagegruppen immer auf unserer Homepage ([SFP Anlagestiftung](#)) verfügbar und werden regelmässig in direktem Dialog erläutert.

Wir danken unseren Investoren für ihr Vertrauen sowie allen Mitarbeitenden, den Stiftungsräten sowie den Anlagekommissionsmitgliedern für ihren engagierten Einsatz.

Zürich, im April 2024



Alexander Vögele, Präsident des Stiftungsrates



Philippe Rothlin, Geschäftsführer

# Marktumfeld

Die Schweizer Wirtschaft präsentierte sich im vergangenen Jahr als stabil und wachstumsorientiert, wobei eine ausgewogene Geldpolitik und eine gezielte Förderung der Beschäftigung dazu beitrugen, die wirtschaftliche Resilienz des Landes zu stärken. Der private Konsum zeigte sich trotz einer sich verschlechternden Konsumentenstimmung robust. Insbesondere im Wohnsegment ist die Nachfrage nach Renditeliegenschaften intakt und bekräftigt zusammen mit dem guten Inflationsschutz die Attraktivität der Anlageklasse.

## Wirtschaftliche Lage

Der Start in das Jahr 2023 war geprägt vom Kampf gegen die für Schweizer Verhältnisse ausserordentlich hohe Inflation des Vorjahres von 2.8%. Die damit einhergehenden Zinssteigerungen in der Schweiz sowie in den wichtigen Absatzmärkten Europa und den USA führten zu hoher wirtschaftlicher Unsicherheit. Im Laufe des Berichtsjahres wurde jedoch immer klarer, dass den Notenbanken das angestrebte «Soft Landing» gelingen könnte. Das BIP-Wachstum in der Schweiz war 2023 mit prognostizierten 1.3% robust und die befürchtete Rezession konnte vermieden werden. Für 2024 wird mit einem BIP-Wachstum von 1.1% gerechnet, wodurch die Schweizer Wirtschaft zwei Jahre in Folge unterdurchschnittlich wachsen dürfte.

Die SNB prognostiziert für 2024 eine durchschnittliche Inflationsrate von 1.6%, was zwar innerhalb der angestrebten Bandbreite von 0% bis 2.0% liegt, jedoch ist dieser Wert weiterhin hoch im Vergleich zu den letzten Jahren. Der Markt erwartet aufgrund der sinkenden Inflation bereits für 2024 Zinssenkungen durch die SNB, welche sich wiederum stimulierend auf die Wirtschaft auswirken dürften, jedoch hat die SNB klargemacht, dass sie die Inflationsrate weiterhin genau im Blick behalten wird.

Die robuste wirtschaftliche Entwicklung spiegelte sich auch im Arbeitsmarkt wider: Im Februar 2023 erreichte die Arbeitslosenquote ihren bisherigen Tiefststand von 1.9%. Diese stieg im Verlauf des Jahres um moderate 0.2 Prozentpunkte an und lag somit Ende Oktober bei 2.1%. Neben der stabilen wirtschaftlichen Lage ist

besonders der nach wie vor herrschende Fachkräftemangel ein bestimmender Faktor am Arbeitsmarkt. Im November 2023 waren in der Schweiz insgesamt 114 200 Stellen unbesetzt<sup>1</sup>, was einem Rückgang von rund 8.1% gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht. Auch im Vergleich zum Jahresanfang hat sich die Anzahl der offenen Stellen um 9.8% reduziert. Der intakte Arbeitsmarkt und die stabile wirtschaftliche Lage sorgten für eine weiter steigende Zuwanderung. So lag der Wanderungssaldo der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung im ersten Halbjahr 2023 bei rund 47 200 Personen<sup>2</sup>, verglichen mit rund 37 800 Personen in der Vorjahresperiode.

Die Schweizer Baubranche war im ersten Halbjahr 2023 weiterhin mit höheren Finanzierungskosten konfrontiert, welche dann aber gegen Ende des Jahres etwas zurückgegangen sind. Die Materialpreise sind hingegen seit Ende 2022 gefallen und auch der Anstieg der Energiepreise hat sich zwischenzeitlich deutlich verlangsamt. Insgesamt liegen die Baupreise für Hochbau im Oktober 2023 1.4% über dem Stand vom Oktober 2022 und 0.4% über dem Stand per April 2023. Damit dürfte der Höhepunkt nun erreicht sein, wobei mittelfristig die realen Bauinvestitionen aufgrund der Forcierung nachhaltiger Bauweisen wie hochstehender Wärmedämmung und klimaneutraler Wärmezeugung sowie steigender Ansprüche der Nutzer in allen Segmenten ansteigen dürften.

Was das Jahr 2024 betrifft, hat sich der Konjunkturausblick für die Schweiz etwas eingetrübt. Gründe dafür sind die anhaltenden geopolitischen Risiken, welche sich mit dem bewaffneten Konflikt im Nahen Osten und der Bedrohung des internationalen Handels im Roten

Meer weiter akzentuiert haben. Das schwache und teils rückläufige Wirtschaftswachstum in Europa und China sowie der starke Schweizer Franken stellen weitere Herausforderungen für die exportorientierte Schweizer Wirtschaft dar. Dank einer Fokussierung auf spezialisierte sowie qualitativ hochwertige Produkte und Dienstleistungen ist die Schweizer Wirtschaft jedoch gut positioniert.

## Zinsumfeld

Vor dem Hintergrund der weiterhin hohen aber sich abschwächenden Inflation hat sich die Schweizerische Nationalbank dazu entschieden, den Leitzins auf dem seit Juni 2023 gültigen Niveau von 1.75% zu belassen<sup>3</sup>. Der Zinsgipfel scheint damit erreicht zu sein.

Der Markt antizipiert bereits eine mögliche Richtungsänderung für 2024. So sind die Zinsen für mehrjährige Festhypotheken ab Ende Q2 2023 auf Basis dieser Erwartungshaltung stetig gesunken. Erste Zinssenkungen werden bereits für das erste Halbjahr 2024 prognostiziert, jedoch hängen diese Entscheidungen neben der Inflationsentwicklung auch von der wirtschaftlichen Entwicklung ab.

## Immobilienanlagemarkt

Der Markt für Renditeliegenschaften war 2023 von steigenden Zinsen, wirtschaftlicher Unsicherheit und von weiterhin an Bedeutung gewinnenden Nachhaltigkeitsfaktoren geprägt. Der Markt als Ganzes präsentierte sich insbesondere im Wohnsegment weiterhin als liquid. Im gewerblichen Immobilienmarkt zeigte sich jedoch mit Ausnahme des Logistikbereichs, dass die Investoren zurückhaltender geworden sind.

Für 2024 bleibt abzuwarten, ob und wie sich das erwartete sinkende Zinsniveau auf Liegenschaftspreise auswirkt. In jedem Fall wird die weiterhin vorherrschende Wohnungsknappheit besonders bei Mehrfamilienhäusern mit hohen Nachhaltigkeitsstandards preistreibend wirken, wohingegen mit höheren Mieten aufgrund von Änderungen beim Referenzzinssatz ab der zweiten Jahreshälfte nicht mehr zu rechnen ist<sup>4</sup>.

## Mietwohnungsmarkt

Die in der Schweiz vorherrschende Wohnungsknappheit entwickelt sich zu einem immer grossflächigeren Phänomen. Mitte 2023 betrug die Leerwohnungsziffer in der

Schweiz lediglich 1.15%<sup>5</sup>. Damit ist diese Kennzahl in der Jahresfrist um 0.16 Prozentpunkte gesunken. Dieser Rückgang ist in allen sieben Grossregionen feststellbar. Insgesamt standen im Vergleich zum Vorjahr 10.9% weniger Wohnungen leer.

Die Gründe für den tiefen Leerstand sind sowohl beim Angebot als auch bei der Nachfrage zu finden. Nachfrageseitig ist die anhaltend hohe und weiterhin steigende Netto-Zuwanderung der grösste Treiber, insbesondere in den Ballungszentren. Der in den vergangenen Jahren beobachtbare Trend hin zu Kleinhaushalten scheint sich hingegen zu ändern. Seit 2020 steigt die Anzahl der zusätzlichen Bewohner pro Haushalt stetig an. 2022 war der grösste Zuwachs bei Haushalten mit drei oder mehr Personen feststellbar.

Auf der Angebotsseite hingegen wirken sich die gestiegenen Finanzierungskosten negativ auf die Bautätigkeit aus. Weiterhin hat sich das Bewilligungsrisiko in den vergangenen Jahren erhöht. Für Bauherren dauert es mittlerweile länger, eine Baubewilligung zu erhalten und Einsprachen und Rekurse wirken zusätzlich hemmend<sup>6</sup>.

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage und dem knappen Angebot stiegen die Angebotsmieten im abgelaufenen Jahr deutlich an. Anhand des Swiss Real Estate Offer Index konnte ein Anstieg von ca. 5.5% zwischen Januar 2023 und Dezember 2023 beobachtet werden<sup>7</sup>. Im Vergleich zu November 2022 beträgt der Anstieg ebenfalls 4.5%. Auch die Bestandsmieten sind im vergangenen Jahr angestiegen und dürften aufgrund der bereits kommunizierten Referenzzinserhöhung auch weiter steigen. Ob sämtliche rechtlich erlaubten Mietzinserhöhungen auch tatsächlich umsetzbar sind, muss sich allerdings zeigen: Zwar sind die Kosten für Energie 2023 zurückgegangen, jedoch dürfte die Kaufkraft der Schweizer Haushalte aufgrund der erhöhten Konsumentenpreise leicht abnehmen.

Vor allem in den Schweizer Grosszentren sind freie Mietwohnungen bei einer durchschnittlichen Leerwohnungsziffer von 0.61% ein zunehmend rares Gut. Auch im weiteren Verlauf des Jahres sind angebotsseitig nur schwache Impulse zu erwarten: Von Januar 2023 bis November 2023 fiel in der gesamten Schweiz die auf Basis von Gesuchen für Mehrfamilienhäuser ermittelte Hochbausumme um 0.6%. Besonders schwach im Vergleich zum Vorjahresmonat war der November. In diesem Monat betrug der Rückgang 20.1%. Aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberschusses bleiben gerade an städtischen Lagen die Leerstandrisiken auch weiterhin

sehr gering und der Aufwärtsdruck bei den Mieten hoch. So dürfte es dort im kommenden Jahr im Vergleich zum gesamtschweizerischen Durchschnitt nochmals zu einer Erhöhung der Angebotsmieten kommen. Damit wird dem Thema des bezahlbaren Wohnraums gerade in den Grosszentren weiterhin besonderes Augenmerk zukommen. In Basel sind diesbezüglich bereits neue Wohnschutzbestimmungen in Kraft getreten, welche Mietanstiege bei Sanierungen und Ersatzneubauten regulieren. Es ist damit zu rechnen, dass ähnliche Regulierungen in weiteren Grosszentren eingeführt werden.

Auch das Thema Nachhaltigkeit rückt bei Eigentümern auf Grund strengerer gesetzlicher Vorgaben zunehmend in den Vordergrund. Das im Juni 2023 vom Stimmvolk angenommene Klima- und Innovationsgesetz (KIG) hat nun in der Verfassung das Ziel verankert, bis 2050 klimaneutral zu werden. Um dieses Ziel zu erreichen, plant der Bund insbesondere den Ersatz fossiler Heizungen mit ca. CHF 2.0 Milliarden zu unterstützen. Trotz dieser Unterstützung werden eigentümerseitig weitere Aufwände entstehen, welche sich in längeren Umsetzungszeiträumen und höheren Kosten niederschlagen werden.

## Büroflächenmarkt

Das 2022 erreichte hohe Beschäftigungsniveau konnte 2023 weiter gesteigert werden. So konnte die Anzahl der Vollzeitäquivalente im dritten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal um ca. 1.6% gesteigert werden. Der Dienstleistungssektor hat sich dabei mit einem Anstieg der Vollzeitäquivalente von ca. 1.8% im Vergleich zum Vorjahresquartal besonders gut entwickelt. Dies hat sich positiv auf die Nachfrage nach Büroflächen ausgewirkt – trotz vermehrtem Homeoffice und steigender Flächeneffizienz.

Insgesamt besteht bei Büroflächen eine rege Nachfrage, insbesondere Coworking-Anbieter haben ihr Flächenangebot seit 2018 um das 2.5-Fache gesteigert. Die Bautätigkeit von Büroflächen ist jedoch seit 2020 rückläufig und wird voraussichtlich 2024 ihren Tiefpunkt erreichen.

Trotz der abnehmenden Bautätigkeit ist beim Flächenangebot und auch bei der Angebotsquote in den fünf grössten Schweizer Städten seit 2021 eine Stagnation feststellbar. Per Ende 2023 ist die Angebotsquote leicht um 0.1% im Vergleich zu Vorjahr auf 4.6% gestiegen. Regional fällt insbesondere Zürich auf mit einem Anstieg der verfügbaren Fläche um 9% und einem Anstieg der Angebotsquote um 0.3% im Vergleich zu Vorjahr.

Anders verhält es sich in Lausanne, wo das Flächenangebot um 7% abgenommen hat, was wiederum zu einem Rückgang der Angebotsquote um 0.3% geführt hat. Wegen der starken Nutzernachfrage und des damit einhergehenden Angebotsschwunds haben sich die Mietpreise in neu abgeschlossenen Verträgen erhöht. So belief sich 2023 der Anstieg der Spitzenmieten für Büroflächen innert Jahresfrist auf 6.0% in Genf und Zug und auf 4.0% in Lausanne<sup>8</sup>. Eine Ausnahme bei der Angebotsentwicklung sowie bei der Entwicklung der Spitzenmiete ist in Basel feststellbar. Hier hat sich das verfügbare Flächenangebot seit 2019 in etwa verdoppelt, was wiederum zu einer steigenden Angebotsquote und sinkenden Mieten geführt hat. Im Jahresvergleich sind die Spitzenmieten in Basel um ca. 7% gesunken ist. Ausschlaggebend für diese Entwicklung ist unter anderem die Fertigstellung der Bürotürme von Roche, welche dadurch über die Stadt verteilte Standorte am Hauptsitz konsolidieren konnte. Die bisher gemieteten Flächen müssen nun vom Markt absorbiert werden.

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

## Verkaufsflächenmarkt

Der Einzelhandel konnte sich 2023 trotz eines herausfordernden Umfelds gut behaupten. Die anhaltende Inflation beeinträchtigte die Kaufkraft der Haushalte, insbesondere die gestiegenen Wohn- und Energiekosten sowie die Ausgaben für Nahrungsmittel und alkoholische Getränke und Tabak. Die Preise für Verkehr und Gesundheitsprodukte sind hingegen im Vergleich zum Vorjahresmonat gesunken<sup>9</sup>. Dennoch verzeichnete der Schweizer Einzelhandel per Oktober 2023 im Vergleich zum Vorjahr eine annähernd gleichbleibende Umsatzentwicklung. Die Gründe dafür waren das dynamische Bevölkerungswachstum sowie der weiterhin leicht steigende private Konsum. Der erneut erstarkte Tourismus aus dem Ausland trug ebenfalls positiv zu den Konsumausgaben bei.

Der Druck durch den E-Commerce bleibt weiterhin bestehen, aber die Marktanteile des Onlinehandels am Schweizer Einzelhandel haben sich insgesamt stabilisiert. Im Jahr 2023 gab es in der Schweiz im Non-Food-Bereich nur noch eine leichte Zunahme der Umsätze im E-Commerce gegenüber 2022<sup>10</sup>. Gegenüber 2021 ist sogar eine Abnahme des Anteils feststellbar. Im Jahr 2023 wurden in diesem Segment etwa 15.7% der Einkäufe online getätigt gegenüber 15.5% im Vorjahr. Im Lebensmittelbereich betrug der Anteil des Onlinehandels hingegen nur ca. 3.6% (2022: 3.3%)<sup>11</sup>.

Auf dem Flächenmarkt für den Einzelhandel lässt sich schweizweit eine rückläufige Neubautätigkeit sowie ein sinkendes Angebot feststellen. Selbst an besten Lagen gehen Eigentümer nun dazu über, Einzelhandelsflächen in den oberen Stockwerken in Büroflächen umzuwandeln. Beispiele hierfür sind der Brannhof an der Bahnhofstrasse in Zürich (ehemals Manor) und die angekündigte Umgestaltung des Jelmoli-Hauses.

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

## Markt für Logistik-, Industrie- und Gewerbeflächen

In den vergangenen zehn Jahren wurden in der Schweiz erhebliche Investitionen in Industrie- und Lagerräume

getätigt. Bezogen auf die jeweilige Beschäftigtenzahl wurde dabei ein grösserer Anteil in den Bau von Industrieflächen als in den Bau von Dienstleistungsimmobilien investiert.

Innerhalb des Gesamtmarktes für Industrie- und Logistikflächen spielt der E-Commerce-Sektor eine entscheidende Rolle bei der Steigerung der Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen. Standorte, die gut erreichbar an den Hauptverkehrsachsen liegen und sich in der Nähe der grossen Agglomerationen befinden, sind besonders stark nachgefragt. Angesichts der steigenden Anforderungen an Lieferservice und -geschwindigkeit hat die «Last-Mile-Logistik» eine enorme Bedeutung für die Belieferung der Endverbraucher. Infolgedessen werden stadtnahe Standorte für den Bau von Verteilzentren immer attraktiver.

Erfreulich ist die beobachtbare Entwicklung bei der Nachfrage nach Industrieflächen. Insbesondere in den Jahren zwischen 2018 bis 2020 hatte dieses Flächensegment mit steigenden Leerständen zu kämpfen. Dieser Trend hat sich seither umgekehrt, wodurch die Leerstandsrate nun unterhalb des Niveaus von 2018 liegt. Zurückzuführen ist dies auf ein starkes Wachstum in den Branchen «Elektronik/Uhren» sowie im Maschinenbau.

Die Nachfrage nach Logistikimmobilien hat sich im Jahr 2023 weiterhin verstärkt. Das anhaltende Wachstum des Online-Shoppings wird in den kommenden Jahren voraussichtlich zu einem steigenden Bedarf an Logistik- und Lagerflächen führen. Insbesondere wird eine hohe Nachfrage nach massgeschneiderten Flächen mit fortschrittlicher Automatisierung erwartet. Gleichzeitig bleibt auch die Nachfrage nach einfachen und grossflächigen Lagerhallen bestehen. Aufgrund des stabilen Wirtschaftswachstums dürften auch Flächen für Gewerbebetriebe weiterhin einer robusten Nachfrage unterliegen.

<sup>1</sup> Bundesamt für Statistik BFS, Offene Stellen nach ausgewählten Wirtschaftsabteilungen und Grossregionen, 12.01.2024

<sup>2</sup> Staatssekretariat für Migration, Statistik Zuwanderung, 12.01.2024

<sup>3</sup> Schweizerische Nationalbank, Geldpolitische Lagebeurteilung vom 22.06.2023

<sup>4</sup> Wüest Partner Immo Monitoring 2023

<sup>5</sup> Bundesamt für Statistik BFS, Entwicklung leerstehende Wohnungen, 01.06.2023

<sup>6</sup> Schweizer Baublatt, Infodienst

<sup>7</sup> IAZI AG, Swiss Real Estate Offer Index, 12.01.2024

<sup>8</sup> JLL Büromarkt 2023/24

<sup>9</sup> Bundesamt für Statistik BFS, Landesindex der Konsumentenpreise im Juni 2023, Medienmitteilung 03.07.2023

<sup>10</sup> Bundesamt für Statistik BFS, Detailhandelsumsatzstatistik, Juni 2023

<sup>11</sup> CBRE, Retail Switzerland Report, Q3 2023

# Auf einen Blick

## Stiftungszweck

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

## Gründung

Die SFP Anlagestiftung wurde am 16. Mai 2017 von der Swiss Finance & Property AG gegründet. In ihren Anlagegruppen vereint die Anlagestiftung gegenwärtig über 130 Anleger. Als Revisionsstelle wurde PricewaterhouseCoopers AG, Zürich gewählt. Das Geschäftsjahr wurde vom 1.1. – 31.12. festgelegt.

## SFP AST Global Core Property Hedged CHF und Global Core Property

- Depotbank:  
Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich
- Vermögensverwalter:  
Swiss Finance & Property AG, Zürich

## SFP AST Swiss Real Estate

- Depotbank:  
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
- Vermögensverwalter:  
Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich
- Unabhängige Schätzungsexperten:  
Wüest Partner AG, Zürich

## Assets under Management

Das Gesamtvolumen der Assets under Management der SFP Anlagestiftung umfasst CHF 862.3 Mio., welche folgendermassen auf die drei Anlagegruppen aufgeteilt sind:

- SFP AST Global Core Property Hedged CHF:  
CHF 156.5 Mio.
- SFP AST Global Core Property:  
CHF 21.8 Mio.
- SFP Swiss Real Estate:  
CHF 684.0 Mio.

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

# Produktübersicht

## **SFP AST Global Core Property Hedged CHF und Global Core Property**

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

## **SFP AST Swiss Real Estate**

Die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate bietet Schweizer Personalvorsorgeeinrichtungen seit der Lancierung im Dezember 2018 ein direkt gehaltenes Schweizer Immobilienportfolio mit mindestens 40% Wohnimmobilien und mindestens 40% kommerziell genutzten Immobilien. Mindestens 70% sind in Bestandesimmobilien investiert und maximal 30% in Bauprojekte und Projektentwicklungen. Die regionale Aufteilung sieht ein breit über die Schweiz diversifiziertes Portfolio vor.

# Stiftungsrat



**Alexander Vögele**  
Stiftungsratspräsident

Verwaltungsratspräsident SF Urban Properties AG

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

Wirtschaftsanwalt in Zürich seit 1990

Universität Zürich, lic. iur. 1986, Anwaltspatent 1990

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



**Torsten de Santos**  
Vizepräsident des Stiftungsrats

Seit 2018 Investment Manager bei PMG Investment Solutions

Seit 2017 CEO Principalis AG

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

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



**Adrian Schenker**  
Mitglied des Stiftungsrats

Co-Founder und Vizepräsident des Verwaltungsrates Swiss Finance & Property Group AG

2001 Mitgründer und Aktionär der Swiss Finance & Property AG

Von 2018 bis 2022 CEO SF Urban Properties AG

Von 1998 bis 2001 Partner der Swiss Capital Alternative Investments AG, Marketing & Sales Immobilien

Kaufmann EFZ, SIX Swiss Exchange Händlerlizenz

# Geschäftsführung



**Philippe Rothlin**  
Geschäftsführer

Seit 2018 als Head Shared Services bei der SFP Group AG und seit Januar 2024 Geschäftsführer der SFP Anlagestiftung

Zwischen 2012 und 2018 Leiter der Depotbankkontrolle der Credit Suisse (Schweiz) AG im Bereich der Anlagefondsüberwachung. Davor tätig als externer Berater sowie Business Consultant

Universität St.Gallen, lic.iur.HSG et lic.oec.HSG, MBA ESADE Business School, Barcelona. Verfügt über eine Lizenz der SIX als Börsenhändler



**Dôn Nguyen Quang**  
CFO / Stellvertretender Geschäftsführer

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

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

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

## II. SFP AST Global Core Property

**II.**

### **SFP AST Global Core Property**

# Schlüsselzahlen

## Immobilienvermögen

**92.9** Mrd. CHF

Der Wert der zugrundeliegenden Immobilienvermögen reduzierte sich im Vergleich zu Ende 2022 von CHF 105.7 Mrd. auf CHF 92.9 Mrd.

## Investierte Zielfonds

**15**

Die Anzahl der investierten Zielfonds blieb gegenüber Ende 2022 unverändert, wengleich sich die zugrundeliegenden Fonds geändert haben.

## WAULT

**6.0** Jahre

Der «Weighted Average Unexpired Lease Term» beträgt 6.0 Jahre, im Vergleich zum Vorjahreswert von 6.5 Jahren.

## Leerstandsquote per Stichtag

**6.4** %

Die Leerstandsquote per Stichtag beträgt 6.4%, gegenüber dem Vorjahreswert von 6.1%.

## Zugrundeliegende Liegenschaften

**1714**

Anzahl der zugrundeliegenden Liegenschaften beträgt 1714, im Vergleich zum Vorjahreswert von 1701.

## Fremdfinanzierungsquote

**23.2** %

Die Fremdfinanzierungsquote per Jahresende beträgt 23.2%, gegenüber dem Vorjahreswert von 23.3%.

Bis Ende Dezember 2023 wurden sämtliche Kapitalzusagen zu 100% abgerufen. Das Gesamtvermögen der beiden Anlagegruppen beträgt CHF 178.3 Millionen.

# Portfolio Management



**Nicolas Di Maggio**  
CEO SFP AG / Gesamtverantwortung

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

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

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



**Benjamin Boakes**  
Senior Portfolio Manager

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

Zuvor Real Assets Investment Analyst bei Cambridge Associates in London

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



**Nicolas Gerstmeyr**  
Portfolio Manager

Seit 2023 Portfolio Manager der SFP AST Global Core Property bei Swiss Finance & Property AG

Von 2015 bis 2023 Investment Manager im Bereich Immobilien, Private Equity und Venture Capital bei einem Deutschen Single-Family Office

Sieben Jahre Immobilienerfahrung in den Bereichen Finanzierung, Transaktion, Projektentwicklung, Bau und Vertrieb

Master in Management mit Auszeichnung von der London Business School, Bachelor in Business Administration (Summa Cum Laude) von Emory University Goizueta Business School in Atlanta, USA

# Portfoliojahresbericht

Die aggressive Anhebung der Leitzinsen durch Zentralbanken, die durch den Kampf gegen die hohe Inflation angetrieben wurde, führte zu einem Anstieg der globalen Immobilienrenditen im Jahr 2023. Das Transaktionsvolumen blieb niedrig, da die Preiserwartungen von Käufern und Verkäufern zu stark divergierten. Dennoch blieben die Fundamentaldaten solide (mit Ausnahme des US-Bürosektors) und die Baubeginne haben sich deutlich verlangsamt, was das Angebot in den Märkten in den kommenden Jahren einschränken dürfte. Die Prognosen für Zinssenkungen, attraktive aktuelle Renditen und starke Mietwachstumsprognosen für einige Sektoren deuten auf einen Aufschwung und eine attraktive Investitionsmöglichkeit hin.

## Marktumfeld 2023

2023 waren die internationalen Immobilienmärkte, aufgrund einer Reihe von Zinserhöhungen der Notenbanken, von steigenden Finanzierungs- und Diskontsatzten betroffen. Infolgedessen bildete sich eine erhebliche Kluft zwischen den Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern, was zu einem Einbruch von Transaktionen führte. Dies übte einen Abwärtsdruck auf Immobilienbewertungen aus. Trotz robustem Mietwachstum in einigen Sektoren und Märkten verzeichneten die nicht kotierten Core-Märkte in allen Regionen eine negative Performance, insbesondere in den USA und Europa, wo sich die Immobilienrenditen vor der Zinserhöhungsphase auf einem generell niedrigeren Niveau befanden als in der Asien-Pazifik Region. Am deutlichsten waren die Korrekturen im US-Bürosektor, wo der Home-Office-Trend die Nachfrage und Zukunftsaussichten trübte. Ungeachtet dieser Rückschläge blieben die Fundamentaldaten, wie Belegungsraten und WAULTs, in den anderen Märkten robust. Core-Fonds boten Schutz, da sie solide Cashflows lieferten, und von Mietwachstum und konservativen Fremdfinanzierungsprofilen profitierten.

In den meisten Industrienationen war im Jahr 2023 ein Disinflationstrend zu beobachten, der eine Entspannung von den exorbitanten Höchstständen des Vorjahres brachte. Auch wenn das Jahr mit einem leichten Anstieg der Inflation endete, sorgte der deutliche Jahresrückgang für Zuversicht. Die Disinflation und anschließende

Stabilisierung der Leitzinsen in der zweiten Jahreshälfte tragen zu einem günstigeren wirtschaftlichen Umfeld und zu optimistischen Aussichten für 2024 bei. Die Prognosen deuten darauf hin, dass sich die Inflation allmählich dem langfristigen Ziel nähert. Die Vereinigten Staaten verzeichneten 2023 ein robustes Wachstum, das von einem starken Verbrauchermarkt angetrieben wurde. Die Eurozone erwartet für dasselbe Jahr hingegen ein geringes Wachstum. Die APAC-Region verzeichnete ein solides, aber im Vergleich zu den Vorjahren, geringeres Wachstum. Eine prognostizierte Verlangsamung des Lohnwachstums und Anstieg der Arbeitslosenquote bilden eine weitere Grundlage für die erwarteten Zinssenkungen.

Ende 2023 blieben die Leitzinsen in den USA bei 5.25 – 5.50%, in der EU bei 4.50% und im Vereinigten Königreich bei 5.25% stabil, wobei Indikationen auf mögliche Senkungen um 75 Basispunkte von allen drei Zentralbanken bis Ende 2024 hindeuten. Im asiatisch-pazifischen Raum wird der Kampf gegen die Inflation in Singapur und Südkorea fortgesetzt, aber die Leitzinsen sind weniger gestiegen. Australien hinkt bei den erwarteten Zinssenkungen hinterher, da die Inflation im Dezember mit 4.1% (im Jahresvergleich) höher ausgefallen ist. Unterdessen hält Japan entgegen dem Trend an seiner ultralockeren Geldpolitik mit einem Zinssatz von -0.10% fest. Japan verzeichnete gegen Ende des Jahres einen Rückgang der Inflation, was die geldpolitische Strategie bestätigt, aber ein kleiner Anstieg ist prognostiziert.

Die offenen diversifizierten Core-Equity-Immobilienfonds-Indizes in den USA und Europa erzielten im Jahr 2023 eine Rendite von -12.7% bzw. -10.3%, während das APAC-Pendant in lokaler Währung eine stabilere Rendite von -0.63% erzielte. Die bessere Performance der APAC-Region lässt sich auf die höheren Immobilienrenditen zu Beginn der Zinserhöhungsphase, die Widerstandsfähigkeit der Büromärkte gegenüber Home-Office und die lockere Geldpolitik in Japan zurückführen. Trotz des Abschwungs sind die Marktfundamentaldaten mit Ausnahme des US-Bürosektors weiterhin stark. Insbesondere die historisch betrachteten hohen derzeitigen Immobilienrenditen, welche zuletzt kurz nach der globalen Finanzkrise herrschten, bieten attraktive Spreads im Vergleich zu anderen Anlageklassen. Diese Faktoren in Verbindung mit erwartenden Zinssenkungen im Jahr 2024 deuten darauf hin, dass der Beginn eines neuen Immobilienzyklus bevorsteht.

### **Sektorales Update**

In allen Immobiliensektoren setzten die Renditen ihren Expansionskurs fort. Dies wurde durch den Anstieg der Leitzinsen und dementsprechende Erhöhung der Finanzierungskosten und Diskontsätze angetrieben.

#### *Wohnen:*

Hohe Hypothekenzinsen und Immobilienpreise stützten den Mietwohnungssektor während des gesamten Jahres, da Wohneigentum unerschwinglicher wurde. Jährliche Vermietungsstrukturen in den meisten Märkten ermöglichten eine häufige Mietpreissteigerung. In den USA profitierte der Sektor von steigenden Löhnen und der Nachfrage nach grösseren Flächen, die stark mit der Zunahme von Home-Office korreliert. Die Realisierung mehrerer Projektentwicklungen nach Covid verlagerte das Gleichgewicht auf die Angebotsseite, wodurch sich das Mietwachstum verlangsamte, insbesondere in einigen «Sunbelt»-Märkten, in denen es nur wenige Bauvorschriften gibt. Dies ist voraussichtlich nur ein temporäres Ereignis, da aktuell die Neubaubeginne in USA eingebrochen sind und mittelfristig wieder eine Angebotsknappheit herrschen sollte. In Europa und in der APAC-Region, wo die Zahl der Neubaubeginne nach wie vor niedrig ist, besteht weiterhin ein starker Angebotsmangel. Das fehlende Angebot an qualitativ hochwertigem, erschwinglichem Wohnraum und die steigende Nachfrage führen zu einem positiven Ausblick für den Wohnungssektor.

#### *Logistik:*

Der Logistiksektor verzeichnete ein robustes Mietwachstum, welches die Bewertungskorrekturen teilweise ausglich. Das Jahr war durch eine anhaltende Nachfrage nach modernen, strategisch gelegenen Flächen geprägt und das Mietwachstum übertraf Schätzungen. Kurzfristig sollte sich das Mietwachstum in den USA normalisieren, da ein grösseres Volumen an Neubauten auf den Markt kommt und sich das Wirtschaftswachstum abschwächen soll. Allerdings sind die Neubaubeginne aufgrund hoher Finanzierungs- und Baukosten und eines begrenzten Flächenangebots stark zurückgegangen, sodass die langfristigen globalen Aussichten positiv sind. Das Mietwachstum dürfte zwar nicht die jüngsten Rekordwerte erreichen, sollte aber auch in den kommenden Jahren solide bleiben. Darüber hinaus liegen die Leerstandsquoten weltweit rund um historische Durchschnittswerte. Logistikfonds erfreuen sich nach wie vor einer grossen Nachfrage, die durch ein beträchtliches Mietsteigerungspotenzial und das zu erwartende E-Commerce-Wachstum zurückzuführen ist.

#### *Büro:*

Im Jahr 2023 erfuhr der Bürosektor von allen Immobiliensektoren die stärkste Korrektur, was in erster Linie auf die mangelnde Mieternachfrage infolge von Home-Office zurückzuführen ist. Diese Auswirkungen waren in den USA besonders gravierend, wie die nationalen Büroleerstandsquoten zeigen, die knapp unter 20% liegen, während sich die physischen Belegungsquoten auf ca. 50% belaufen. Im Gegensatz dazu blieben die Leerstandsquoten im Prime-Segment in den europäischen und APAC-Büromärkten im Allgemeinen unter 10%. Trotz dieser Herausforderungen sorgt der strategische Fokus auf moderne, gut gelegene und nachhaltige Büroimmobilien weiterhin für Mietwachstum. Es ist anzumerken, dass in den USA das geringste Angebot seit der Finanzkrise zu verzeichnen ist, was dem neuen, niedrigeren Nachfrageniveau entgegenkommen dürfte. Ausserdem könnten die physische Belegungsquoten, und somit die Nachfrage nach Büroimmobilien, mit einem abschwächenden Arbeitsmarkt wieder steigen, aufgrund der zunehmenden Verhandlungsmacht der Unternehmen und einhergehenden Reduktion von Home-Office.

*Einzelhandel:*

Innerhalb des Einzelhandelssektors kam es zu einer minimalen Abschwächung der Renditen, was auf das bereits hohe Renditeniveau zu Beginn der Zinserhöhungen und das begrenzte Angebot zurückzuführen ist. Langfristige Herausforderungen bestehen jedoch weiterhin in Form des zunehmenden Online-Handels und beeinträchtigen den Sektor weiterhin. Obwohl der Einzelhandel im historischen und relativen Vergleich attraktive Renditen aufweist, hat er zusätzlich mit abnehmendem Lohnwachstum und einem Rückgang der Verbrauchernachfrage zu kämpfen. Allerdings dürfte das geringe Neuangebot dazu beitragen diese Faktoren zu mildern.

*Alternativen:*

Die alternativen Immobiliensektoren, zu denen Studenten- und Seniorenwohnungen, Life Sciences, Arztpraxen und Selfstorage gehören, boten einen bemerkenswerten Schutz gegen die Renditeausweitung. Diese Widerstandsfähigkeit war in erster Linie auf das Mietwachstum zurückzuführen, das durch die starke Nachfrage, insbesondere in den Bereichen Studenten- und Seniorenwohnungen, angekurbelt wurde. Der Selfstorage-Sektor verzeichnete einen leichten Leerstandszuwachs, was an der geringeren Zahl von Umzügen liegt, infolge der höheren Hypotheken- und Finanzierungssätze. Trotz dieser abnehmenden Vermietungsquoten im Selfstorage-Sektor setzen alternative Sektoren ihre Institutionalisierung fort und profitieren von sozialen und demographischen Trends.

**Regionales Update***Nordamerika:*

Beide Anlagegruppen schlossen das Jahr mit sechs Fondspositionen in den USA ab, die Netto-Gesamtrenditen zwischen -5.8% und -16.2% erzielten. Herausragend war ein Fonds, der ausschliesslich in die alternativen Immobiliensektoren investiert und von einem starken Mietwachstum, insbesondere in den Sektoren Studenten- und Seniorenwohnungen, profitierte. Die grösste Allokation bei SFP AST Global Core Property Hedged CHF entfällt auf diesen Fonds, welcher die NFI-ODCE Benchmark im Jahresverlauf um knapp sieben Prozent übertraf. Im Gegensatz hierzu wies ein diversifizierter Fonds die geringste Performance auf, da er von der bereits erwähnten Renditeausweitung in den traditionellen Immobiliensektoren betroffen war. Insgesamt erzielte das US-Portfolio eine Rendite von -12.0% für SFP

AST Global Core Property Hedged CHF und -13.1% für SFP AST Global Core Property.

*Europa:*

Ende 2023 waren beide Gruppen vollständig in vier europäische Fonds investiert und hielten jeweils eine offene Zusage für einen europäischen Logistikfonds, die im letzten Quartal des Jahres eingereicht wurde. Die Fonds-Performance innerhalb des europäischen Portfolios lag zwischen -6.2% und -13.7%. Ein britischer Wohnimmobilienfonds erwies sich als erfolgreichster europäischer Fonds, da die Bewertungskorrekturen teilweise durch starke Vermietungsaktivitäten, Mietwachstum und den erfolgreichen Abwicklungen von Entwicklungsprojekten ausgeglichen wurden. Die niedrigsten Renditen generierte ein diversifizierter Fonds. Er verzeichnete eine Renditeausweitung in den traditionellen Sektoren. Zusätzlich haben Bewerter die prognostizierten Mieterträge für Büroimmobilien nach Renovierung stark diskontiert. Insgesamt erzielten die europäischen Fonds eine Rendite von -9.7% für SFP AST Global Core Property Hedged CHF bzw. -9.8% für SFP AST Global Core Property.

*Asien-Pazifik Region (APAC):*

Die SFP AST Global Core Property Hedged CHF beendete das Jahr mit Investitionen in fünf Fonds in der APAC-Region, während die SFP AST Global Core Property in vier Fonds investiert war. Die Ausnahme bildete ein australischer Healthcare-Fonds. Es besteht die Absicht, diesen Fonds in die SFP AST Global Core Property aufzunehmen, sobald ausreichend Liquidität vorhanden ist. Ein diversifizierter panasiatischer Fonds erzielte die höchsten Renditen, was auf strategische Immobilienverkäufe über Buchwerten und Mietwachstum in den japanischen und südkoreanischen Märkten zurückzuführen ist. Die niedrigsten Renditen erzielte dagegen ein diversifizierter australischer Fonds, aufgrund der Renditeausweitung in den Sektoren Büro, Einzelhandel und Logistik. Erfreulicherweise stiegen die Büroleerstände in diesem Fonds im Laufe des Jahres nur um 0.6%, was die hohe Qualität des Portfolios und damit divergierende Nachfrage nach hochwertigen Liegenschaften im Bürosektor unterstreicht. Insgesamt lagen die Renditen (in lokaler Währung) der APAC-Portfolios bei -2.9% für SFP AST Global Core Property Hedged CHF bzw. -5.9% für SFP AST Global Core Property.

### **Portfolio-Initiativen**

Im Laufe des Jahres wurden für einen diversifizierten APAC-Fonds und zwei diversifizierte europäische Fonds vollständige Rücknahmen eingereicht, um das Portfolio weiter auf künftiges Sektor- und Marktwachstum auszurichten. Weitere laufende Bemühungen umfassen die Analyse einer Reihe von Investitionsmöglichkeiten, darunter ein Logistikfonds in der APAC-Region und ein weiterer diversifizierter Fonds, der mehrheitlich in hochwertigen, gut gelegene Wohn- und Logistikimmobilien investiert ist.

Im dritten Quartal investierte SFP AST Global Core Property Hedged CHF in einen australischen Healthcare-Fonds, da aufgrund der steigenden Lebenserwartung und der wachsenden und alternden Bevölkerung mit einer beträchtlichen Expansion des Gesundheitssektors zu rechnen ist. Der Fonds sollte zudem von langen Mietvertragslaufzeiten und inflation-sindexierten und/oder vertraglichen Mietsteigerungen profitieren. Diese Investition steht im Einklang mit der Strategie, die Allokation in alternativen Sektoren in der APAC-Region zu erhöhen.

In Europa wird das Ziel verfolgt, die Exposure gegenüber diversifizierten Fonds zu konsolidieren und eine selektive Umschichtung in sektorspezifische Fonds vorzuneh-

men, die von spezialisierten Managern verwaltet werden. Daher wurde Ende des 4. Quartals eine Investition in einen europäischen Logistikfonds getätigt, der von einem der führenden Logistikmanager verwaltet wird. Dieser Fonds hat zudem eine deutliche Preisanpassung erfahren, bietet ansprechende Renditen und ein erhebliches Mietsteigerungspotenzial.

### **Fazit**

2023 war ein herausforderndes Jahr für globale Immobilienanlagen, da steigende Zinssätze, aufgrund von Inflationsdruck, einen negativen Einfluss auf die Bewertungen und Transaktionsaktivitäten hatten, insbesondere in den USA und Europa. Trotz der negativen Performance zeigten sich die Core-Fonds widerstandsfähig, was auf ihre soliden Cashflows und robusten Schuldenprofilen zurückzuführen ist. In der zweiten Jahreshälfte kam es zu einer Stabilisierung der Zinssätze, und Zinssenkungen werden ab dem zweiten Quartal 2024 erwartet. Die Kombination aus hohen Immobilienrenditen, starken Fundamentaldaten und der Aussicht auf künftige Zinssenkungen deuten auf den bevorstehenden Beginn eines neuen Immobilienzyklus hin, was für Anleger einen attraktiven Einstiegspunkt schafft. Eine strategische Positionierung wird von entscheidender Bedeutung sein, um die Opportunitäten des dynamischen, globalen Immobilienmarktes zu nutzen.

# GRESB-Ergebnisse 2023 und ESG-Update

SFP AST Global Core Property<sup>1</sup> erreichte bei der GRESB-Bewertung 2023 eine Gesamtpunktzahl von 88 aus 100 Punkten und ein Fünf-Sterne-Rating. Die Anlagegruppe verbesserte ihr Ergebnis gegenüber dem Vorjahr um zwei Punkte und übertraf den globalen und den Peer-Durchschnitt von 75 Punkten, was ihr Engagement für ESG unterstreicht.

Nachhaltigkeit ist ein zentrales Prinzip der SFP Group. Als Unterzeichnerin der United Nations Principles for Responsible Investing (UNPRI) engagiert sich SFP AST Global Core Property für nachhaltige Praktiken und hat ein ESG-Steering-Committee und eine ESG-Task-Force eingerichtet. Die Integration von ESG-Kriterien ist ein integraler Bestandteil des Investmentprozesses der Anlagegruppe. Die ESG-Analyse des Portfoliomanagementteams wird durch den Zugang zu GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) erleichtert und mit zusätzlichen Informationen der zugrunde liegenden Fonds ergänzt. Durch ihre profunden ESG-Analysen strebt SFP AST Global Core Property an, verantwortungsvoll zu investieren und tragen zu einer nachhaltigeren Zukunft der Immobilienbranche bei.

GRESB stellt den Goldstandard für ESG-Berichterstattung und Benchmarking dar und gleicht seine Methoden mit globalen Standards ab. Die Organisation arbeitet mit verschiedenen Partnern zusammen, darunter die Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR), die Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) und der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), um praktische Lösungen für die Anlageklasse anzubieten. Die GRESB-Bewertung sorgt

für Konsistenz über verschiedene Regionen, Anlagevehikel und Immobilienarten hinweg. Dies vereinfacht den Vergleich zwischen Fonds in verschiedenen Bereichen und Sektoren. Zudem ermöglichen die GRESB-Tools die Evaluierung des ESG-Impacts der Anlageentscheidungen und ergänzen somit das Nachhaltigkeitsbestreben der Anlagegruppe.

## SFP AST Global Core Property<sup>1</sup> GRESB-Bewertung 2023

Die Anlagegruppe erreichte eine Gesamtbewertung von 88 aus 100 Punkten und ein 5-Sterne-Rating. Dies übertrifft das Vorjahresergebnis um zwei Punkte und unterstreicht das Engagement im ESG-Bereich. Darüber hinaus übertraf die Anlagegruppe den globalen und Peer-Durchschnitt von 75 Punkten deutlich. In den Kategorien Performance und Management hat die Anlagegruppe mit 59 von 70 bzw. 30 von 30 Punkten besonders gut abgeschnitten. Die Anlagegruppen erzielten auch in den Bereichen «Environmental», «Social» und «Governance» starke Ergebnisse, wie die folgende Grafik zeigt.

<sup>1</sup> Die ESG-Kennzahlen und Daten beziehen sich auf die Anlagegruppe Global Core Property Hedged CHF

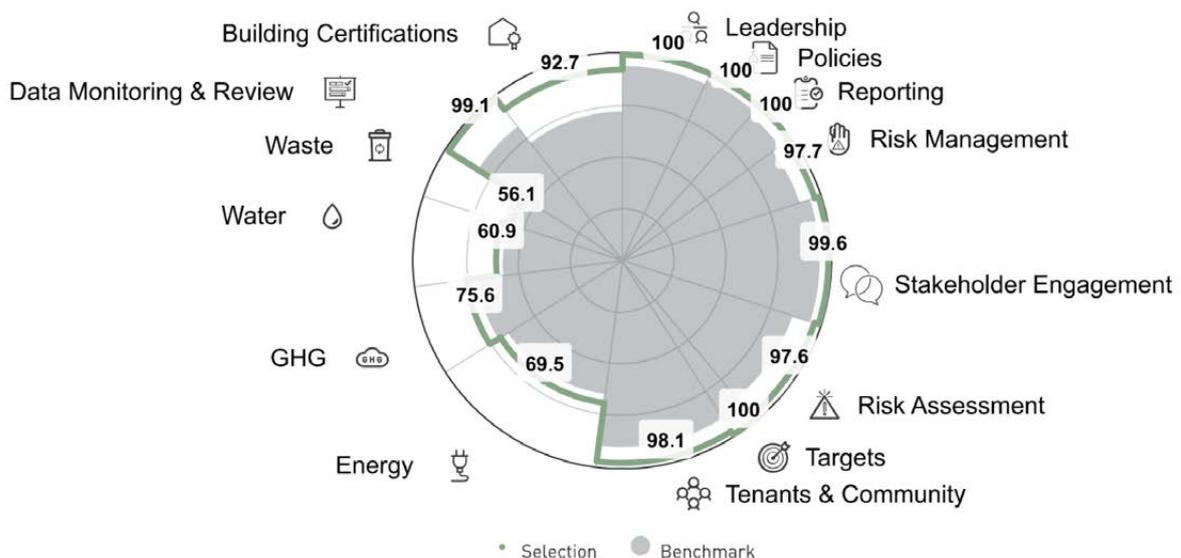
### Score-Übersicht



### ESG-Aufschlüsselung



Wie in der nachstehenden Abbildung zu sehen ist, schneidet SFP AST Global Core Property (grüne Linie) im Vergleich zum GRESB-Durchschnitt (graue Fläche) bei allen 15 von GRESB bewerteten Kriterien überdurchschnittlich ab, oft mit deutlichem Abstand.



Konkret hat GRESB sieben Kriterien identifiziert, an welchen das ESG-Engagement der Fonds gemessen wird. Die folgende Tabelle umfasst alle Fonds im Portfolio der Anlagegruppe und deren Fortschritt je Kriterium. Das Wasserreduktionsziel wurde sieben Jahre früher als geplant erreicht und auch die folgenden vier Kriterien werden voraussichtlich vorzeitig erfüllt werden. Die Verringerung der Treibhausgasemissionen und die Nutzung erneuerbarer Energien sind mit Abstand die ambitioniertesten Ziele, insbesondere da sich

alle zugrunde liegenden Fonds zu dem Pariser Klimaabkommen verpflichtet haben, was die vollständige Eliminierung von Treibhausgasemissionen bis 2050 vorsieht. Trotz der ehrgeizigen ESG-Pläne der zugrunde liegenden Fonds ist SFP AST Global Core Property zuversichtlich, dass sie ihre Ziele erreichen wird. Die derzeitige Treibhausgasintensität für 2022 beträgt 39.8 kgCO<sub>2</sub> e/m<sup>2</sup>/Jahr und liegt damit fast 20% unter dem Durchschnitt von 48.0 kgCO<sub>2</sub> e/m<sup>2</sup>/Jahr.

Zielkriterien	Basis	Erreichung bis	Ziel	Ende GJ22	# Fonds mit Ziel
Reduktion des Wasserverbrauchs	2018	2029	15.2%	15.2%	<b>12</b>
Datenabdeckung	2018	2029	89.5%	81.3%	<b>12</b>
Abfallvermeidung von der Deponie	2018	2031	52.5%	32.6%	<b>11</b>
Gebäudezertifizierungen	2019	2028	81.1%	74.1%	<b>10</b>
Reduktion des Energieverbrauchs	2019	2029	22.6%	21.6%	<b>13</b>
Reduktion der THG-Emissionen	2019	2050	100.0%	20.4%	<b>15</b>
Nutzung erneuerbarer Energien	2019	2030	68.5%	16.0%	<b>10</b>

Das Portfoliomanagement-Team konzentriert sich fortlaufend auf die Einhaltung hoher ESG-Standards, wie die diesjährige GRESB-Bewertung beweist. Mit Blick auf die Zukunft strebt die Anlagegruppe weiterhin an, ihre Strategien zu verbessern, enger mit Stakeholdern zu-

sammenzuarbeiten und sich an die sich ständig weiterentwickelnden Best Practices zu halten, um ihre ESG-Initiativen kontinuierlich zu optimieren. Das Portfolio-Management Team bleibt dediziert in seinem Engagement, einen verantwortungsbewussten Beitrag zu einer nachhaltigen Zukunft zu leisten.

# Vermögensrechnung SFP AST Global Core Property Hedged CHF

	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022			
<b>Vermögenswerte</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>			
Bankguthaben, aufgeteilt in:					
- Sichtguthaben	13 066 947	5 942 326			
Effekten, aufgeteilt in:					
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	139 924 636	174 322 176			
Derivate Finanzinstrumente	3 501 754	1 282 465			
Sonstige Vermögenswerte	-	44 927			
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>156 493 336</b>	<b>181 591 894</b>			
Andere Verbindlichkeiten	-212 927	-225 806			
<b>Nettovermögen</b>	<b>156 280 410</b>	<b>181 366 088</b>			
	<b>Konsolidierung</b>	<b>Konsolidierung</b>	<b>Anspruchs-</b>	<b>Anspruchs-</b>	<b>Anspruchs-</b>
	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>	<b>klasse A</b>	<b>klasse A</b>	<b>klasse B</b>
			<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>	<b>31. Dez. 2023</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	181 366 088	204 718 399	32 631 280	34 127 089	42 624 999
Zeichnungen	1 138 999	5 981 140	500 000	-	-
Rücknahmen	-	-30 762 703	-	-1 656 929	-
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	-28 391	483 680	-12 092	30 283	-
Ausschüttungen	-3 636 850	-3 621 515	-662 495	-648 569	-852 386
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-22 559 437	4 567 088	-4 167 225	779 407	-5 297 288
<b>Nettovermögen am Ende der Berichts-</b>					
<b>periode</b>	<b>156 280 410</b>	<b>181 366 088</b>	<b>28 289 468</b>	<b>32 631 280</b>	<b>36 475 325</b>
<b>Ansprüche</b>					
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	169 387	192 196	30 648	32 139	39 831
Veränderungen im Berichtsjahr	1 120	-22 810	470	-1 491	-
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>170 507</b>	<b>169 387</b>	<b>31 118</b>	<b>30 648</b>	<b>39 831</b>
<b>Inventarwert je Anspruch</b>			<b>909.11</b>	<b>1 064.71</b>	<b>915.75</b>
Abzüglich vorgesehener Ausschüttung			-18.18	-21.29	-18.32
<b>Inventarwert je Anspruch nach vorgesehener Ausschüttung</b>			<b>890.93</b>	<b>1 043.42</b>	<b>897.43</b>

	<b>Anspruchs- klasse B 31. Dez. 2022</b>	<b>Anspruchs- klasse C 31. Dez. 2023</b>	<b>Anspruchs- klasse C 31. Dez. 2022</b>	<b>Anspruchs- klasse X 31. Dez. 2023</b>	<b>Anspruchs- klasse X 31. Dez. 2022</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	70 873 606	85 283 317	83 723 704	20 826 492	15 994 000
Zeichnungen	-	639 000	1 129 654	-	4 851 486
Rücknahmen	-29 105 774	-	-	-	-
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	671 021	-16 299	-26 314	-	-191 311
Ausschüttungen	-1 006 801	-1 705 439	-1 600 936	-416 530	-365 209
Gesamterfolg der Berichtsperiode	1 192 946	-10 584 422	2 057 209	-2 510 503	537 526
<b>Nettovermögen am Ende der Berichts- periode</b>	<b>42 624 999</b>	<b>73 616 158</b>	<b>85 283 317</b>	<b>17 899 459</b>	<b>20 826 492</b>
<b>Ansprüche</b>					
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	66 551	79 471	78 441	19 437	15 065
Veränderungen im Berichtsjahr	-26 720	650	1 030	-	4 372
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>39 831</b>	<b>80 121</b>	<b>79 471</b>	<b>19 437</b>	<b>19 437</b>
<b>Inventarwert je Anspruch</b>	<b>1 070.14</b>	<b>918.81</b>	<b>1 073.14</b>	<b>920.91</b>	<b>1 071.50</b>
Abzüglich vorgesehener Ausschüttung	-21.40	-18.38	-21.46	-18.42	-21.43
<b>Inventarwert je Anspruch nach vorgesehener Ausschüttung</b>	<b>1 048.74</b>	<b>900.43</b>	<b>1 051.68</b>	<b>902.49</b>	<b>1 050.07</b>

# Erfolgsrechnung SFP AST Global Core Property Hedged CHF

Ertrag	Konsolidierung	Konsolidierung	Anspruchs-	Anspruchs-	Anspruchs-
	von 1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023	von 1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022	klasse A von 1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023	klasse A von 1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022	klasse B von 1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Erträge der Bankguthaben	14 358	-	2 602	-	3 352
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:	-	-	-	-	-
- Anteile andere kollektiver Kapitalanlagen	4 725 604	5 256 676	858 623	957 653	1 105 498
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	28 391	217 770	12 092	-	-
<b>Total Erträge abzüglich:</b>	<b>4 768 352</b>	<b>5 474 446</b>	<b>873 317</b>	<b>957 653</b>	<b>1 108 850</b>
Passivzinsen	-	-10 769	-	-1 925	-
Negativzinsen	-	-	-	-	-
Verwaltungsaufwand <sup>1</sup>	-841 410	-962 646	-228 712	-261 122	-210 626
Sonstige Aufwendungen <sup>1</sup>	-126 065	-175 902	-22 887	-32 159	-29 473
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-	-701 450	-	-30 279	-
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-967 475</b>	<b>-1 850 767</b>	<b>-251 599</b>	<b>-325 486</b>	<b>-240 100</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>3 800 878</b>	<b>3 623 679</b>	<b>621 718</b>	<b>632 168</b>	<b>868 751</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	4 511 091	3 753 951	819 759	737 603	1 055 633
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>8 311 968</b>	<b>7 377 630</b>	<b>1 441 476</b>	<b>1 369 771</b>	<b>1 924 383</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-30 871 405	-2 810 542	-5 608 701	-590 364	-7 221 671
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>	<b>-22 559 437</b>	<b>4 567 088</b>	<b>-4 167 225</b>	<b>779 407</b>	<b>-5 297 288</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>					
Nettoertrag des Rechnungsjahres	3 800 878	3 623 679	621 718	632 168	868 751
Vortrag des Vorjahres	1 725 032	1 728 205	133 707	154 037	541 893
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>5 525 909</b>	<b>5 351 884</b>	<b>755 424</b>	<b>786 204</b>	<b>1 410 644</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-3 126 074	-3 626 852	-565 719	-652 497	-729 706
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	-	-	-	-	-
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>2 399 836</b>	<b>1 725 032</b>	<b>189 705</b>	<b>133 707</b>	<b>680 938</b>

<sup>1</sup> Für Details siehe Anhang, Seite 70.

	Anspruchs- klasse B von 1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022	Anspruchs- klasse C von 1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023	Anspruchs- klasse C von 1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022	Anspruchs- klasse X von 1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023	Anspruchs- klasse X von 1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022
<b>Ertrag</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Erträge der Bankguthaben	-	6 762	-	1 641	-
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:	-	-	-	-	-
- Anteile andere kollektiver Kapitalanlagen	1 357 996	2 220 525	2 404 809	540 958	536 218
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	-	16 299	26 412	-	191 358
<b>Total Erträge abzüglich:</b>	<b>1 357 996</b>	<b>2 243 587</b>	<b>2 431 221</b>	<b>542 599</b>	<b>727 576</b>
Passivzinsen	-3 159	-	-4 686	-	-1 000
Negativzinsen	-	-	-	-	-
Verwaltungsaufwand <sup>1</sup>	-265 174	-381 072	-417 440	-20 999	-18 910
Sonstige Aufwendungen <sup>1</sup>	-43 118	-59 276	-81 801	-14 428	-18 823
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-671 171	-	-	-	-
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-982 622</b>	<b>-440 348</b>	<b>-503 926</b>	<b>-35 428</b>	<b>-38 733</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>375 373</b>	<b>1 803 239</b>	<b>1 927 295</b>	<b>507 171</b>	<b>688 843</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	707 164	2 119 247	1 875 855	516 452	433 329
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>1 082 537</b>	<b>3 922 486</b>	<b>3 803 150</b>	<b>1 023 623</b>	<b>1 122 172</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	110 409	-14 506 908	-1 745 941	-3 534 126	-584 646
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>	<b>1 192 946</b>	<b>-10 584 422</b>	<b>2 057 209</b>	<b>-2 510 503</b>	<b>537 526</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>					
Nettoertrag des Rechnungsjahres	375 373	1 803 239	1 927 295	507 171	688 843
Vortrag des Vorjahres	1 018 906	646 793	424 937	402 639	130 326
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>1 394 279</b>	<b>2 450 031</b>	<b>2 352 232</b>	<b>909 810</b>	<b>819 169</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-852 386	-1 472 623	-1 705 439	-358 025	-416 530
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	-	-	-	-	-
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>541 893</b>	<b>977 408</b>	<b>646 793</b>	<b>551 785</b>	<b>402 639</b>

<sup>1</sup> Für Details siehe Anhang, Seite 70.

# Vermögensrechnung SFP AST Global Core Property

	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Vermögenswerte</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Bankguthaben, aufgeteilt in:		
- Sichtguthaben	1 098 186	1 447 440
Effekten, aufgeteilt in:		
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	20 701 453	31 912 041
Derivate Finanzinstrumente	-	-
Sonstige Vermögenswerte	-	15 146
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>21 799 639</b>	<b>33 374 628</b>
Andere Verbindlichkeiten	-23 147	-27 386
<b>Nettovermögen</b>	<b>21 776 492</b>	<b>33 347 241</b>

	Konsolidierung 31. Dez. 2023	Konsolidierung 31. Dez. 2022	Anspruchsklasse A 31. Dez. 2023	Anspruchsklasse A 31. Dez. 2022
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	33 347 241	64 136 087	1 938 058	1 988 188
Zeichnungen	-	5 000 001	-	-
Rücknahmen	-5 890 684	-36 339 756	-	-
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	263 655	1 125 453	-	-
Ausschüttungen	-570 007	-1 218 569	-38 768	-37 781
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-5 373 713	644 026	-360 125	-12 349
<b>Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>21 776 492</b>	<b>33 347 241</b>	<b>1 539 166</b>	<b>1 938 058</b>

## Ansprüche

Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	32 849	61 654	1 973	1 973
Veränderungen im Berichtsjahr	-5 894	-28 805	-	-
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>26 955</b>	<b>32 849</b>	<b>1 973</b>	<b>1 973</b>

<b>Inventarwert je Anspruch</b>			<b>780.15</b>	<b>982.34</b>
Abzüglich vorgesehener Ausschüttung			-15.60	-19.65
<b>Inventarwert je Anspruch nach vorgesehener Ausschüttung</b>			<b>764.55</b>	<b>962.69</b>

	Anspruchsklasse B		Anspruchsklasse X	
	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>				
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	14 658 045	10 298 888	16 751 138	51 849 010
Zeichnungen	-	5 000 001	-	-
Rücknahmen	-	-	-5 890 684	-36 339 756
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	-	-92 655	263 655	1 218 108
Ausschüttungen	-293 233	-195 697	-238 007	-985 091
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-2 698 289	-352 491	-2 315 299	1 008 866
<b>Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>11 666 523</b>	<b>14 658 045</b>	<b>8 570 803</b>	<b>16 751 138</b>
<b>Ansprüche</b>				
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	14 502	9 954	16 374	49 727
Veränderungen im Berichtsjahr	-	4 548	-5 894	-33 353
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>14 502</b>	<b>14 502</b>	<b>10 480</b>	<b>16 374</b>
<b>Inventarwert je Anspruch</b>	<b>804.47</b>	<b>1 010.75</b>	<b>817.82</b>	<b>1 023.05</b>
Abzüglich vorgesehener Ausschüttung	-16.09	-20.22	-16.36	-20.46
<b>Inventarwert je Anspruch nach vorgesehener Ausschüttung</b>	<b>788.38</b>	<b>990.53</b>	<b>801.46</b>	<b>1 002.59</b>

# Erfolgsrechnung SFP AST Global Core Property

	Konsolidierung von 1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023	Konsolidierung von 1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022	Anspruchsklasse A von 1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023	Anspruchsklasse A von 1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022
<b>Ertrag</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Erträge der Bankguthaben	-	-	-	-
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:				
- Anteile andere kollektiver Kapitalanlagen	838 975	1 496 273	57 797	54 375
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	-	92 655	-	-
<b>Total Erträge abzüglich:</b>	<b>838 975</b>	<b>1 588 928</b>	<b>57 797</b>	<b>54 375</b>
Passivzinsen	-	-	-	-
Negativzinsen	-	-	-	-
Verwaltungsaufwand <sup>1</sup>	-94 127	-126 493	-12 948	-15 302
Sonstige Aufwendungen <sup>1</sup>	-34 161	-49 481	-2 313	-2 489
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-263 655	-1 218 108	-	-
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-391 943</b>	<b>-1 394 083</b>	<b>-15 262</b>	<b>-17 791</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>447 032</b>	<b>194 845</b>	<b>42 535</b>	<b>36 584</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-96 892	543 592	-6 797	53 057
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>350 139</b>	<b>738 437</b>	<b>35 738</b>	<b>89 642</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-5 723 853	-94 411	-395 863	-101 991
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>	<b>-5 373 713</b>	<b>644 026</b>	<b>-360 125</b>	<b>-12 349</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>				
Nettoertrag des Rechnungsjahres	447 032	194 845	42 535	36 584
Vortrag des Vorjahres	579 839	1 052 001	393	2 577
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>1 026 871</b>	<b>1 246 846</b>	<b>42 928</b>	<b>39 161</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-435 570	-667 008	-30 777	-38 768
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	-	-	-	-
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>591 300</b>	<b>579 839</b>	<b>12 151</b>	<b>393</b>

<sup>1</sup> Für Details siehe Anhang, Seite 70.

	<b>Anspruchsklasse B von 1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023</b>	<b>Anspruchsklasse B von 1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022</b>	<b>Anspruchsklasse X von 1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023</b>	<b>Anspruchsklasse X von 1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022</b>
<b>Ertrag</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Erträge der Bankguthaben	-	-	-	-
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:				
- Anteile andere kollektiver Kapitalanlagen	437 444	354 272	343 734	1 087 626
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	-	92 655	-	-
<b>Total Erträge abzüglich:</b>	<b>437 444</b>	<b>446 927</b>	<b>343 734</b>	<b>1 087 626</b>
Passivzinsen	-	-	-	-
Negativzinsen	-	-	-	-
Verwaltungsaufwand <sup>1</sup>	-70 084	-68 954	-11 095	-42 238
Sonstige Aufwendungen <sup>1</sup>	-17 504	-18 409	-14 344	-28 583
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-	-	-263 655	-1 218 108
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-87 588</b>	<b>-87 363</b>	<b>-289 094</b>	<b>-1 288 929</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>349 857</b>	<b>359 564</b>	<b>54 640</b>	<b>-201 303</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-51 467	412 061	-38 629	78 473
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>298 390</b>	<b>771 625</b>	<b>16 012</b>	<b>-122 830</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-2 996 679	-1 124 117	-2 331 311	1 131 696
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>	<b>-2 698 289</b>	<b>-352 491</b>	<b>-2 315 299</b>	<b>1 008 866</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>				
Nettoertrag des Rechnungsjahres	349 857	359 564	54 640	-201 303
Vortrag des Vorjahres	175 098	108 766	404 348	940 658
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>524 954</b>	<b>468 330</b>	<b>458 988</b>	<b>739 355</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-233 339	-293 233	-171 454	-335 007
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	-	-	-	-
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>291 615</b>	<b>175 098</b>	<b>287 534</b>	<b>404 348</b>

<sup>1</sup> Für Details siehe Anhang, Seite 70.

**III.**

**SFP AST**

**Swiss Real Estate**

# Schlüsselzahlen

## PORTFOLIOWERT

**674.4** Mio. CHF

Der Portfoliowert stieg im Vergleich zu Ende 2022 um 25.8% von CHF 536.0 Mio. auf CHF 674.4 Mio.

## NAV

**1 161.98** CHF

Der NAV pro Anspruch sank im Vergleich zu Ende 2022 um 0.72% von CHF 1 170.35 auf CHF 1 161.98 bedingt durch Portfolioabwertungen aufgrund steigender Diskontierungssätze.

## WAULT

**5.9** Jahre

Der «Weighted Average Unexpired Lease-Term» beträgt 5.9 Jahre. Im Vergleich zum Vorjahreswert von 6.5 Jahren ist der Wert um 0.6 Jahre gesunken.

## LEERSTANDSQUOTE

**0.4** %

Die Leerstandsquote per Stichtag beträgt 0.4%, was gegenüber dem Vorjahreswert von 1.1% einer Reduktion von 0.7 Prozentpunkten entspricht.

## MIETFLÄCHE TOTAL

**105 451** m<sup>2</sup>

Die Mietfläche per Stichtag beträgt 105 451 m<sup>2</sup>, was gegenüber dem Vorjahreswert von 83 246 m<sup>2</sup> einer Erhöhung um 26.7% entspricht.

## SOLL-MIETERTRÄGE

**25.3** Mio. CHF

Die Soll-Mieterträge betragen CHF 25.3 Mio., was gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 18.8 Mio. einer Erhöhung um 34.6% entspricht.

## FREMDFINANZIERUNGSQUOTE

**11.11** %

Die Fremdfinanzierungsquote per Jahresende beträgt 11.11% (VJ: 5.44%). Im Jahresdurchschnitt betrug sie 14.2% (VJ: 18.2%).

## ANLAGERENDITE

**1.72** %

Die Anlagerendite reduzierte sich von 3.73% auf 1.72% bedingt durch Portfolioabwertungen aufgrund steigender Diskontierungssätze.

# Portfolio Management



**Thomas Lavater**  
Head Direct Funds & Foundation

Seit 2023 Head Direct Funds & Foundation bei Swiss Finance & Property Funds AG und seit 2016 Portfolio Manager Real Estate Direct des SF Retail Properties Fund bei Swiss Finance & Property Funds AG

Von 2010 bis 2015 Leiter Immobilien bei Denner AG, Verantwortung für Expansion, Verwaltung und Unterhalt von 800 Filialstandorten und Weiterentwicklung der Filialkonzepte

Master Real Estate Management FH St. Gallen, Immobilienökonom FH, Eidg. Dipl. Betriebsökonom HWW Zürich, Handelsdiplom Kantonsschule Hottingen, Zürich

Dozent an der HWZ Zürich für MAS Real Estate Management



**Matthias Flückiger**  
Portfolio Manager Direct Real Estate

Seit 2019 Portfolio Manager Real Estate Direct der SFP AST Swiss Real Estate bei Swiss Finance & Property Funds AG

Von 2016 bis 2019 Asset Manager des SF Sustainable Property Fund bei Swiss Finance & Property Funds AG

Insgesamt über 11 Jahre Erfahrung im Immobilienmanagement für institutionelle Immobilieninvestoren

BSc Business Administration, Major Immobilien, CAS Digital Real Estate, Grundausbildung Notariat, Grundbuch- und Konkursamt im Kt. Zürich



**Michael Birrer**

**Asset Manager Real Estate Direct**

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

BSc. Betriebswirtschaft mit Spezialisierung in Immobilienmanagement, Grundausbildung Kaufmann mit Berufsmaturität auf der Gemeindeverwaltung



**Philippe Bach**

**Asset Manager Real Estate Direct**

Seit 2023 bei der Swiss Finance & Property Funds AG als Asset Manager im Lausanne Office tätig. Über 10 Jahre Erfahrung in der Immobilienbewertung, Beratung und im Asset Management für Fonds, Banken & Privatkunden

Zertifizierter Immobilienbewirtschafter, MRICS  
BSc. Management und MSc. Accounting, Controlling & Finance HEC Lausanne



**Matthias Huber**

**Finance Manager**

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

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

# Strategie und Anlagerichtlinien

## Anlageziel

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

## Anlagepolitik

Die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate investiert in Immobilien in der gesamten Schweiz. Neben Wohnimmobilien können auch Immobilien mit anderer Nutzung wie Büros, Gewerbe, Verkauf, Logistik, und Hotels erworben werden. Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Bei der Auswahl der Standorte wird insbesondere den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen. Der Lage und der Qualität der Immobilie werden grosse Wichtigkeit beigemessen, weil davon grundsätzlich die Vermietbarkeit und damit die langfristige Ertragskraft und das Wertsteigerungspotential abhängen.

## Anlagekriterien

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

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

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

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

# Portfoliojahresbericht

Die 5-jährige Aufbauphase der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate wurde per Dezember 2023 erfolgreich abgeschlossen. Das Vorjahresergebnis mit erstmaliger Ausschüttung im Geschäftsjahr 2023 konnte dabei trotz gestiegener Zinskosten bestätigt werden und die Anleger profitieren von einem stabilen Core-Portfolio mit nachhaltigen Erträgen.

## Einleitung

Durch den Abschluss der 5-jährigen Aufbauphase per Mitte Dezember 2023 hat die SFP Anlagestiftung mit der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate einen Meilenstein erreicht. Sämtliche nutzungsbezogenen Kriterien gemäss Anlagerichtlinien sind erfüllt. Mit einer Nutzungsaufteilung von 56% Wohnen und 44% Kommerz befindet sich die Anlagegruppe zudem Nahe an der Zielallokation von 60% Wohnen und 40% Kommerz.

Die bei Lancierung formulierten Wachstums- und Performanceziele konnten während dieser Aufbauphase mit einer durchschnittlichen jährlichen Anlagerendite von 3.81% per Ende Dezember 2023 deutlich übertroffen werden. Während die ersten drei Geschäftsjahre thesaurierend waren, wurde mit der erstmaligen Ausschüttung im Juni 2023 für das Geschäftsjahr 2022 ein weiterer Meilenstein erreicht und CHF 28.00 je Anteil ausgeschüttet. Auch in Zukunft haben die Anleger jeweils die Wahlmöglichkeit einer Barausschüttung oder dem Erhalt neuer Ansprüche.

Für das abgeschlossene Geschäftsjahr 2023 konnte trotz erhöhter Finanzierungskosten von CHF 1.0 Million das Vorjahresergebnis mit CHF 30.30 je Anteil (Vorjahr CHF 30.43) bestätigt werden. Dies erlaubt erneut eine Ausschüttung auf dem Vorjahresniveau von CHF 28.00 (Ausschüttungsrendite 2.4%, Ausschüttungsquote 92.4%). Die im abgelaufenen Jahr umgesetzten Mietzinserhöhungen aufgrund des Anstiegs des Referenzzinssatzes sowie Mehrerträge durch die indexierten kommerziellen Mietverhältnisse kommen dabei mehrheitlich im laufenden Geschäftsjahr 2024 zu tragen und stützen die nachhaltige Ausschüttung auch im weiteren Wachstum.

Aufgrund der marktbedingten Abwertungen und steigenden Diskontierungssätzen resultierte ein Neubewertungsverlust von -CHF 8.36 Millionen resp. -1.22%. Der reale Diskontierungssatz erhöhte sich dabei von 2.61% auf neu 2.72%.

In diesem herausfordernden Marktumfeld konnte die Anlagegruppe auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr durch neue Zeichnungen über CHF 80.0 Millionen (inkl. Wiederanlage) weiterwachsen und die Anlegerbasis auf neu 116 Anleger ausbauen.

## Die Leerstandsquote per Stichtag 31. Dezember 2023 beträgt 0.4%

## Akquisitionen & Arrondierungen

### Ostermündingen, Milchstrasse 2-8

Gleich zu Beginn des Jahres 2023 konnte die bisher wertmässig grösste Liegenschaft in das Portfolio integriert werden. Ankermieter ist die Post Immobilien AG, welche im Untergeschoss ein Verteilzentrum betreibt. Im Erdgeschoss befinden sich die Verkaufsflächen, hier sind langfristige Mietverträge mit den Mietern Aldi Suisse AG, Müller Handels AG und MAXI BAZAR SA abgeschlossen. Der Mietvertrag mit der Müller Handels AG konnte bereits nach Antritt verlängert werden. Sämtliche Mietverträge sind indexiert.

### Basel, Gartenstrasse 93

Ebenso per 1. Januar 2023 konnte diese optisch sehr ansprechende Liegenschaft bestehend aus einem Vorder- und einem Hinterhaus erworben werden. Die beiden Häuser umschliessen den grosszügigen Garten,

welcher vom Single-Tenant, der Early Learning Association (ELA), als Spielplatz genutzt wird. Die ELA ist alleinnige Mieterin der gesamten Flächen und verfügt über einen langfristigen Mietvertrag bis 2032.

#### **Pratteln, Güterstrasse 9-17**

Mit Antritt per 1. März 2023 konnte eine Liegenschaft in Pratteln in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof erworben werden. Die Liegenschaft besteht aus zwei Längsgebäuden entlang der Salinen- und Güterstrasse, welche über drei respektive fünf Vollgeschosse verfügen. Mittig zwischen den beiden Gebäuden befindet sich ein grosszügiger Innenhof, der den Anwohnern exklusiv zur Verfügung steht und in sich geschlossen ist. Das Sockelgeschoss wird als Verkaufsfläche von verschiedensten Läden genutzt, grösste Mieterin ist die Medbase Toujours AG. In den darüberliegenden Geschossen befinden sich insgesamt 44 Wohnungen.

#### **Genf, Avenue Giuseppe Motta 14**

Per 21. August 2023 konnte in Genf die Liegenschaft Avenue Giuseppe Motta 14 arrondiert werden. Die Nachbarliegenschaft mit der Hausnummer 16 wurde bereits im Mai 2020 erworben. Die optisch identischen Gebäude konnten mit dieser Arrondierung wieder zusammengeführt werden. Es handelt sich um eine Wohnliegenschaft mit insgesamt 15 Wohnungen, welche alleamt vermietet sind.

#### **Basel, Freie Strasse 2**

Per 1. September 2023 konnte eine Liegenschaft direkt am Marktplatz in Basel erworben werden. Die Liegenschaft überzeugt durch die Eck-Lage mit hoher Visibilität und verbindet die Freie Strasse mit dem Marktplatz. Ankermieter ist die Swarovski (Schweiz) AG, welche den Mietvertrag im Rahmen des Ankaufs langfristig bis 2029 verlängert hat. In den darüberliegenden fünf Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss befinden sich verschiedene Büro- und Gewerbeflächen.

#### **Männedorf, Alte Landstrasse 256-264**

Mit Antritt Mitte Dezember konnte eine weitere Liegenschaft im Raum Zürich erworben werden. Die Liegenschaft befindet sich in Gehdistanz zum Bahnhof Männedorf und bildet gemeinsam mit dem Gemeindehaus sowie der Kirchgemeinde das Dorfzentrum. Im Untergeschoss finden sich die beiden Ankermieter Denner und Migros mit ihren Verkaufsflächen und den dazugehörigen rückwertigen Bereichen für die Anlieferung. In der darüberliegenden Etage finden sich verschiedene Verkaufsflächen, welche das Angebot komplementieren, darunter ein Betreiber eines Fitnessstudios. In der obersten Etage liegen Büroflächen, welche teilweise über Seesicht verfügen.

#### **Ausblick für das Jahr 2024**

Die Wachstumsstrategie der Anlagegruppe wird über die nächsten Geschäftsjahre fortgeführt mit dem Ziel diese kurz- bis mittelfristig über CHF 1.0 Milliarde zu führen. Im weiteren Wachstum soll dabei die Region Zürich weiter gestärkt und wieder an die Zielallokation von über 30% geführt werden. Dazu besteht bereits zu Jahresstart eine angebundene Pipeline von über CHF 70 Millionen.

Zu Beginn des Jahres wurden auch gleich zwei Objekte in der Region Zürich in die Anlagegruppe integriert. Per 1. Februar 2024 erfolgte die Integration der ersten Entwicklungsliegenschaft in die SFP AST Swiss Real Estate, eine Wohnliegenschaft in Dielsdorf ZH mit 20 Wohnungen. Weiter folgte eine kommerziell genutzte Liegenschaft in Buchs ZH mit der Universität Zürich als Single-Tenant und einem Mietvertrag bis 2042. Im Herbst 2024 wird dann die ebenfalls bereits beurkundete Wohnliegenschaft in Troinex GE nach Fertigstellung schlüsselfertig in die Anlagegruppe integriert.

Sobald weitere Liegenschaften angebunden sind, plant die Anlagegruppe für bestehende wie auch für neue Anleger die Ausgabe neuer Anteilscheine im Rahmen von angekündigten Kapitalaufnahmen und unter Berücksichtigung der strategischen Fremdfinanzierungsquote von 20%.

# Nachhaltigkeitsbericht

«Wir übernehmen die Verantwortung für unsere Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft und reduzieren kontinuierlich den ökologischen Fussabdruck.»

## Einleitung

Die SFP Anlagestiftung, Anlagegruppe Swiss Real Estate (SFP AST SRE), legt grossen Wert auf den vermehrten Einsatz von erneuerbaren Energiequellen und auf energieeffiziente Gebäude und ist sich der Dringlichkeit der Massnahmenumsetzung und der negativen Auswirkungen des Klimawandels sowie der gesellschaftlichen Verantwortung, zur Reduktion der Treibhausgasemissionen beizutragen, bewusst. Gleichzeitig trägt sie einem sich verändernden Umfeld in der Energieversorgungssicherheit Rechnung.

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

Die SFP AST SRE stellt sich auf gesetzliche Änderungen ein und betreibt ein aktives Risiko- und Transformationsmanagement hinsichtlich Treibhausgasemissionen und Energie.

Die SFP AST SRE stellt sich darüber hinaus dem Vergleich auf Peer-Ebene und nimmt an dem internationalen anerkannten Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)-Assessment teil, bei dem dieses Jahr ein gutes Ergebnis mit drei von fünf Sternen erreicht werden konnte.

In diesem Bericht werden die Nachhaltigkeitskennzahlen zum ersten Mal gemäss KGAST-Empfehlung (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen) nach Vorgabe der Asset Management Association Switzerland (AMAS) veröffentlicht, s. auch Seite 47.

Um eine stetige Optimierung sicherzustellen, analysiert und überwacht die SFP AST SRE die Treibhausgasemissionen jährlich und leitet entsprechende Massnahmen zur Verbesserung ab.

Die SFP AST SRE strebt eine gute energetische Performance der Immobilienanlagen an, namentlich eine deutliche Verbesserung bei der Energieeffizienz und eine steigende Nutzung von erneuerbaren Energiequellen. Hierbei werden u.a. folgende Ziele verfolgt:

- Reduktion des Energieverbrauchs und der Treibhausgase für Wärme (Raumklima und Warmwasser) durch Betriebsoptimierungen und wo möglich durch Verbesserung der Gebäudehülle sowie durch Heizungersatz
- Reduktion des elektrischen Energieverbrauchs durch effiziente Technik, wie LED, Bedarfsregelungen, Nachjustierung von Betriebspunkten
- Bereitstellen erneuerbarer Energieträger durch Photovoltaik-Anlagen

Als noch junge Anlagegruppe in der Wachstumsphase legt die SFP AST SRE ein Augenmerk auf ein nachhaltiges und insbesondere energieeffizientes Portfolio. Dies kommt sowohl beim Einkauf neuer Liegenschaften als auch bei Investitionen im bestehenden Portfolio zum Tragen.

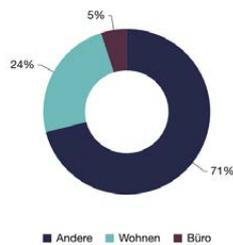
## Übersicht Immobilienportfolio

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

Die Analyse wurde aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezugsjahr 2022 durchgeführt. Es wurden eigentümerkontrollierte und mieterkontrollierte Liegenschaften berücksichtigt. Die folgenden Kennwerte gelten für 26 Liegenschaften, welche sich während des gesamten Geschäftsjahres im Eigentum der SFP AST SRE befanden.

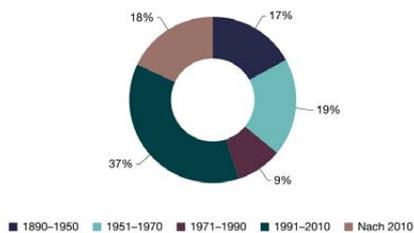
### Nutzungstyp bezogen auf EBF

Ein Grossteil der Liegenschaften befindet sich in städtischen Lagen der Gemeinden Zürich, Genf und Basel. Das Portfolio besteht, bezogen auf die Energiebezugsfläche (EBF), zu 71% aus dem Nutzungstyp «Andere» (gemischt-genutzte und kommerzielle Liegenschaften). Reine Wohnliegenschaften umfassen 24% der EBF.



### Baujahr bezogen auf EBF

44% der Liegenschaften weisen ein Baujahr bis 1990 auf.



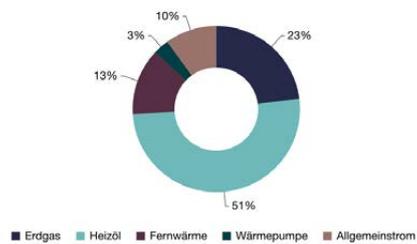
## Energie- und Treibhausgasintensität

Das Portfolio weist mit 84.5 kWh/m<sup>2</sup>EBF/Jahr eine niedrigere Energieintensität auf als der Schweizer Durchschnitt für ein ähnlich zusammengesetztes Portfolio von 97.5 kWh/m<sup>2</sup>EBF/Jahr (Quelle: REIDA Methodische Grundlagen 2023). Die Treibhausgasintensität der Anlagegruppe beträgt 14.0 kgCO<sub>2</sub>e-/m<sup>2</sup>EBF/Jahr und liegt damit unter dem Schweizer Durchschnitt von 15.7 kgCO<sub>2</sub>e-/m<sup>2</sup>EBF/Jahr (Quelle: REIDA Methodische Grundlagen 2023) für ähnlich genutzte Gebäude.

Zu beachten ist, dass ab diesem Jahr der Energieträgermix nicht nur für Wärme, sondern für Wärme und Allgemeinstrom angegeben wird. Aus diesem Grund ist die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreswerten nur eingeschränkt gegeben.

### Energiemix bezogen auf Gesamtenergieverbrauch

Der Anteil an rein fossilen Heizträgern wie Gas und Heizöl am Gesamtenergiemix bezogen auf die EBF ist mit fast 75% noch relativ hoch.

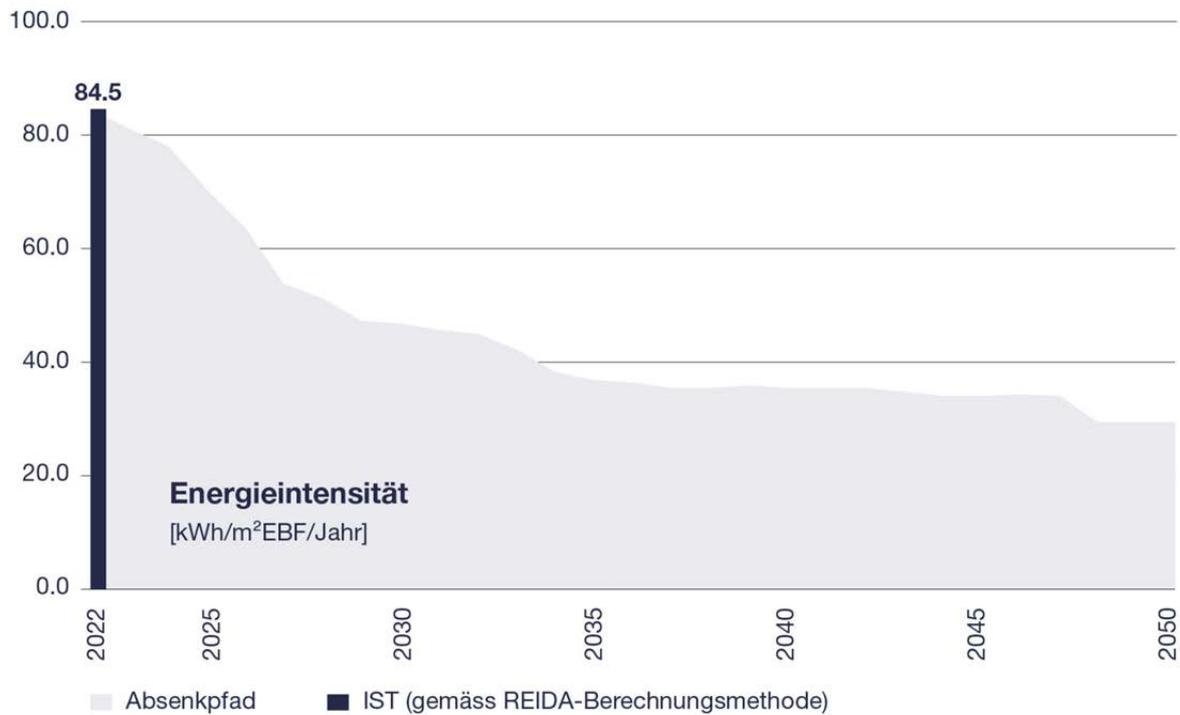


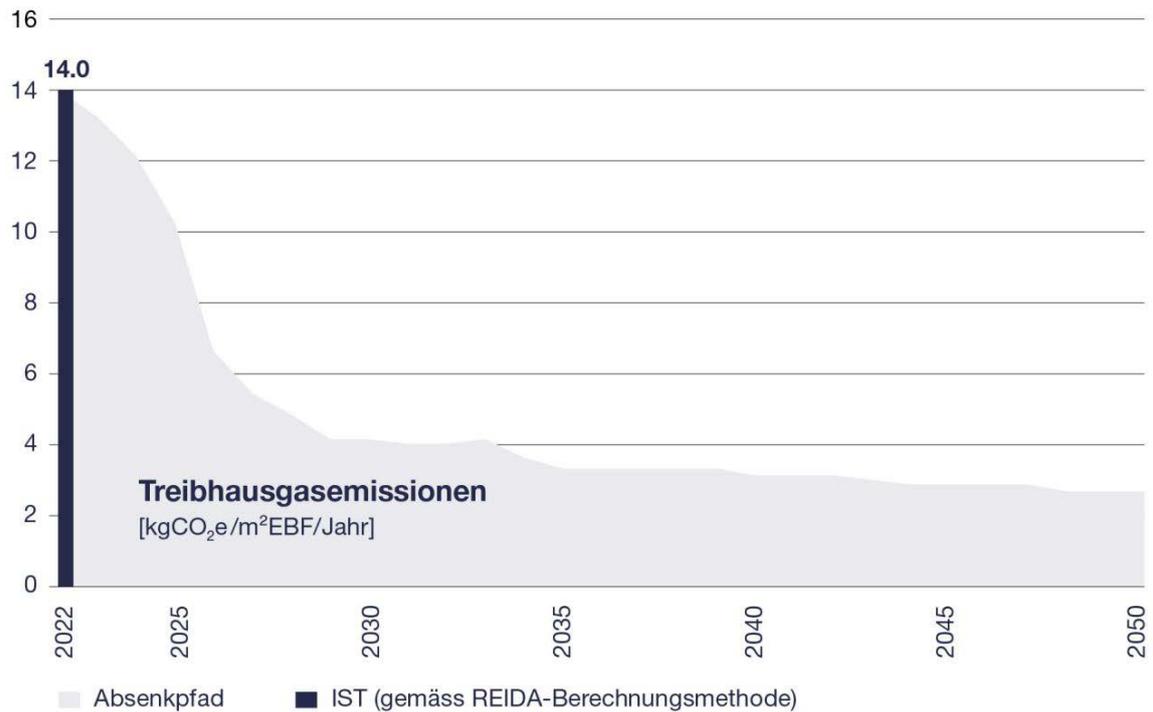
### Energie- und CO<sub>2</sub>-Absenkpfad

Auf Basis der Ist-Verbrauchswerte 2022 und der Mehrjahresplanung werden für jede Liegenschaft und für das Gesamtportfolio Energie- und Treibhausgasabsenkpfade erstellt. Für die 26 Bestandesliegenschaften wird folgendes Szenario abgebildet: Massnahmen der CAPEX-Planung und nach Lebensdauer werden durch

zusätzliche Photovoltaik-Anlagen ergänzt. Gebäudehüllen entsprechen dem Niveau «Minergie». Ausserdem wird auf Ökostrom und Fernwärme umgestellt.

Aufgrund der umgesetzten Massnahmen wird die Erreichbarkeit des Ziels «Netto-Null» 2050 erhöht. Falls keine weitere Reduktion der Treibhausgase mehr möglich sein sollte, wird der Einsatz von CO<sub>2</sub>e-Zertifikaten geprüft.





### Schlussfolgerung

Insgesamt weist das Portfolio gute Optimierungsmöglichkeiten in den nächsten Jahren auf. Durch das relativ hohe Baualter der Liegenschaften und die anstehenden Sanierungen bieten sich grosse Chancen für eine starke Reduktion der Treibhausgasemissionen im Rahmen der ordentlichen Investitionen.

Auf Grund der zentrumsnahen Lagen und einiger denkmalgeschützter Gebäude muss die erzielbare Einsparung jedoch liegenschaftsspezifisch im Detail untersucht werden. Beispielsweise sind hier oft nur geringere Sanierungstiefen zu erzielen bzw. der Heizträgertausch auf erneuerbare Energie lässt sich nicht einfach umsetzen.

Die SFP AST SRE strebt die obenstehenden Absenkpfade an und setzt die vorgesehenen Massnahmen schrittweise um.

### GRESB-Rating

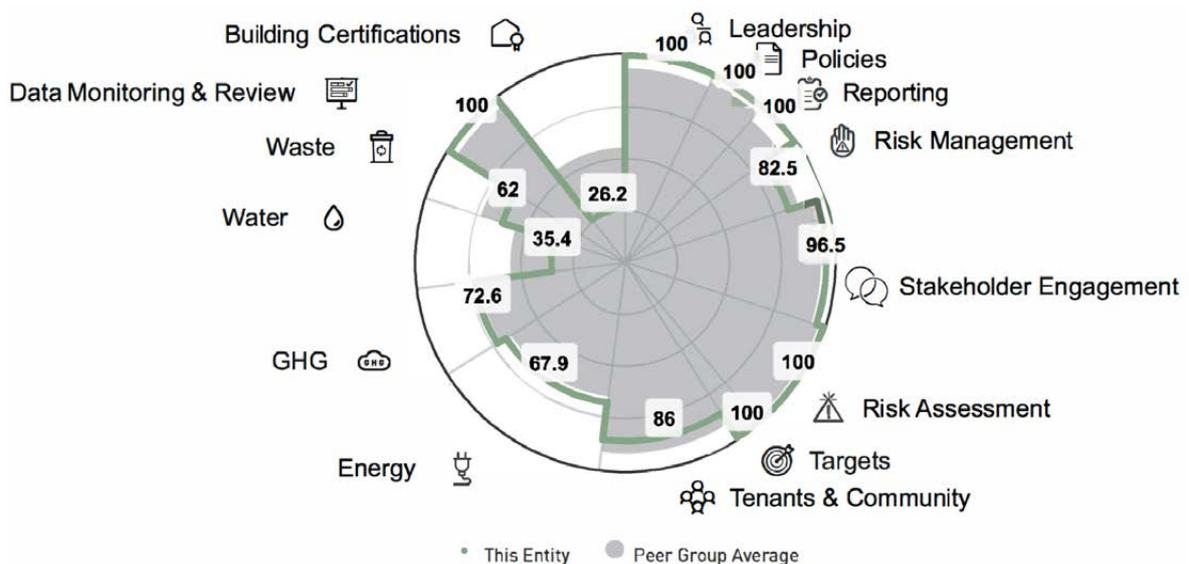
Die SFP AST SRE hat 2023 erstmals am GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Assessment teilgenommen. Auf der Basis umfassender ESG-Kriterien wurde die Anlagegruppe im GRESB-Report 2023 mit drei von fünf möglichen Sternen ausgezeichnet.



Für eine laufende Verbesserung wurden dabei diverse nachstehend beschriebene Massnahmen eingeleitet, um bereits im nächsten Zyklus den Score weiter zu verbessern. Auch werden die jüngsten qualitativ hochstehenden Akquisitionen der Anlagegruppe zu einer Verbesserung beitragen.

### Nachhaltigkeitslabels

Die SFP AST SRE möchte ihr Portfolio hinsichtlich Nachhaltigkeit systematisch optimieren. Hierbei plant die Anlagegruppe kurz-, mittel- und langfristige Optimierungsmassnahmen («Plan»), setzt diese konsequent um («Do»), überprüft die Wirksamkeit («Check») und passt gegebenenfalls die Massnahmen an bzw. definiert weitere Massnahmen («Act»). Um diese stetige Optimierung hinsichtlich Nachhaltigkeit zu unterstützen, wurden im Zuge der Nachhaltigkeitsstrategie Gebäudezertifizierungen als wichtiges Thema identifiziert. Damit lässt sich strukturiert die Nachhaltigkeit verbessern und qualitätsgeprüft durch eine externe Perspektive die Nachhaltigkeitsbestrebungen sicherstellen sowie auch weiteres Optimierungspotenzial identifizieren. Das Gebäudezertifizierungssystem «Gebäude im Betrieb» der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft («SGNI») bietet den richtigen Rahmen für weitergehende Optimierungen hinsichtlich Nachhaltigkeit mittels externem Review.



## Hintergrund Zertifizierung «Gebäude im Betrieb»

Die «Gebäude im Betrieb» Zertifizierung von SGNi dient dazu, die Nachhaltigkeit des Portfoliobestands zu prüfen und konkrete Optimierungsfelder zu identifizieren.

Basierend auf der Grundidee «Plan-Do-Check-Act» werden die ökologische, ökonomische, und soziokulturelle und funktionale Qualität auf Liegenschaftsebene bewertet. Diese Kriterien befassen sich unter anderem mit folgenden Aspekten der Immobilien und deren Management:



Abbildung 1: Qualitätsaspekte «Gebäude im Betrieb» (Quelle: <https://sgni.ch>)

Als Ergebnis wird die Gesamtnachhaltigkeit auf Basis des Gesamterfüllungsgrades (% aller möglicher Punkte) eingeschätzt und entsprechend in das Zertifizierungsergebnis «Bronze», «Silber», «Gold» und «Platin» eingestuft. Bei den Erstzertifizierungen 2023 des Portfolios wurden liegenschaftsübergreifende Themen in einem

«Basiszertifikat» beantwortet, welches pro Liegenschaft durch ein «Folgezertifikat» ergänzt wird. Das Folgezertifikat wird in einem Dreijahres-Zyklus erneuert, um allfällig Optimierungen und Verbesserungsmassnahmen nachzuverfolgen.



Abbildung 2: Zertifikatstypen «Gebäude im Betrieb» (Quelle: <https://www.dgnb-system.de>)

## GIB – Umsetzung Plan-Do-Check-Act

Die Umsetzung des Plan-Do-Check-Act GIB-Prozesses wird nun auf die erstmalig zertifizierten Liegenschaften

anvisiert. Die fünf Liegenschaften sind gemäss SGNi «Gebäude im Betrieb» (GIB) mit dem Ergebnis «Silber» zertifiziert. Die Prüfung weiterer Liegenschaften ist in Vorbereitung.

## Prospektänderung

Die SFP AST SRE strebt langfristig die Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates (Netto-Null bis spätestens 2050) in Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung an. Diese Nachhaltigkeitspolitik wurde neu auch in den Prospekt der Anlagegruppe aufgenommen. Die Umsetzung dieses Nachhaltigkeitsansatzes wird anhand entsprechender Absenkpfade überwacht. Nachhaltigkeitsaspekte werden im Anlageprozess und entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen berücksichtigt.

### Fokusthemen

#### Richtlinien

Für die Akquisition neuer Immobilien und die Gesamt-sanierung von Gebäuden bestehen Nachhaltigkeitsrichtlinien.

**Betriebsoptimierungen:** Für rund ein Drittel der Liegenschaften wurden auch im Jahr 2023 erneut Betriebsoptimierungen durchgeführt. Sofortmassnahmen führen

umgehend zu einer Reduktion der Emissionen, weitere Arbeiten und Optimierungen werden im Rahmen der weiteren Planung angegangen.

**Elektroladestationen:** Im Jahr 2023 wurde ein Rahmenvertrag mit der Firma Energie 360° unterzeichnet. Erste Bedarfsabklärungen und Installationen bei ausgewählten Liegenschaften wurden durchgeführt und im Jahr 2024 werden weitere Liegenschaften mit Lademöglichkeiten ausgerüstet werden.

**Datenerfassung:** Zur weiteren Verbesserung der Datenqualität und Verbrauchsüberwachung wurde ein externes Spezialunternehmen mit der gesamten Datenerfassung beauftragt. Die Erfassung erfolgt seit September 2023 digital mittels QR-Codes auf den Messeinrichtungen in den Liegenschaften.

**KGAST-Empfehlung, 16.9.2022:** Gemäss Empfehlung wurde eine Umstellung auf die Methodik der AMAS-Umweltkennzahlen vorgenommen.

<b>Bestandesliegenschaften</b>	<b>26</b>
<b>Total EBF Bestand ohne Transaktionen</b>	<b>80 507 m<sup>2</sup></b>
<b>Abdeckungsgrad</b>	<b>100%</b>
<b>Total EBF mit vollständig gemessenen Energiedaten (Allgemeinstrom+Wärme)</b>	<b>6 806 m<sup>2</sup></b>

	Eigentümer- kontrolliert	Mieterkon- trolliert
<b>Gesamtenergieverbrauch</b>	<b>kWh 6 037 545</b>	
<b>Total gemessene Wärmeverbräuche</b>	<b>kWh 2 216 666</b>	
<b>Total gemessene Allgemiestrom-Verbräuche</b>	<b>kWh 42 416</b>	<b>199 953</b>
<b>Total Wärmeverbräuche</b>	<b>kWh 5 404 486</b>	
<b>Total Allgemiestrom-Verbräuche</b>	<b>kWh 633 058</b>	<b>766 288</b>
Anteil gemessene Verbräuche Wärme (an Gesamtverbrauch)	36.7%	
Anteil Benchmark Verbräuche Wärme (an Gesamtverbrauch)	52.8%	
Anteil gemessene Verbräuche Allgemiestrom (an Gesamtverbrauch)	0.7%	
Anteil Benchmark Verbräuche Allgemiestrom (an Gesamtverbrauch)	9.8%	

<b>Energieintensität (kWh/m<sup>2</sup>EBF)</b>	<b>75.0</b>
---	-------------

Energieträgermix Wärme inkl. Strom für Wärmepumpe (in kWh)	Anteil		Anteil fossil und Kernenergie
	erneuerbar		
Erdgas	1 396 883	-	1 396 883
Heizöl	3 056 250	-	3 056 250
Fernwärme	797 291	406 618	390 672
Wärmepumpe Strom	154 063	123 250	30 813
<b>Strommix</b>			
Allgemeinstrom	633 058	506 447	126 612
Photovoltaik-Strom	-	-	-

#### Treibhausgasemissionen (in kg CO<sub>2</sub>e) nach REIDA

Scope 1	
Erdgas	254 652
Heizöl	769 564
Scope 2	
Allgemeinstrom	11 332
Wärmepumpe Strom	2 758
Fernwärme	78 772

#### Treibhausgas-Intensität (in kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>EBF) nach REIDA

Scope 1	12.7
Scope 2	1.2

REIDA, Tab. 16, 2021 "location based"	Fernwärme Mix REIDA	Strom CH
erneuerbar	51%	80%
nicht erneuerbar	49%	20%

#### REIDA, Tab. 16, Fossile/Anergene (in Gramm CO<sub>2</sub>e/kWh)

Erdgas	182.3
Heizöl	251.8
Fernwärme	98.8
Wärmepumpe Strom	17.9
Holzpellets	2.5
Allgemeinstrom	17.9

### Methodik der Umweltkennzahlenberechnung nach AMAS-Vorgaben

Grundlage für die Berechnung ist das AMAS-Zirkular Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds». Die Berichtsperiode der Umweltkennzahlen umfasst den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022. Als massgebliche Fläche gilt die Energiebezugsfläche (EBF) in m<sup>2</sup>, für die der Energieverbrauch ohne Berücksichtigung des klimabedingten Heizenergieverbrauchs (ATD-Bereinigung) erfasst wurde. Die EBF wurde auf Basis der vermietbaren Fläche (VMF) gemäss REIDA mit den nutzungsspezifischen Faktoren 1.12 (Andere), 1.16 (Büro) und 1.22 (Wohnen) errechnet, d. h. mit 28%, 32% und 25% Unsicherheit. Massgeblich ist der Energieverbrauch der fertigen Bauten für eigentümerkontrollierte Wärme/Kühlung/Lüftung und Allgemeinstrom für Gebäudeanlagen, gemessen in Kilowattstunden (kWh). Nicht fertige Bauten (Entwicklungen, Neubauten, Ersatzneubauten, Gesamterneuerungen) und Transaktionen fliessen nicht in die Berechnung des Abdeckungsgrades mit ein. Alle Liegenschaften werden spätestens zwölf Monate nach Erwerb oder Fertigstellung in die

Berechnung aufgenommen. Die Umweltkennzahlen werden grundsätzlich anhand von Daten aus Zählerablesungen und Rechnungsauswertungen berechnet. Die Treibhausgasemissionen und Treibhausgasintensitäten wurden auf Basis der Emissionsfaktoren nach Greenhouse Gas Protocol (GHGP)<sup>1</sup> berechnet und ausgewiesen. Die Kennzahlen zu Treibhausgasemissionen sowie Treibhausgasintensitäten bilden die direkten Emissionen (Scope 1) ab, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden, beispielsweise aufgrund der Beheizung mit Erdgas oder Heizöl. Die indirekten Emissionen (Scope 2) umfassen die vorgelagerten, die zur Liegenschaft geführt werden, wie z. B. Allgemeinstrom und Fernwärme. Der Mieterstrom, der zur Scope-3-Emissionsklasse gehört (gem. GHGP keine «Operational control»), wird in den Berechnungen nicht abgebildet. Hingegen wird der eigenerzeugte Photovoltaik-Strom ergänzend aufgeführt.

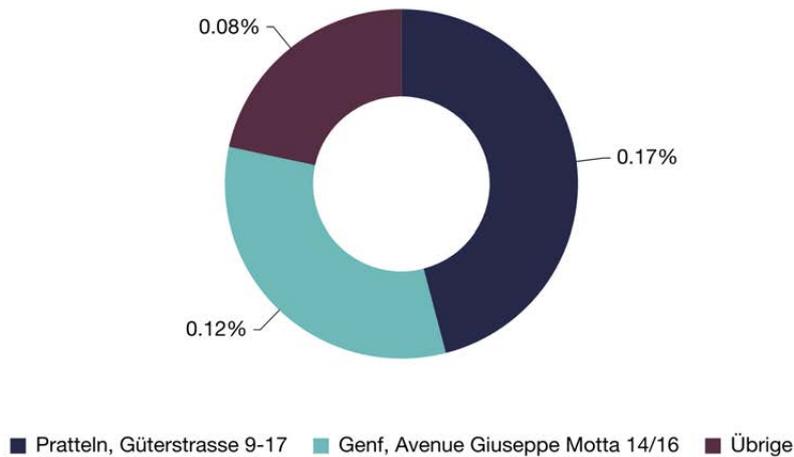
Aufgrund unterschiedlicher Berechnungsgrundlagen sind die diesjährig erstmalig nach AMAS berechneten Umweltkennzahlen nicht bzw. nicht durchgehend direkt mit denjenigen der letztjährigen Berichtsperiode vergleichbar.

<sup>1</sup> AMAS Umweltkennzahlen orientieren sich am REIDA CO<sub>2</sub>e-Report Methodische Grundlagen 2023.

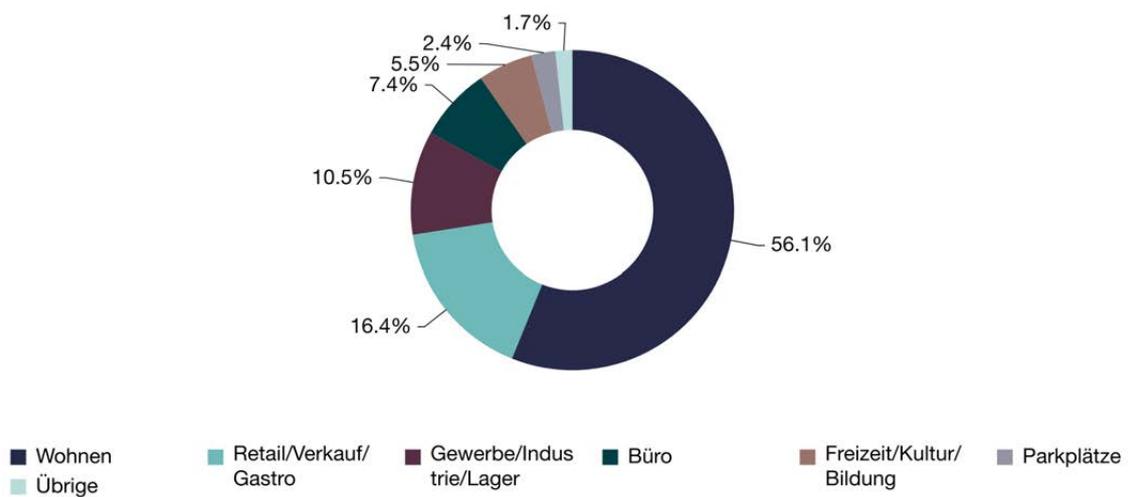
# Portfolio

## Kennzahlen per 31. Dezember 2023

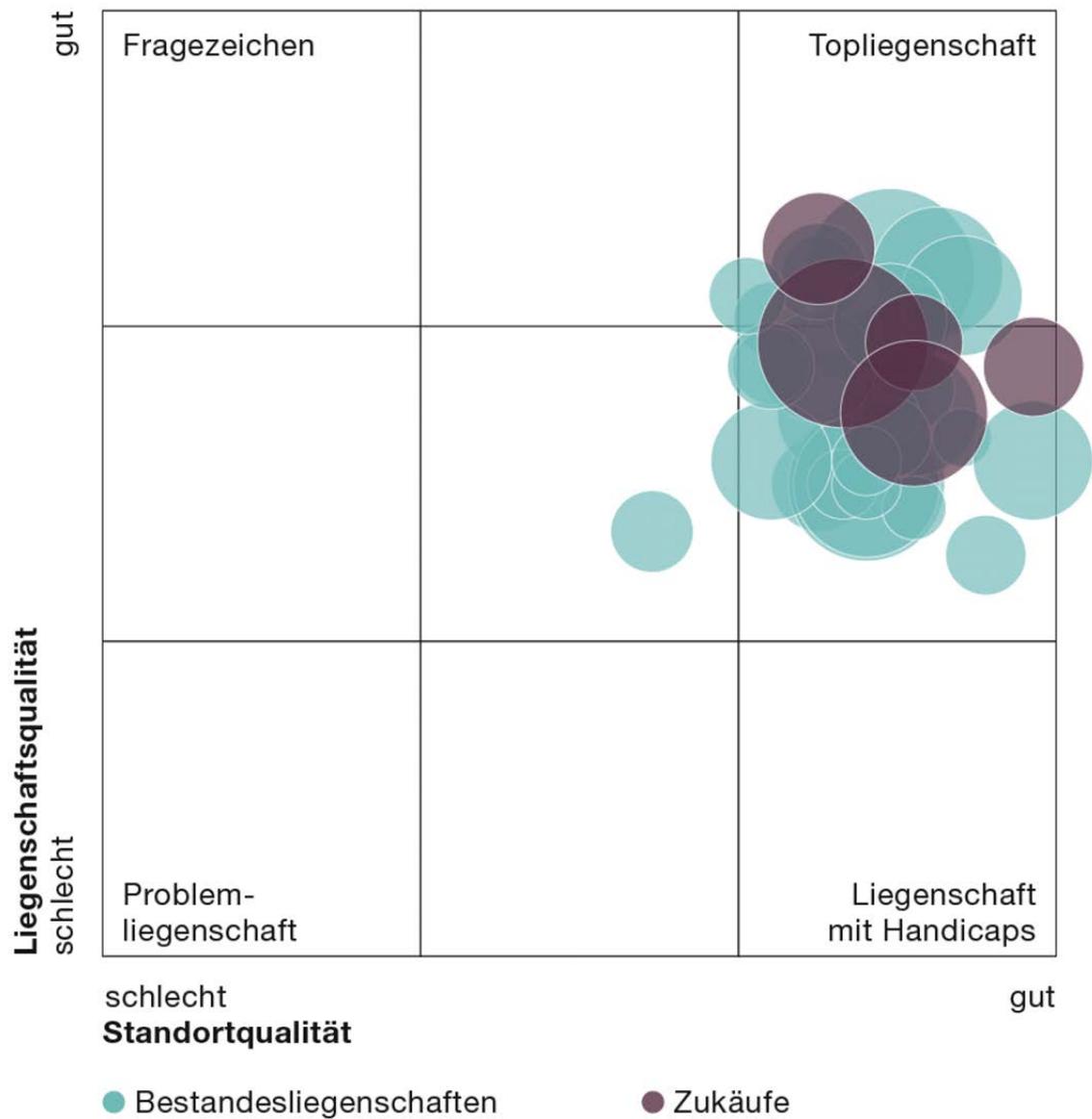
### Leerstandsquoten zum Soll-Nettomietenvertrag Portfolio



### Anteil am Gesamtvermögen nach Nutzungsart



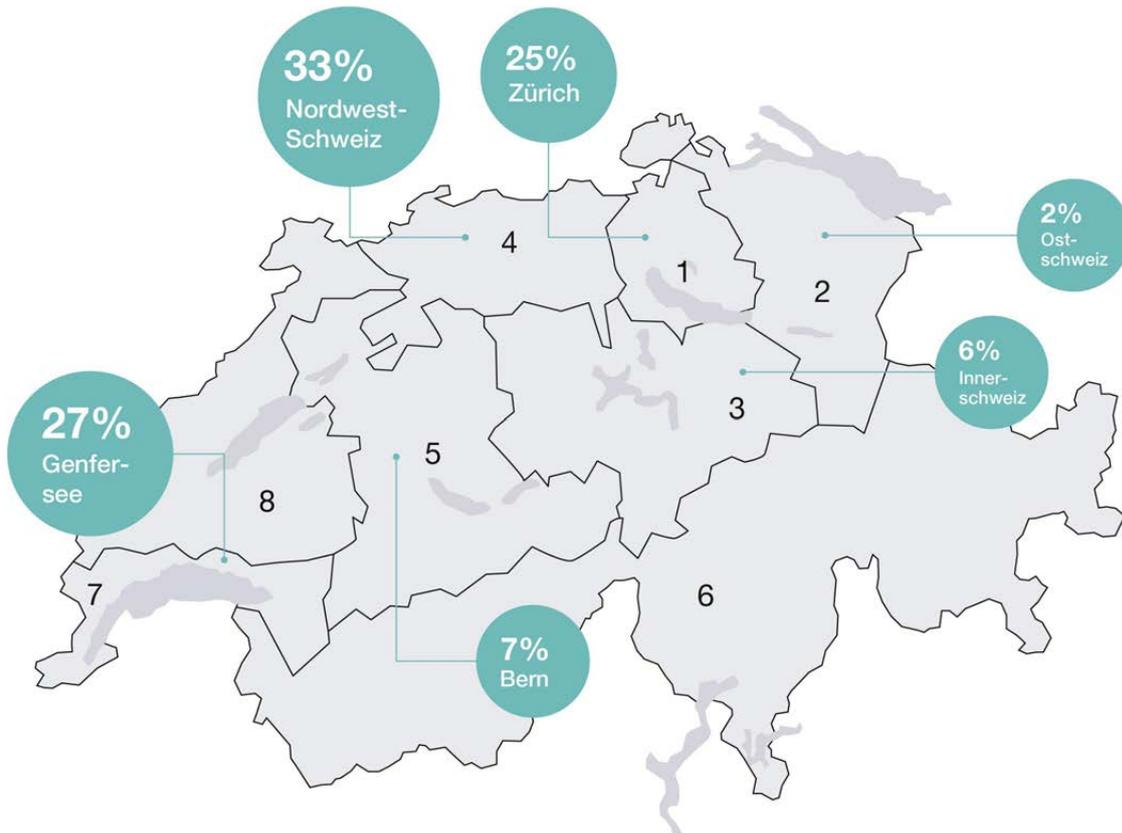
## Liegenschafts- und Standortqualität



## Portfoliokennzahlen

	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Anzahl Liegenschaften	37	33
Total Liegenschaftsportfolio (in TCHF)	674 422	536 044
Bruttorendite	3.75%	3.50%
Realer Diskontierungssatz	2.72%	2.61%
Nominaler Diskontierungssatz	4.00%	3.64%
Leerstandsquote Berichtsperiode	0.91%	1.52%
Leerstandsquote per Stichtag	0.37%	1.08%

## Marktregionen



	Marktwert in CHF	in %
1 Zürich	167 641 000	25%
2 Ostschweiz	12 620 000	2%
3 Innerschweiz	40 710 000	6%
4 Nordwestschweiz	223 219 000	33%
5 Bern	49 010 000	7%
6 Südschweiz	-	0%
7 Genfersee	181 222 000	27%
8 Westschweiz	-	0%
Total	674 422 000	100%

# Sämtliche Liegenschaften

## Region Zürich



Zürich, Körnerstrasse 10,  
Badenerstrasse 153/155



Zürich, Nordstrasse 223



Zürich, Holderbachweg 21a



Adliswil, Zelgstrasse 50/52



Glattbrugg, Rosenstrasse 7



Wallisellen,  
Seidenstrasse 2/4/6



Winterthur, Kreuzeggweg 23 /  
Tösstalstrasse 102/104



Winterthur,  
Schützenstrasse 12/14



Männedorf,  
Alte Landstrasse 256-264



Affoltern a. Albis,  
Wolhausenstrasse 19-21

## Region Nordwestschweiz



Basel, Freie Strasse 2



Basel, Marktgasse 3



Basel,  
Ingelsteinweg 15/17/19



Basel, Gartenstrasse 93



Basel, Türkheimerstrasse 20 /  
Spalenring 72



Basel, Strassburgerallee 1



Basel, Strassburgerallee 81



Basel, Kannenfeldstrasse 12



Basel, Mülhauserstrasse 129



Basel, Drahtzugstrasse 22



Basel, Clarastrasse 4



Allschwil, Baslerstrasse 227



Pratteln, Güterstrasse 9-17



Liestal, Rufsteinweg 2/4



Füllinsdorf, Ringstrasse 12-16

## Region Genfersee



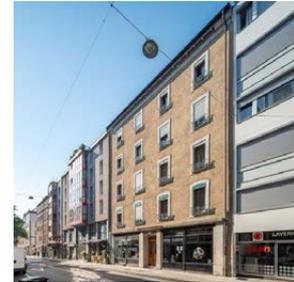
Lausanne,  
Rue du Valentin 62c



Lausanne, Rue du Tunnel 18



Lausanne, Avenue Floréal 6



Genf, Rue de Monthoux 27



Genf, Rue Philippe-  
Plantamour 43



Genf, Avenue Giuseppe  
Motta 14/16



Genf, Avenue d'Aire 46/48



Genf, Rue de Lyon 105



Genf, Rue des Deux-Ponts 18

## Übrige Regionen



Ostermundigen,  
Milchstrasse 2-8



Root, Längenbold 5/7



Chur,  
Giacomettistrasse 32/34

# Inventar des Portfolios

## Inventar per 31. Dezember 2023

Ort, Adresse	Total Anlagekosten		Bewertung beim Kauf		Marktwert <sup>2</sup>		Nicht realisierte Neubewertungs-differenzen
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF
<b>Liegenschaften</b>							
<b>Region Zürich</b>							
Zürich, Körnerstr. 10 / Badenerstrasse 153-155	33 961 618	5.1%	33 820 000	5.1%	35 680 000	5.3%	1 718 382
Zürich, Nordstrasse 223	8 973 054	1.3%	9 090 000	1.4%	10 160 000	1.5%	1 186 946
Zürich, Holderbachweg 21a	9 480 832	1.4%	9 300 000	1.4%	9 627 000	1.4%	146 168
Adliswil, Zelgstrasse 50, 52	8 456 984	1.3%	8 087 000	1.2%	8 266 000	1.2%	-190 984
Glattbrugg, Rosenstrasse 7	6 316 871	0.9%	6 580 000	1.0%	6 728 000	1.0%	411 129
Wallisellen, Seidenstrasse 2, 4, 6	47 001 942	7.1%	47 150 000	7.1%	47 410 000	7.0%	408 058
Winterthur, Kreuzeggweg 23 / Tösstalstr. 102/104	8 972 337	1.3%	8 560 000	1.3%	9 331 000	1.4%	358 663
Winterthur, Schützenstrasse 12/14	9 984 699	1.5%	10 580 000	1.6%	10 910 000	1.6%	925 301
Männedorf, Alte Landstrasse 256	20 894 354	3.1%	21 450 000	3.2%	21 450 000	3.2%	555 646
Affoltern a. Albis, Wolhausenstrasse 19-21	8 040 039	1.2%	7 976 000	1.2%	8 079 000	1.2%	38 961
<b>Total Region Zürich</b>	<b>162 082 730</b>	<b>24.3%</b>	<b>162 593 000</b>	<b>24.3%</b>	<b>167 641 000</b>	<b>24.9%</b>	<b>5 558 270</b>
<b>Region Nordwestschweiz</b>							
Basel, Freie Strasse 2	17 471 600	2.6%	17 200 000	2.6%	17 000 000	2.5%	-471 600
Basel, Marktgasse 3	9 935 135	1.5%	10 300 000	1.5%	9 884 000	1.5%	-51 135
Basel, Ingelsteinweg 15/17/19,	24 831 986	3.7%	25 500 000	3.8%	24 290 000	3.6%	-541 986
Basel, Gartenstrasse 93	16 058 297	2.4%	16 400 000	2.5%	15 930 000	2.4%	-128 297
Basel, Türkheimerstr. 20 / Spalenring 72	15 598 637	2.3%	15 618 000	2.3%	15 420 000	2.3%	-178 637
Basel, Strassburgerallee 1	15 964 022	2.4%	16 060 000	2.4%	15 800 000	2.3%	-164 022
Basel, Strassburgerallee 81	11 421 699	1.7%	11 000 000	1.6%	11 020 000	1.6%	-401 699
Basel, Kannenfeldstrasse 12	8 541 001	1.3%	8 200 000	1.2%	8 782 000	1.3%	240 999
Basel, Mülhauserstrasse 129	4 684 057	0.7%	6 127 000	0.9%	5 820 000	0.9%	1 135 943
Basel, Drahtzugstrasse 22	6 015 393	0.9%	6 028 000	0.9%	5 833 000	0.9%	-182 393
Basel, Clarastrasse 4	10 978 255	1.6%	10 650 000	1.6%	10 640 000	1.6%	-338 255
Allschwil, Baslerstrasse 277	9 472 800	1.4%	10 100 000	1.5%	10 050 000	1.5%	577 200
Pratteln, Güterstrasse 9-17	36 856 613	5.5%	37 390 000	5.6%	36 530 000	5.4%	-326 613
Liestal, Rufsteinweg 2/4	25 703 317	3.9%	25 200 000	3.8%	24 520 000	3.6%	-1 183 317
Füllinsdorf, Ringstrasse 12-16	10 605 273	1.6%	10 790 000	1.6%	11 700 000	1.7%	1 094 727
Mobiliar <sup>1</sup>	316 053	0.0%	N.A.		-	0.0%	-316 053
<b>Total Region Nordwestschweiz</b>	<b>224 454 138</b>	<b>33.7%</b>	<b>226 563 000</b>	<b>33.9%</b>	<b>223 219 000</b>	<b>33.1%</b>	<b>-1 235 138</b>

Ort, Adresse	Total Anlagekosten		Bewertung beim Kauf		Marktwert <sup>2</sup>		Nicht realisierte Neubewertungs-differenzen
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF
<b>Region Genfersee</b>							
Lausanne, Rue du Valentin 62c	21 180 202	3.2%	20 800 000	3.1%	21 500 000	3.2%	319 798
Lausanne, Rue du Tunnel 18	21 654 293	3.2%	21 500 000	3.2%	21 260 000	3.2%	-394 293
Lausanne, Avenue Floréal 6	11 280 854	1.7%	10 900 000	1.6%	11 160 000	1.7%	-120 854
Genf, Rue de Monthoux 27	8 945 306	1.3%	9 000 000	1.3%	8 502 000	1.3%	-443 306
Genf, Rue Philippe-Plantamour 43	10 707 797	1.6%	10 700 000	1.6%	11 000 000	1.6%	292 203
Genf, Avenue Giuseppe Motta 14/16	25 610 593	3.8%	25 910 000	3.9%	26 390 000	3.9%	779 407
Genf, Avenue d'Aire 46/48	23 111 441	3.5%	23 150 000	3.5%	28 240 000	4.2%	5 128 559
Genf, Rue de Lyon 105	28 609 450	4.3%	28 900 000	4.3%	28 700 000	4.3%	90 550
Genf, Rue des Deux-Ponts 18	25 504 112	3.8%	24 800 000	3.7%	24 470 000	3.6%	-1 034 112
<b>Total Region Genfersee</b>	<b>176 604 048</b>	<b>26.5%</b>	<b>175 660 000</b>	<b>26.3%</b>	<b>181 222 000</b>	<b>26.9%</b>	<b>4 617 952</b>
<b>Übrige Regionen</b>							
Ostermundigen, Milchstrasse 2-8	50 235 451	7.5%	50 300 000	7.5%	49 010 000	7.3%	-1 225 451
Root, Längenbold 5 - 7	40 088 685	6.0%	40 500 000	6.1%	40 710 000	6.0%	621 315
Chur, Giacomettistrasse 32/34	13 012 187	2.0%	13 000 000	1.9%	12 620 000	1.9%	-392 187
<b>Total Übrige Regionen</b>	<b>103 336 323</b>	<b>15.5%</b>	<b>103 800 000</b>	<b>15.5%</b>	<b>102 340 000</b>	<b>15.2%</b>	<b>-996 323</b>
<b>Total Portfolio</b>	<b>666 477 239</b>	<b>100.0%</b>	<b>668 616 000</b>	<b>100.0%</b>	<b>674 422 000</b>	<b>100.0%</b>	<b>7 944 761</b>
davon 2023							-6 331 557
davon 2022							3 627 099
davon 2021							7 424 145
davon 2020							2 683 466
davon 2019							519 707
davon 2018							21 901

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

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

# Vermögensrechnung SFP AST Swiss Real Estate

	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Aktiven</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	1 069 873	18 693 342
Kurzfristige Forderungen & Anzahlungen	8 435 921	7 323 639
Aktive Rechnungsabgrenzungen	89 009	22 000
<b>Anlagevermögen</b>		
Fertige Bauten (inkl. Land)	674 422 000	536 044 000
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>684 016 803</b>	<b>562 082 980</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-4 911 013	-2 597 256
Passive Rechnungsabgrenzungen	-1 388 086	-1 761 343
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	-74 910 400	-29 164 574
Latente Steuern	-3 123 596	-4 035 591
Langfristige Verbindlichkeiten	-216 000	-216 000
<b>Nettovermögen</b>	<b>599 467 708</b>	<b>524 308 216</b>
<b>Ansprüche</b>		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	447 995	286 874
Veränderungen im Berichtsjahr	67 905	161 121
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>515 900</b>	<b>447 995</b>
Kapitalwert je Anspruch	1 131.68	1 139.92
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch	30.30	30.43
<b>Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1 161.98</b>	<b>1 170.35</b>
Ausschüttung	-28.00	-28.00
<b>Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1 133.98</b>	<b>1 142.35</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen Beginn Berichtsjahres	524 308 216	323 664 091
Zeichnungen	78 448 001	184 474 868
Rücknahmen	-	-
Ausschüttungen	-13 016 869	-
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	9 728 360	16 169 257
<b>Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>599 467 708</b>	<b>524 308 216</b>

# Erfolgsrechnung SFP AST Swiss Real Estate

	1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023	1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022
	CHF	CHF
Soll-Mietertrag	23 091 765	15 885 811
Pauschal Nebenkosten	170 517	174 898
Minderertrag Leerstand	-210 529	-241 253
Inkassoverlust auf Mietzinsen	-12 629	-73 239
Mietzinsverbilligungen	-193 669	-232 547
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>22 845 455</b>	<b>15 513 670</b>
Instandhaltung	-1 441 186	-1 118 008
Instandsetzung	-157 959	-89 827
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-1 599 145</b>	<b>-1 207 835</b>
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-915 345	-777 502
Versicherungen	-225 342	-157 572
Bewirtschaftungshonorare	-673 574	-498 298
Vermietungs- und Insertionskosten	-264 029	-108 579
Steuern und Abgaben	-430 513	-286 404
Übriger operativer Aufwand	-134 410	-59 914
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-2 643 213</b>	<b>-1 888 269</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>18 603 097</b>	<b>12 417 566</b>
Aktivzinsen	14 111	-
Negativzinsen aus Bankguthaben	-	-42
Übrige Erträge	173 164	466 454
Vertriebskosten	-173 164	-466 454
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>14 111</b>	<b>-42</b>
Hypothekarzinsen <sup>1</sup>	-1 417 881	-422 301
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-1 417 881</b>	<b>-422 301</b>
Geschäftsführungs- und Vermögensverwaltungshonorar	-2 200 504	-1 557 229
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-162 537	-134 583
Übriger Verwaltungsaufwand	-601 717	-631 312
<b>Verwaltungsaufwand<sup>2</sup></b>	<b>-2 964 758</b>	<b>-2 323 123</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1 398 809	3 958 678
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-	-
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>1 398 809</b>	<b>3 958 678</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>15 633 378</b>	<b>13 630 777</b>

	<b>1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023</b>	<b>1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-485 456	6 634
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>15 147 922</b>	<b>13 637 411</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-6 331 557	3 627 099
Veränderungen latente Steuern	911 995	-1 095 253
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-5 419 562</b>	<b>2 531 846</b>
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>9 728 360</b>	<b>16 169 257</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	15 633 378	13 630 777
Vortrag des Vorjahres	1 086 929	-
Einkauf in Gewinnvortrag des Vorjahres <sup>3</sup>	41 052	-
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>16 761 359</b>	<b>13 630 777</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-14 445 206	-12 543 848
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	-	-
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>2 316 153</b>	<b>1 086 929</b>

<sup>1</sup> Zinsaufwände aus festen Vorschüssen (hypothekarisch besichert) werden ebenfalls als Hypothekarzinsen (vorher sonstige Passivzinsen) ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend umgegliedert.

<sup>2</sup> Honorare der Anlagekommission und der Depotbank werden neu im übrigen Verwaltungsaufwand ausgewiesen (vorher Geschäftsführungs- und Vermögensverwaltungshonorar). Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend umgegliedert. Für Details siehe Anhang, Seite 71.

<sup>3</sup> Durch die erfolgte Anteilsausgabe im April 2023 (i.e. vor Ausschüttung des Nettoergebnisses 2022) erhöhte sich der zur Ausschüttung verfügbare Betrag um CHF 41 052.



Zürich, 12. Januar 2024

## SFP AST Swiss Real Estate Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

**An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG**

Referenz-Nummer  
116128.2302

### **Auftrag**

Im Auftrag der Vermögensverwaltung der SFP AST Swiss Real Estate (SFP AST) bewertet die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der SFP AST gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2023 zum Zweck der Rechnungslegung.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 38 bzw. 37 Bestandsliegenschaften (inkl. Neuzugänge, Zusammenlegungen und erstmals bewertete Liegenschaften). Angefangene und sich im Bau befindliche Liegenschaften bestehen derzeit keine.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Vermögensverwaltung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der 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-

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

1 / 4

bzw. verkaufswilligen Parteien, unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

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

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

#### **Bewertungsmethode**

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

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

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

#### **Grundlagen der Bewertung**

Grundlagen für die Bewertung bilden aktuelle Informationen und Daten bezüglich der Liegenschaften sowie der relevanten Immobilienmärkte. Alle Marktdaten der Immobilienmärkte stammen aus Datenbanken von Wüest Partner mit Stand vom 1. bis 3. Quartal 2023.

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

Alle Liegenschaften wurden durch die Bewertungsexperten von Wüest Partner vor Ort besichtigt. Die Besichtigungen fanden von 2021 bis 2023 statt.

**Veränderungen in der Berichtsperiode**

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 wurden sechs Liegenschaften zugekauft:

- Ostermundigen, Milchstrasse 2-8
- Basel, Gartenstrasse 93
- Pratteln, Güterstrasse 9-17
- Basel, Freie Strasse 2
- Genf, Avenue Guiseppa 14
- Männedorf, Alte Landstrasse 256

In derselben Berichtsperiode wurde eine Liegenschaft verkauft.

- Lamone, Via Industria 18

**Ergebnisse**

Per Stichtag 31. Dezember 2023 wird der Gesamtwert bestehend aus 37 Liegenschaften mit Total CHF 674'422'000 ausgewiesen.

**Wertveränderung innerhalb der Berichtsperiode (like-for-like)<sup>1</sup>**

Per Stichtag 31. Dezember 2023 beträgt der Marktwert der bereits per Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 bewerteten und nicht den Anlagen im Bau zugeordneten Liegenschaften («like-for-like») 534'502'000 Schweizer Franken. Die Wertveränderung liegt gegenüber dem Wert per Stichtag 31. Dezember 2022 bei brutto rund -1.03% (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) und bei netto rund -1.14% (nach Abzug der in der Periode getätigten Investitionen).

**Diskontierungssätze**

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz aller Liegenschaften per 31. Dezember 2023 wird mit 2.72% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.05% bis 3.90% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über das Gesamtportfolio liegt bei 3.75%.

**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, 12. Januar 2024

Wüest Partner AG



Patrik Schmid MRICS  
Partner



Zafer Köroğlu  
Director

– Anhang: Bewertungsannahmen und –hinweise

<sup>1</sup> Diese Informationen sind unabhängig von der effektiven Bilanzierung von SFP AST zu verstehen.

#### **Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise**

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen zu Grunde:

- Die Bewertungen basieren auf von der SFP AST zur Verfügung gestellten Unterlagen.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zu- oder Abschläge).
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.25 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 100 Prozent 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.

**IV.**

**SFP Anlagestiftung**

# Vermögensrechnung SFP Anlagestiftung Stammvermögen

	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Aktiven</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	123 328	113 327
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Anlagegruppen	241 147	283 120
Aktive Rechnungsabgrenzungen	50	3 153
<b>Total Aktiven</b>	<b>364 525</b>	<b>399 600</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- Gegenüber Dritten	-1 817	-220
- Gegenüber Nahestehenden	-	-
- Gegenüber Anlagegruppen	-	-
Passive Rechnungsabgrenzungen	-248 073	-284 980
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>-249 890</b>	<b>-285 200</b>
<b>Stiftungskapital</b>		
Kapital	-100 000	-100 000
Kumulierter Gewinn	-14 635	-14 400
- davon Jahresgewinn	-235	-672
<b>Total Stiftungskapital</b>	<b>-114 635</b>	<b>-114 400</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>-364 525</b>	<b>-399 600</b>

# Erfolgsrechnung SFP Anlage- stiftung Stammvermögen

	1. Jan. 2023 bis 31.Dez. 2023	1. Jan. 2022 bis 31.Dez. 2022
<b>Ertrag</b>		<b>CHF</b>
Beitrag der Anlagegruppen	163 800	160 000
Übriger Ertrag	11 068	10 419
<b>Total Ertrag</b>	<b>174 868</b>	<b>170 419</b>
<b>Aufwand</b>		
Buchführung	-4 208	-4 507
Rechtsberatung	-4 329	-3 145
Revisionsaufwand	-11 820	-10 770
Stiftungsrat	-91 522	-91 522
Marketingaufwand	-25 162	-24 018
Übriger Verwaltungsaufwand <sup>1</sup>	-37 682	-34 276
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-174 723</b>	<b>-168 238</b>
Finanzaufwand	-1 323	-1 509
Finanzertrag	1 413	-
<b>Total Finanzergebnis</b>	<b>90</b>	<b>-1 509</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>235</b>	<b>672</b>

<sup>1</sup> Für Details siehe Anhang, Seite 71.

# Anhang zur Jahresrechnung

## Grundlagen und Organisation

### Rechtsgrundlage und Zweck

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

### Statuten und Reglemente

<b>Es bestehen folgende Statuten und Reglemente:</b>	<b>in Kraft seit</b>
Statuten	21. Juli 2021
Reglement	6. Mai 2022
Organisations- und Geschäftsreglement	1. Jan. 2022
SFP Anlagestiftung Verhaltenskodex	15. Jun. 2022
Prospekt der SFP AST Global Core Property Hedged CHF	22. Sept. 2023
Prospekt der SFP AST Global Core Property	22. Sept. 2023
Prospekt der SFP AST Swiss Real Estate	22. Sept. 2023
Reglement Anlagekommission	7. Apr. 2022
Gebühren und Kostenreglement	24. Sep. 2021

Die aktuellen Versionen dieser Dokumente können auf der Website der SFP Anlagestiftung abgerufen werden ([www.sfp-ast.ch](http://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. Die aktuellen Versionen dieser Dokumente können auf der Website der SFP Anlagestiftung abgerufen werden ([www.sfp-ast.ch](http://www.sfp-ast.ch)).

<b>Stiftungsrat</b>	- Alexander Vögele, Präsident - Torsten de Santos, Vize-Präsident - Adrian Schenker, Mitglied
<b>Geschäftsführung</b>	Die Geschäftsführung ist an die Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, delegiert und wird durch folgende Personen ausgeführt:  - Dr. Gregor Bucher, Geschäftsführer (bis 31. Dezember 2023) - Philippe Rothlin (Geschäftsführer ab 1. Januar 2024) - Dôn Nguyen-Quang, CFO / Stellvertretender Geschäftsführer
<b>Revisionsstelle</b>	- PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
<b>Schätzungsexperten</b>	- Wüest Partner AG, Zürich
<b>Aufsichtsbehörde</b>	- Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern
<b>Depotbanken</b>	SFP AST Global Core Property Hedged CHF und Global Core Property: - Credit Suisse (Switzerland) AG, Zürich SFP AST Swiss Real Estate: - Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
<b>Liegenschaftsverwaltung</b>	- 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 BVV 2 sinngemäss. Die betroffenen Personen haben eine Erklärung zur Integrität und Loyalität für das Geschäftsjahr 2023 abgegeben.

## Geschäftsführung und Vermögensverwaltung

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

## Anlagekommission SFP AST Swiss Real Estate

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

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

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

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

Vorsitz: Adrian Schenker

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

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

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

## Bewertung und Rechnungslegungsgrundsätze

### Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER 26

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

### KGAST Richtlinie Nr. 1

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

## Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

### Angaben zur Bewertung SFP AST Swiss Real Estate

<b>Immobilien</b>	Die Immobilien werden mindestens einmal jährlich neu geschätzt.
<b>Schätzungsexperte</b>	Wüest Partner AG, Zürich
<b>Schätzungsmethode</b>	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 SFP AST Swiss Real Estate

<b>Liegenschaften</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
Verkehrswert	CHF 674.4 Mio.	CHF 536.0 Mio.
<b>Diskontierungssätze</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)	2.72%	2.61%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.05% - 3.90%	1.95% - 3.95%
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3.33% - 5.20%	2.97% - 4.99%

## Angaben zur Bewertung und Konsolidierung Wertschriften

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

## Steuern

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

## Thesaurierung bzw. Ausschüttung der Erträge

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

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

## Weitere Angaben

### Sacheinlagen

Im Geschäftsjahr wurden keine Sacheinlagen durchgeführt.

## Verwaltungsaufwand / sonstige Aufwendungen

	1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023		1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022	
	CHF	%	CHF	%
<b>SFP AST Global Core Property, Nettovermögen an Periodenende</b>	<b>21 776 492</b>	<b>100%</b>	<b>33 347 241</b>	<b>100%</b>
<b>SFP AST Global Core Property, Verwaltungsaufwand bestehend aus:</b>	<b>94 127</b>	<b>0.43%</b>	<b>126 493</b>	<b>0.38%</b>
Management Fee	66 920	0.31%	69 651	0.21%
Administration Fee	13 834	0.06%	25 680	0.08%
Custody Fee	13 373	0.06%	31 162	0.09%
<b>SFP AST Global Core Property, Sonstige Aufwendungen bestehend aus:</b>	<b>34 161</b>	<b>0.16%</b>	<b>49 481</b>	<b>0.15%</b>
Revisionskosten	19 898	0.09%	18 309	0.05%
Verrechnete Aufwände SFP AST Stammvermögen	2 300	0.01%	16 867	0.05%
Diverse Kosten Dritte	11 964	0.05%	14 305	0.04%
<b>SFP AST Global Core Property Hedged CHF, Nettovermögen an Periodenende</b>	<b>156 280 410</b>	<b>100%</b>	<b>181 366 088</b>	<b>100%</b>
<b>SFP AST Global Core Property Hedged CHF, Verwaltungs- aufwand bestehend aus:</b>	<b>841 410</b>	<b>0.54%</b>	<b>962 646</b>	<b>0.53%</b>
Management Fee	657 956	0.42%	776 455	0.40%
Administration Fee	93 866	0.06%	84 228	0.04%
Custody Fee	89 589	0.06%	101 963	0.06%
<b>SFP AST Global Core Property Hedged CHF, Sonstige Aufwendungen bestehend aus:</b>	<b>126 065</b>	<b>0.08%</b>	<b>185 595</b>	<b>0.10%</b>
Revisionskosten	22 482	0.01%	20 463	0.01%
Verrechnete Aufwände SFP AST Stammvermögen	36 000	0.02%	51 972	0.03%
Diverse Kosten Dritte	67 582	0.04%	113 160	0.06%

	1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023		1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022	
	CHF	%	CHF	%
<b>SFP AST Swiss Real Estate, Nettovermögen an Periodenende</b>	<b>599 467 708</b>	<b>100%</b>	<b>524 308 216</b>	<b>100%</b>
<b>SFP AST Swiss Real Estate, Verwaltungsaufwand bestehend aus:</b>	<b>2 964 758</b>	<b>0.49%</b>	<b>2 323 123</b>	<b>0.44%</b>
Geschäftsführungs- und Vermögensverwaltungshonorare	2 200 504	0.37%	1 557 229	0.30%
Schätzungs-, Revisions- und Beratungsaufwand	162 537	0.03%	134 583	0.03%
übriger Verwaltungsaufwand, bestehend aus:	601 717	0.10%	631 312	0.12%
- Depotbankgebühren	135 603	0.02%	90 235	0.02%
- Verrechnete Aufwände SFP AST Stammvermögen	125 500	0.02%	91 161	0.02%
- Due Dilligence - Abgebrochene Transaktionen (Rechtsberatung, Schätzungen)	94 651	0.02%	175 275	0.03%
- Honorare Anlagekommission	55 245	0.01%	58 256	0.01%
- Übrige Verwaltungskosten (Vorsteuerkürzung, Umlagen, Beratung, Übrige)	190 717	0.03%	216 385	0.04%

	1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023	1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022
	CHF	CHF
<b>SFP AST Stammvermögen, übriger Verwaltungs- aufwand bestehend aus:</b>	<b>37 682</b>	<b>34 276</b>
Amtliche Gebühren (HR-Auszüge, Verfügungen zu Statuten, etc.)	16 500	13 186
Versicherungen (Organhaftpflicht)	6 000	5 985
Übrige (Verbandsbeiträge, Übersetzungen, etc.)	15 182	15 105

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

Die Position «Verrechnete Aufwände SFP AST Stammvermögen» beinhaltet ausschliesslich folgende Kosten: Stiftungsratshonorare, Jahresberichts-kosten, Kosten der Anlegerversammlung, Aufsichts- und Mitgliederbeiträge sowie Buchhaltung und Revisionskosten des SFP AST Stammvermögens.

Für die Vermittlung und Abwicklung der Akquisitionen von Liegenschaften fielen innerhalb der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate 2023 CHF 2 125 307 an Vermittlungsgebühren an (Vorjahr CHF 2 628 652), wobei CHF 2 037 101 (Vorjahr: CHF 1 211 595) zugunsten Swiss Finance & Property Funds AG und CHF 88 206 (Vorjahr: CHF 1 417 057) zugunsten Dritter anfielen. Diese Kosten werden zusammen mit den übrigen Gestehungskosten der Liegenschaften aktiviert.

## Angaben über Derivate

Bei der Anlagegruppe SFP AST Global Core Property Hedged CHF sind per 31. Dezember 2023 folgende Derivate zur Währungsabsicherung ausstehend:

### Offene Devisentermingeschäfte per 31. Dezember 2023

Long/Short		Nominal	Derivat Typ	Basiswert	Kurs Basiswert	Terminkurs
Short (verkauft)	<b>AUD</b>	33 653 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.5743	0.5733
Short (verkauft)	<b>CNH</b>	31 675 000	Devisenterminkontrakt	USD	0.1404	0.1392
Short (verkauft)	<b>EUR</b>	36 337 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.9297	0.9435
Short (verkauft)	<b>GBP</b>	12 267 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1.0729	1.0949
Short (verkauft)	<b>JPY</b>	1 165 449 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.0060	0.0060
Long (gekauft)	<b>JPY</b>	31 624 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.0060	0.0061
Short (verkauft)	<b>USD</b>	82 004 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.8417	0.8738
Short (verkauft)	<b>KRW</b>	5 233 263 000	Devisenterminkontrakt	USD	0.0008	0.0006

### Deckungspflicht: Engagementreduzierende Derivate

Derivat		Wert	FW-Kurs	Wert in CHF
Short (verkauft)	<b>AUD</b>	33 653 000	0.5738	19 310 162
Short (verkauft)	<b>CNH</b>	31 675 000	0.1182	3 743 963
Short (verkauft)	<b>EUR</b>	36 337 000	0.9290	33 756 891
Short (verkauft)	<b>GBP</b>	12 267 000	1.0716	13 145 877
Short (verkauft)	<b>JPY</b>	1 133 825 000	0.0060	6 773 105
Short (verkauft)	<b>USD</b>	82 004 000	0.8406	68 931 048
Short (verkauft)	<b>KRW</b>	5 233 263 000	0.0007	3 419 967

Deckung	Wert in CHF
EUR Cash	3 153 708
EUR Real Estate Funds	30 744 906
USD Cash	1 190 562
USD Real Estate Funds	61 319 420
GBP Cash	294 941
GBP Real Estate Funds	13 176 171
JPY Cash	5 625
JPY Real Estate Funds	7 283 686
AUD Cash	195 543
AUD Real Estate Funds	19 737 776
CNH Cash	-
CNH Real Estate Funds	4 017 841
KRW Cash	-
KRW Real Estate Funds	3 644 837

**Deckungsgrad**

EUR Short	100%
USD Short	101%
GPB Short	102%
JPY Short	108%
AUD Short	103%
CNH Short	107%
KRW Short	107%

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

Weder SFP AST Global Core noch SFP AST Swiss Real Estate setzen Derivate ein.

### **Anlagerichtlinien / Abweichungen zum Prospekt SFP AST Global Core Property Hedged CHF**

Bei der Anlagegruppe SFP AST Global Core Property Hedged CHF betrug zum Bilanzstichtag die Sektorenallokation Retail 6.88%; die Allokation betrug unterjährig, an den NAV Berechnungstagen, 7.36% (30.9.2023) bzw. 7.24% (30.6.2023). Die anwendbare Limite gemäss geltendem Prospekt sah eine mögliche Allokation von 7.50%-30.00% vor, womit das anwendbare Minimum an den NAV Berechnungstagen jeweils unterschritten wurde. Die Änderung des Prospektes (Anpassung der Sektorlimite Retail auf 0.00%-30.00%) wurde 2023 reglementsconform genehmigt, jedoch nicht veröffentlicht, womit die angepasste, bewilligte Sektorlimite noch nicht in Rechtskraft erwachsen war. Der Stiftungsrat hat die Verletzung, welche per 29.01.2024 durch Veröffentlichung des Prospektes behoben wurde, zur Kenntnis genommen und die notwendigen Massnahmen eingeleitet. Anleger wurden durch die passive Unterschreitung der Sektorlimite nicht geschädigt.

### **Offene Kapitalzusagen bei zugrundeliegenden Zielfonds von Anlagegruppen der SFP Anlagestiftung**

SFP AST Global Core Property Hedged CHF per 31. Dezember 2023: EUR 8.68 Mio. (Vorjahr: Keine)

SFP AST Global Core Property per 31. Dezember 2023: EUR 0.22 Mio. (Vorjahr: Keine)

SFP AST Swiss Real Estate per 31. Dezember 2023: N/A (Vorjahr: N/A)

### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Es bestehen keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit Einfluss auf die finanziellen Verhältnisse per 31. Dezember 2023

### **Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen**

Die Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2023 keine Rückerstattungen erbracht bzw. erhalten. Die Anlagestiftung entrichtet Gebühren gemäss Prospekten der SFP AST Global Core Property und SFP AST Swiss Real Estate. Es werden keine separaten Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen ausbezahlt, ausser bei den Kapitalaufnahmen der SFP AST Swiss Real Estate. In diesem Fall wurde eine Vertriebskommission von 0.25% mit der Swiss Finance & Property AG vereinbart.

## Rückstellungen

Keine.

## Kennzahlen

### Kostenkennzahlen SFP AST Global Core Property Hedged CHF und SFP AST Global Core Property

<b>Betriebsaufwandquote TER KGAST</b>	<b>1. Jan. 2023 - 31. Dez. 2023</b>	<b>1. Jan. 2022 - 31. Dez. 2022<sup>1</sup></b>	<b>Ausweis des Vorjahres</b>
SFP AST Global Core Property Hedged CHF Anspruchsklasse A	1.96%	1.86%	1.84%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF Anspruchsklasse B	1.74%	1.63%	1.62%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF Anspruchsklasse C	1.69%	1.59%	1.57%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF Anspruchsklasse X	1.48%	1.21%	1.20%
SFP AST Global Core Property Anspruchsklasse A	2.00%	1.80%	1.79%
SFP AST Global Core Property Anspruchsklasse B	1.78%	1.60%	1.58%
SFP AST Global Core Property Anspruchsklasse X	1.35%	1.10%	1.08%

<sup>1</sup> Die Betriebsaufwandquoten des Vorjahres wurden aufgrund eines Berechnungsfehlers korrigiert.

### Rentabilitätskennzahlen SFP AST Global Core Property Hedged CHF und SFP AST Global Core Property

<b>Rendite</b>	<b>Lancierung</b>	<b>1 Jahr</b>	<b>5 Jahre annualisiert</b>	<b>Seit Lancierung annualisiert</b>
SFP AST Global Core Property Hedged CHF Anspruchsklasse A	26. Sep. 2017	-12.75%	-0.67%	-0.20%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF Anspruchsklasse B	26. Sep. 2017	-12.56%	-0.45%	0.01%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF Anspruchsklasse C	26. Sep. 2017	-12.51%	-0.40%	0.06%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF Anspruchsklasse X	30. Jun. 2020	-12.18%	N/A	-0.34%
SFP AST Global Core Property Anspruchsklasse A	30. Sep. 2018	-18.79%	-3.23%	-2.94%
SFP AST Global Core Property Anspruchsklasse B	26. Sep. 2017	-18.61%	-3.02%	-1.98%
SFP AST Global Core Property Anspruchsklasse X	26. Sep. 2017	-18.26%	-2.60%	-1.58%

### Risikokennzahlen (Basis Quartalszahlen) SFP AST Global Core Property Hedged CHF und SFP AST Global Core Property

<b>Volatilität</b>	<b>Lancierung</b>	<b>1 Jahr</b>	<b>5 Jahre annualisiert</b>	<b>Seit Lancierung annualisiert</b>
SFP AST Global Core Property Hedged CHF Anspruchsklasse A	26. Sep. 2017	1.21%	5.09%	4.47%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF Anspruchsklasse B	26. Sep. 2017	1.21%	5.09%	4.47%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF Anspruchsklasse C	26. Sep. 2017	1.21%	5.09%	4.47%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF Anspruchsklasse X	30. Jun. 2020	1.21%	N/A	5.89%
SFP AST Global Core Property Anspruchsklasse A	30. Sep. 2018	6.70%	7.45%	7.29%
SFP AST Global Core Property Anspruchsklasse B	26. Sep. 2017	6.70%	7.45%	6.66%
SFP AST Global Core Property Anspruchsklasse X	26. Sep. 2017	6.70%	7.45%	6.66%

### Risikokennzahlen (Basis Monatszahlen) SFP AST Swiss Real Estate

<b>Volatilität</b>	<b>Lancierung</b>	<b>1 Jahr</b>	<b>5 Jahre annualisiert</b>	<b>Seit Lancierung annualisiert</b>
SFP AST Swiss Real Estate	14. Dez. 2018	0.97%	0.86%	0.86%

## Kennzahlen SFP AST Swiss Real Estate

	1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023	1. Jan. 2022 bis 31. Dez. 2022
	CHF	CHF
<b>1. Mietausfallquote</b>	<b>0.97%</b>	<b>1.98%</b>
Mietausfälle	223 158	314 492
Soll-Mietertrag (netto)	23 091 765	15 885 811
<b>2. Fremdfinanzierungsquote</b>	<b>11.11%</b>	<b>5.44%</b>
Aufgenommene Fremdmittel	74 910 400	29 164 574
Marktwert der Immobilien	674 422 000	536 044 000
<b>3. Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)</b>	<b>69.21%</b>	<b>65.65%</b>
Betriebsgewinn / -verlust	15 810 410	10 184 227
Mietertrag Netto	22 845 456	15 513 670
<b>4.1 Betriebsaufwandquote TER ISA GAV<sup>1</sup></b>	<b>0.54%</b>	<b>0.57%</b>
Betriebsaufwand	3 543 681	2 646 147
Durchschnittliches Gesamtvermögen <sup>2</sup>	652 804 616	464 959 390
<b>4.2 Betriebsaufwandquote TER ISA NAV<sup>1</sup></b>	<b>0.64%</b>	<b>0.71%</b>
Betriebsaufwand	3 543 681	2 646 147
Durchschnittliches Nettovermögen <sup>2</sup>	550 900 551	372 669 325
<b>5. Eigenkapitalrendite (ROE)</b>	<b>1.61%</b>	<b>3.18%</b>
Gesamterfolg	9 728 360	16 169 257
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode zuzgl. / abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	602 756 217	508 138 958
<b>6. Rendite des investierten Kapitals (ROIC)</b>	<b>1.49%</b>	<b>2.72%</b>
Bereinigter Gesamterfolg + Finanzierungsaufwand	9 747 432	12 632 880
Durchschnittliches Gesamtvermögen <sup>2</sup>	652 804 616	464 959 390
<b>7. Ausschüttungsrendite</b>	<b>2.41%</b>	<b>2.39%</b>
Bruttoausschüttung	28.00	28.00
Inventarwert Ende Periode vor Ausschüttung	1 161.98	1 170.35
<b>8. Ausschüttungsquote</b>	<b>92.40%</b>	<b>92.03%</b>
Gesamtbetrag der Ausschüttung	14 445 206	12 543 848
Nettoertrag des Rechnungsjahres	15 633 378	13 630 777
<b>9. Anlagerendite</b>	<b>1.72%</b>	<b>3.73%</b>
Inventarwert Periodenende vor Ausschüttung	1 161.98	1 170.35
Inventarwert Periodenanfang vor Ausschüttung	1 142.35	1 128.24

<sup>1</sup> Der Aufwand aus nicht erworbenen Liegenschaften wurde in der Berechnung der TER Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2023 gemäss Branchen-  
unsatz nicht berücksichtigt. Bei entsprechender Berücksichtigung dieser Kosten wären TER ISA GAV im 2023 0.56% (VJ 0.61%), resp. TER ISA  
NAV im 2023 0.66% (VJ 0.76%)

<sup>2</sup> Auf Basis Monatsabschlüsse

## Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften SFP AST Swiss Real Estate

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen betragen per 31. Dezember 2023 CHF 62 154 206 (Vorjahr: CHF 105 807 981) und betreffen laufende Investitionen ins Portfolio (0.3 Mio.) sowie Liegenschaftskäufe von folgenden sich in Bau befindlichen Liegenschaften mit Eigentumsübertragung nach Fertigstellung mit folgenden Restzahlungsverpflichtungen:

- Dielsdorf, Bienengarten (15.8 Mio.): Fertigstellung Q1 2024
- Troinex, Parc des Crêts (24.5 Mio.): voraussichtliche Fertigstellung Q3 2024
- St. Gallen, Fürstenlandstrasse (21.5 Mio.): voraussichtliche Fertigstellung 2026

### Eventualverbindlichkeiten

Keine.

### Käufe im Geschäftsjahr 2023 SFP AST Swiss Real Estate

Ort, Adresse	Eigentums- übertragung	Übergang Nutzen / Schaden	Verkehrswert in CHF 31. Dez. 2023
Ostermundigen, Milchstrasse 2-8	3. Januar 2023	1. Januar 2023	49 010 000
Basel, Gartenstrasse 93	3. Januar 2023	1. Januar 2023	15 930 000
Pratteln, Güterstrasse 9-17	21. Februar 2023	1. März 2023	36 530 000
Genf, Avenue Giuseppe Motta 14	21. August 2023	21. August 2023	k.A. <sup>1</sup>
Basel, Freie Strasse 2	29. August 2023	1. September 2023	17 000 000
Männedorf, Alte Landstrasse 256	14. Dezember 2023	14. Dezember 2023	21 450 000
<b>Total</b>			<b>139 920 000</b>

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

### Verkäufe im Geschäftsjahr 2023 SFP AST Swiss Real Estate

Ort, Adresse	Eigentums- übertragung	Übergang Nutzen / Schaden	Verkaufspreis in CHF
Lamone, Via Industria 18	24. Januar 2023	1. Januar 2023	6 300 000
<b>Total</b>			<b>6 300 000</b>

### Geschäfte mit Nahestehenden

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

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

Nebst den vorerwähnten Verträgen wurden keine Geschäfte mit Nahestehenden abgeschlossen.

# Bericht der Revisionsstelle

## an die Anlegerversammlung der SFP Anlagestiftung, Zürich

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der SFP Anlagestiftung (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 24 bis 31, 56 bis 58 und 64 bis 76) dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

#### Sonstige Informationen

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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

#### **Verantwortlichkeiten des Stiftungsrats für die Jahresrechnung**

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

#### **Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung**

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

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

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

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

## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die 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.

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Heinz Furrer  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Marco Tiefenthal  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. April 2024

## **Impressum**

Herausgeberin: SFP Anlagestiftung, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

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

Text: SFP Anlagestiftung, Zürich

April 2024

## **Kontakt**

### **SFP Anlagestiftung**

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

[info@sfp.ch](mailto:info@sfp.ch)

[www.sfp-ast.ch](http://www.sfp-ast.ch)

## **Investor Relations**

Dr. Patrick Sege

Swiss Finance & Property AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

T: +41 43 344 74 78

E-Mail: [sege@sfp.ch](mailto:sege@sfp.ch)





SFP Anlagestiftung