

SFP Anlagestiftung Jahresbericht 2024

Geprüfte Jahresrechnung per 31. Dezember 2024



Titelbild: Genf, Rue de Lyon 105

Inhaltsverzeichnis

I. SFP Anlagestiftung Jahresbericht 2024.....	4
Vorwort des Präsidenten und des Geschäftsführers.....	5
Auf einen Blick.....	6
Stiftungsrat.....	7
Geschäftsführung.....	8
II. SFP AST Swiss Real Estate.....	9
Marktumfeld.....	10
Schlüsselzahlen.....	11
Portfolio Management.....	12
Strategie und Anlagerichtlinien.....	13
Portfoliojahresbericht.....	14
Nachhaltigkeitsbericht.....	18
Portfolio.....	25
Sämtliche Liegenschaften.....	27
Inventar des Portfolios.....	27
Vermögensrechnung SFP AST Swiss Real Estate.....	32
Erfolgsrechnung SFP AST Swiss Real Estate.....	33
Anhang SFP AST Swiss Real Estate.....	35
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	39
III. SFP AST Global Core Property.....	43
Schlüsselzahlen.....	44
Portfolio Management.....	45
Strategie und Anlagerichtlinien.....	46
Portfoliojahresbericht.....	47
Nachhaltigkeitsbericht.....	51
Vermögensrechnung SFP AST Global Core Property Hedged CHF.....	54
Erfolgsrechnung SFP AST Global Core Property Hedged CHF.....	56
Anhang SFP AST Global Core Property Hedged CHF.....	58
Vermögensrechnung SFP AST Global Core Property.....	62
Erfolgsrechnung SFP AST Global Core Property.....	64
Anhang SFP AST Global Core Property.....	66
IV. SFP AST Stammvermögen.....	68
Vermögensrechnung SFP AST Stammvermögen.....	69
Erfolgsrechnung SFP AST Stammvermögen.....	70
Anhang zur Jahresrechnung.....	71
Bericht der Revisionsstelle.....	74

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

I.
SFP Anlagestiftung
Jahresbericht 2024

Vorwort des Präsidenten und des Geschäftsführers

Während das Anlagejahr 2023 im Immobiliensektor eine grosse Herausforderung darstellte, konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 sowohl eine Stabilisierung als auch eine Erholung der Immobilienpreise beobachtet werden. Induziert durch sinkende Zinsen, gewannen Immobilienanlagen wieder vermehrt an Attraktivität. Davon konnte auch die SFP Anlagestiftung profitieren.

Im Gleichschritt von sinkenden Finanzierungskosten sowie sich erholenden Bewertungen gelang es unserer Immobilienanlagegruppe, der SFP AST Swiss Real Estate, ihr Ergebnis in mehrfacher Hinsicht zu verbessern. So konnte beispielsweise die Anlagerendite auf 4.21% gesteigert werden; ebenso wurde durch den aktiven Portfolio Management Ansatz und die Integration qualitativ hochstehender Liegenschaften eine attraktive EBIT Marge von 71% erzielt. Insbesondere freut uns die Tatsache, dass die Anlagegruppe, im sechsten Jahr seit ihrer Gründung, per Jahresende einen Portfoliowert von CHF 841.0 Millionen erreicht hat, wozu 2024 auch verschiedene Akquisitionen mit attraktiven Renditen beigetragen haben.

Auch im Bereich der indirekten, internationalen Immobilienanlagen konnten wir im vergangenen Geschäftsjahr bei unseren Anlagegruppen SFP AST Global Core Property eine Stabilisierung und, insbesondere in der zweiten Jahreshälfte, eine Erholung der Immobilienpreise beobachten. Dies, nachdem die im Vergleich zur Schweiz strafferen Zinserhöhungen im Ausland in den vergangenen Jahren zu relativ stärkeren Wertverlusten geführt hatten. Die bereits im letzten Jahr initialisierte strategische Neuausrichtung der Portfolios wurde auch 2024 konsequent weitergeführt. Zudem wurde die Gelegenheit ergriffen, zu attraktiven Preisen in gut positionierte Zielfonds mit starken Cashflows und Renditen zu investieren. Gerade diese nachhaltigen Cashflows ermöglichen auch dieses Jahr analog zu den Vorjahren eine Ausschüttungsrendite von stabilen 2%.

Weiter gestärkt haben wir dieses Jahr überdies unsere Anstrengungen im Bereich ESG, welche durch unsere guten Ergebnisse beim GRESB Benchmarking untermauert werden. Während unsere Immobilienanlagegruppe Swiss Real Estate mit 81 von 100 Punkten ihr Vorjahresresultat verbessern konnte, liefert die Anlagegruppe Global Core Property Hedged CHF mit 85 von 100 Punkten weiterhin deutlich über dem Benchmark liegende Resultate – Nachhaltigkeit hat definitiv ihren Weg in das ordentliche Asset Management gefunden.

Auch im vergangenen Jahr konnten wir neue Anleger in unseren Anlagegruppen begrüßen. Dies ist für uns Bestätigung und Ansporn zugleich, den eingeschlagenen Weg weiterzugehen, Mehrwert für unsere Anleger zu schaffen und gleichzeitig nachhaltige und konstruktive Beziehungen zu all unseren Anspruchsgruppen, seien dies unsere Mieter, Lieferanten oder Dienstleister, in den Vordergrund zu stellen. Hierzu gehört auch Transparenz: entsprechend sind alle Informationen zu unserer Anlagestiftung immer aktualisiert auf unserer Homepage www.sfp-ast.ch verfügbar.

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

Zürich, im April 2025



Alexander Vögele, Präsident des Stiftungsrates



Philippe Rothlin, Geschäftsführer

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 138 Anleger. Als Revisionsstelle wurde PricewaterhouseCoopers AG, Zürich gewählt. Das Geschäftsjahr wurde vom 1. Januar – 31. Dezember festgelegt.

Anlagegruppen

Die SFP Anlagestiftung bietet Schweizer Personalvorsorgeeinrichtungen derzeit drei Anlagegruppen: SFP AST Swiss Real Estate mit einem direkt gehaltenen Schweizer Immobilienportfolio sowie SFP AST Global Core Property Hedged CHF und SFP AST Global Core Property mit einem global breit diversifizierten Portfolio von Immobilienfonds.

SFP AST Swiss Real Estate

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

SFP AST Global Core Property Hedged CHF und Global Core Property

- Depotbank:
UBS Switzerland AG, Zürich
- Vermögensverwalter:
Swiss Finance & Property AG, Zürich
- Geschäftsführung:
Swiss Finance & Property Group AG, Zürich

Assets under Management

Das Gesamtvolumen der Assets under Management der SFP Anlagestiftung umfasst CHF 1 023.1 Mio., welche folgendermassen auf die drei Anlagegruppen aufgeteilt sind:

- SFP Swiss Real Estate:
CHF 848.7 Mio.
- SFP AST Global Core Property Hedged CHF:
CHF 155.4 Mio.
- SFP AST Global Core Property:
CHF 19.0 Mio.

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

Stiftungsrat



Alexander Vögele
Präsident des Stiftungsrates

Verwaltungsratspräsident SF Urban Properties AG
Mitglied diverser Verwaltungsräte, Familiengesellschaften, Immobilien- und Totalunternehmer-Gesellschaften und einer Schweizer Tochtergesellschaft einer kotierten Privatbank
Wirtschaftsanwalt in Zürich seit 1990
Universität Zürich, lic. iur., Anwaltspatent
Master of European and International Business Law
M.B.L. – HSG



Torsten de Santos
Vizepräsident des Stiftungsrates

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 Stiftungsrates

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 Head Shared Services bei der Swiss Finance & Property 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. SIX Swiss Exchange Händlerlizenz



Dôn Nguyen Quang
CFO / Stellvertretender Geschäftsführer

Seit 2019 Finance Manager bei Swiss Finance & Property Funds AG und seit Januar 2020 CFO der SFP Anlagestiftung

Manager Finance bzw. Mitglied der Geschäftsleitung Unternehmensdienste in verschiedenen Branchen (internationaler Handel, Tourismus, Finanzdienstleitungen und Industrie)

Universität St. Gallen, lic.oec. HSG, EMBA HSG und EMBA IMD

II.
SFP AST
Swiss Real Estate

Marktumfeld

Wirtschaftliche Lage

Die Schweizer Volkswirtschaft zeigte sich im abgelaufenen Jahr leicht schwächer als in der Vorjahresperiode. Ökonomen erwarten für 2025 ein BIP-Wachstum zwischen 1.1% und 1.2%¹. Die Zahl der Arbeitslosen nahm leicht zu, im Jahresdurchschnitt resultierte eine Arbeitslosenquote von 2.4%¹. Das Wachstum der Bevölkerung von über 1% auf leicht über neun Millionen Einwohner hält an. Die Bautätigkeit von Wohnungen hat im Verlauf des Jahres 2024 einen Tiefstand erfahren. Die gestiegene Anzahl eingereicherter Baugesuche wird die Bautätigkeit erst mit einem um bis zu zwei Jahre verzögerten Effekt positiv beeinflussen. Im Vergleich zum angrenzenden Ausland bleibt die Schweizer Wirtschaft stabil und für Unternehmen sowie Arbeitskräfte auch zukünftig ein attraktiver Standort. Aufgrund der schnell fallenden Teuerung von 2.1%¹ per Jahresende 2023 auf prognostizierte 1.2%¹ per Jahresende 2024 wurden die Zinsentscheide der SNB im Jahresverlauf massgeblich mitbestimmt.

Zinsumfeld

Bereits zum Jahresanfang prognostizierte die SNB im Lauf des ersten Halbjahres einen Teuerungsrückgang. In ihrer Lagebeurteilung vom 21. März 2024 entschied sie zum ersten Mal seit dem Anstieg der Zinsen im Jahr 2022 eine erste Zinssenkung um 25 Basispunkte auf 1.5%. Im weiteren Verlauf wurde der Leitzins in mehreren Etappen um einen Prozentpunkt auf 0.5% bis zum Jahresende gesenkt. Der gleichzeitig von vielen finanzierenden Finanzinstituten initiierte Margenanstieg um anfänglich 20 bis 30 Basispunkte führte für Kreditnehmer zu einem nachgelagerten und abgeschwächten Vergünstigungseffekt ihrer Kreditverbindlichkeiten.

Immobilienanlagemarkt

Das erhöhte Zinsniveau im Jahr 2023 führte zu einem geringeren Kapitalzufluss von institutionellen Anlegern in den Immobilienmarkt als in den Vorjahren. In der Folge konnten durch diesen Effekt und aufgrund gestiegener Zinsen insbesondere in der ersten Jahreshälfte 2024 Immobilien zu attraktiven Bruttoanfangsrenditen erworben werden. Mit dem Rückgang der Zinsen im zweiten

Semester ist gleichzeitig ein Anstieg der Angebotspreise und damit ein Rückgang der Bruttoanfangsrenditen von Immobilien zu beobachten gewesen.

Mietwohnungsmarkt

Die geringe Bautätigkeit, die Umlage der erhöhten Referenzzinssätze, der weiterhin tiefe Leerstand und nicht zuletzt auch das anhaltende Bevölkerungswachstum führten zu einem Anstieg der Wohnungsmieten – je nach Region zwischen 2% bis 10%².

Der Markt kommerzieller Mieten verhielt sich differenzierter. Anhand der Bürospitzenmieten lässt sich ein Trend verdeutlichen: während die Angebotsmieten an Zürcher und Genfer Toplagen bei CHF 1 000/m² p.a.² liegen, sind Spitzenmieten an weniger prominenten Orten wie Basel, Bern und Lausanne mit rund CHF 400/m² p.a.² weniger als halb so hoch. Das Angebot an kommerziellen Flächen sowie die Neubauproduktion sind seit dem Jahr 2023 rückläufig bzw. auf einem tiefen Niveau stagnierend.

Ein ähnliches Bild zeigt die Entwicklung der Angebotsmieten von Verkaufsflächen. Die Spitzenmieten in Zürich und Genf bewegen sich auf einem Niveau von CHF 7 000 bis 10 000/m² p.a.², die Mieten in den Städten Basel, Bern und Lausanne liegen bei weniger als der Hälfte. Während die Anzahl an Neubaubewilligungen für Flächen an den Stadträndern abgenommen hat, stieg sie in den Stadtzentren sowie in peripheren Lagen im Jahresverlauf an.

Ausblick

Für das Jahr 2025 erwartet eine Mehrheit von befragten Ökonomen eine stabile Entwicklung der Volkswirtschaft auf einem moderaten Niveau mit einem realen BIP-Wachstum von durchschnittlich 1.4%¹. Gleichzeitig wird ein weiterer Rückgang der Teuerung erwartet auf eine Bandbreite zwischen 0.3% bis 0.5%¹. Damit verbunden können weitere Senkungen des Leitzinses nicht ausgeschlossen werden. Für den Immobilienanlagemarkt bedeutet dies zum einen eine höhere Nachfrage nach Anlageimmobilien und andererseits mehr Wettbewerb zwischen Immobilieninvestoren auf dem Transaktionsmarkt.

¹ Fahrländer Partner AG, Metaanalyse Konjunktur Schweiz 01/2025

² Wüest Partner AG, Immobilienmarkt Schweiz 2024 | 4

Schlüsselzahlen

per 31. Dezember 2024

Portfoliowert

841.0 Mio. CHF

Der Portfoliowert stieg im Vergleich zu Ende 2023 um 24.7% von CHF 674.4 Mio. auf CHF 841.0 Mio.

NAV

1 181.68 CHF

Der NAV je Anspruch stieg im Vergleich zu Ende 2023 um 1.7% von CHF 1 161.98 auf CHF 1 181.68.

WAULT

7.0 Jahre

Der «Weighted Average Unexpired Lease-Term» beträgt 7.0 Jahre. Im Vergleich zum Vorjahreswert von 5.9 Jahren ist der Wert um 1.1 Jahre gestiegen.

Leerstandsquote

0.7 %

Die Leerstandsquote per Stichtag beträgt 0.7%, was gegenüber dem Vorjahreswert von 0.4% einer Erhöhung um 0.3 Prozentpunkten entspricht.

Fremdfinanzierungsquote

20.3 %

Die Fremdfinanzierungsquote per Jahresende beträgt 20.3% (Vorjahr: 11.1%). Im Jahresdurchschnitt betrug sie 16.6% (Vorjahr: 13.6%).

Soll-Mieterträge

31.0 Mio. CHF

Die Soll-Mieterträge per Stichtag betragen CHF 31.0 Mio., was gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 25.3 Mio. einer Erhöhung um 22.5% entspricht.

Mietfläche Total

135 580 m²

Die Mietfläche per Stichtag beträgt 135 580 m², was gegenüber dem Vorjahreswert von 105 451 m² einer Erhöhung um 28.6% entspricht.

Anlagerendite

4.21 %

Die Anlagerendite erhöhte sich von 1.72% im Vorjahr auf 4.21%.

Portfolio Management



Matthias Flückiger
Portfolio Manager Real Estate Direct

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 zwölf Jahre Erfahrung im Immobilienmanagement für institutionelle Immobilieninvestoren

BSc Betriebswirtschaft mit Spezialisierung in Immobilienmanagement, CAS Digital Real Estate, Grundausbildung Notariat, Grundbuch- und Konkursamt Kanton Zürich



Michael Birrer
Senior Asset Manager Real Estate Direct

Seit 2020 bei Swiss Finance & Property Funds AG. Rund sieben Jahre Erfahrung im Asset Management, davor sechs 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 im Büro in Lausanne tätig. Über elf Jahre Erfahrung in der Immobilienbewertung, Beratung und im Asset Management für Fonds, Banken & Privatkunden

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



Matthias Huber
Senior Finance Manager

Seit 2021 bei Swiss Finance & Property Funds AG. Sieben Jahre Berufserfahrung im Audit & Assurance, unter anderem tätig als Mandatsleiter für diverse Konzerngesellschaften aus unterschiedlichen Branchen

Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer, Masters of Arts Wirtschaftswissenschaften UZH

Strategie und Anlagerichtlinien

Anlageziel

Das Ziel der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate (SFP AST SRE) 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

SFP AST SRE investiert in Immobilien in der gesamten Schweiz. Neben Wohnimmobilien können auch kommerzielle Immobilien mit anderer Nutzung wie Büro-, Gewerbe-, Verkauf- und Logistikimmobilien sowie 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 gezielte 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:

- Büroliegenschaften: Maximal 40% des Gesamtvermögens
- Gewerbeliegenschaften: Maximal 40% des Gesamtvermögens
- Verkauf-, Logistik-, Technologie-, Forschungs- und Hightech-Liegenschaften: Maximal 40% des Gesamtvermögens
- Hotels und Gastronomie: Maximal 10% des Gesamtvermögens

Portfoliojahresbericht

Die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr mit erfreulichem Wachstum zurück. Durch die Integration von sieben qualitativ hochstehenden Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 159.8 Mio. konnte die Portfolioperformance nochmals deutlich gesteigert werden. Der Nettoertrag je Anspruch erhöhte sich auf neu CHF 32.60 (Vorjahr: CHF 30.30).

Erfolgreiche Wachstumsstrategie

Die Wachstumsstrategie der Anlagegruppe konnte erfolgreich weitergeführt werden. Das Portfolio wurde wertmässig auf CHF 841.0 Mio. und damit um rund 24.7% vergrössert. Die Region Zürich wurde leicht über die Zielallokation von mindestens 30% geführt und beträgt per Stichtag 33%. Die Core und Core Plus Strategie wurde dabei konsequent umgesetzt – so sind rund 85% der Liegenschaften in den Grossstädten und deren Agglomerationsgürtel investiert («KGAST gemischt» ca. 65%).

Der Wert des Portfolios erhöhte sich – akquisitions- und aufwertungsbedingt – per Jahresende auf CHF 841.0 Mio. (Vorjahr: CHF 674.4 Mio.) und besteht aus 44 Liegenschaften (Vorjahr: 37). Der reale Diskontierungssatz erhöhte sich auf 2.75% (Vorjahr: 2.72%). Die Sollmieterträge per Stichtag konnten ebenfalls auf neu CHF 31.0 Mio. (Vorjahr: 25.3 Mio.) gesteigert werden, was einem Plus von 22.5% und einer Bruttorendite von 3.72% (Vorjahr: 3.75%) entspricht. Die Anlagerendite erhöhte sich auf 4.21% (Vorjahr: 1.72%) und liegt damit deutlich über dem Wert des Benchmarks «KGAST gemischt» von 3.60%. Die TER ISA GAV konnte erneut gesenkt werden und beträgt neu 0.53% (Vorjahr: 0.54%).

Die integrierten Akquisitionsliegenschaften steigern die Performance nochmals deutlich. Der Nettoertrag je Anspruch erhöhte sich auf CHF 32.60 (Vorjahr: CHF 30.30) und ermöglicht bei gleichbleibender, nachhaltiger Ausschüttung auf dem Vorjahresniveau von CHF 28.00 eine unveränderte Ausschüttungsrendite von 2.4% und eine tiefere Ausschüttungsquote von 85.9% (Vorjahr: 92.4%). Inklusiv der Aufwertungen resultiert eine Gesamtperformance je Anspruch von CHF 47.70 (Vorjahr: CHF 19.63).

Werthaltige Stärkung des Portfolios

Dank sehr guten Objektqualitäten konnte die EBIT-Marge erstmals über die Zielgrösse von mindestens 70% geführt werden – sie beträgt für das Geschäftsjahr 2024 70.8% (Vorjahr: 69.2%). Die Leerstandquote bleibt auch im weiteren Wachstum auf einem tiefen Niveau von unverändert 0.9% für die Berichtsperiode und 0.7% per Stichtag (Vorjahr: 0.4%). Die tiefen Leerstände spiegeln die hohe Lagequalität und Ertragssicherheit im Portfolio. So konnte gleichzeitig der WAULT in den kommerziell genutzten Mietobjekten durch Akquisitionen und neue Mietvertragsabschlüsse nochmals auf 7.0 Jahre gesteigert werden (Vorjahr: 5.9 Jahre).

Vermietungsaktivitäten

Root, Längenbold 5/7

Die Röösl Transporte, Zweigniederlassung der Planzer Transport AG, hat den Mietvertrag über mehr als 16 000 m² Mietfläche in Root um weitere zehn Jahre verlängert, wodurch die Partnerschaft langfristig bis mindestens Ende 2034 gesichert ist. Diese Entscheidung spiegelt nicht nur das Vertrauen der Mieterin in den Standort und die Zusammenarbeit wider, sondern garantiert der Anlagegruppe auch eine stabile Auslastung der Liegenschaft in Verbindung mit höheren Mieterträgen über die kommenden Jahre.

Männedorf, Alte Landstrasse 256–264

Im Einkaufszentrum Leue konnte die langfristige Zusammenarbeit mit zwei wichtigen Mietern erfolgreich gesichert werden. Die Leue Apotheke hat ihren Mietvertrag über 340 m² Fläche frühzeitig um zehn Jahre verlängert, während die Denner AG ihren langjährig bestehenden Mietvertrag über eine Fläche von mehr als 642 m² ebenfalls vorzeitig um weitere fünf Jahre verlängert hat. Die Vertragsverlängerungen bekräftigen die Attraktivität und Stärke des Einkaufszentrums. Die Kontinuität sichert auch die Frequenz, die anderen Mietern und Kunden zugutekommt.

Chur, Giacomettistrasse 32/34

Auch in Chur unterstreicht die Denner AG ihr Vertrauen in die Immobilie und den Standort, indem sie ihren seit über 20 Jahren bestehenden Mietvertrag um weitere fünf Jahre verlängert. Diese Entscheidung bestätigt die langfristige Attraktivität der Liegenschaft und trägt zu einer erhöhten Lebensqualität dank der gesicherten Nahversorgung im Quartier bei. Gleichzeitig wird auch die Zufriedenheit der anderen Mieter positiv beeinflusst.

Wallisellen, Seidenstrasse 2–6

In der Gewerbeliegenschaft in Wallisellen bleibt die Fracht AG ein verlässlicher Partner, indem sie ihren Mietvertrag über mehr als 1 000 m² Fläche vorzeitig um weitere fünf Jahre verlängert hat. Die frühzeitige Einigung über die Vertragsverlängerung unterstreicht die Attraktivität und Vielseitigkeit der Liegenschaft, die den Anforderungen anspruchsvoller Mieter gerecht wird.

Akquisitionen & Arrondierungen**Buchs ZH, Furtbachstrasse 22**

Zu Beginn des Jahres 2024 wurde eine hochmoderne Neubau-Liegenschaft in Buchs erfolgreich ins Portfolio aufgenommen. Die Universität Zürich, als Single-Tenant, hat einen langfristigen Double-Net-Mietvertrag bis 2042 abgeschlossen, der durch Verlängerungsoptionen bis 2062 erweitert werden kann. Die Dachfläche ist derzeit an die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich für den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage vermietet, welche ab 2047 kostenfrei in das Eigentum der SFP AST SRE übergeht. Die Mieterin lagert im Gebäude eine Vielfalt an Objekten, darunter kunstvolle Stücke und kulturelle Artefakte sowie aussergewöhnliche Exponate.

Dielsdorf, Regensbergstrasse 9/11

Im Frühjahr 2024 wurde eine attraktive Neubauwohnliegenschaft in Dielsdorf ins Portfolio aufgenommen. Das Objekt umfasst 21 moderne Wohnungen, die durch zeitgemässe Architektur und hohe Wohnqualität überzeugen. Im Rahmen derselben Transaktion wurde ausserdem auch das auf dem Grundstück gelegene Restaurantgebäude erworben. Dieses beherbergt nicht nur ein in der Umgebung gut etabliertes Restaurant mit einem Mietvertrag, der noch bis mindestens 2034 läuft, sondern beinhaltet zusätzlich acht Studios.

Zürich, Am Wasser 161

Mitte 2024 wurde eine hochwertige Liegenschaft an erstklassiger Lage in Zürich erworben. Das Gebäude, das 2015 totalsaniert wurde, besticht durch seine vielseitige Nutzung und erstklassige Ausstattung. Im Erdgeschoss befindet sich ein voll ausgebautes Restaurant, das langfristig vermietet ist. Die 26 darüber liegenden Wohnungen werden als möblierte Serviced Apartments vermietet. Die direkte Lage an der Limmat verleiht der Liegenschaft zusätzlichen Charme und unterstreicht die herausragende Wohn- und Lebensqualität.

Rossens, Montena 91

Ebenfalls Mitte 2024 wurde in der Nähe von Fribourg eine grosszügige Gewerbeliegenschaft mit über 7 000 m² vermietbarer Fläche erworben. Die Post ist als Single-Tenant bis 2033 Mieterin und verfügt über eine einmalige echte Verlängerungsoption von fünf Jahren. Auf dem Dach befindet sich eine 250 m² grosse Photovoltaik-Anlage, deren Betrieb und Instandhaltung vollständig von der Mieterin übernommen werden. Die Betriebskosten trägt ebenfalls die Mieterin, wodurch der Eigentümerin lediglich minimale Aufwände entstehen. Die Liegenschaft bietet langfristige Stabilität und attraktive Renditen.

Wetzikon, Elisabethenstrasse 22/24

Im Herbst 2024 wurde nur 100 Meter vom Gemeindezentrum Wetzikon eine attraktive Wohnliegenschaft auf einer Grundstücksfläche von 2 864 m² erworben. Die 20 4.5-Zimmerwohnungen bieten eine vermietbare Gesamtwohnfläche von 2 250 m² und überzeugen durch ihren modernen Ausbaustandard aus dem Baujahr 2013, der sich noch immer als zeitgemäss erweist. Ergänzt wird die Liegenschaft durch 27 Innenparkplätze, die den Wohnkomfort zusätzlich steigern. Mit ihrer hochwertigen Bauweise und den grosszügigen Grundrissen ergänzt die Liegenschaft das Portfolio optimal.

Zürich, Albisriederplatz 6/8

Ebenso im Herbst 2024 wurden zwei unmittelbar hintereinander liegende Liegenschaften am Albisriederplatz mit einer vermietbaren Gesamtfläche von über 3 150 m² erworben. Die Liegenschaft Nr. 6 dient dabei als Wohn- und Büroliegenschaft, während Nr. 8 Büro- und Verkaufsflächen umfasst. Beide Gebäude profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung und befinden sich dank laufenden Sanierungen in gutem Zustand. Eine Rückmiete durch die UBS Switzerland AG über 958 m² und sieben Parkplätze bis Ende September 2029 sichert zudem stabile Erträge.

Troinex, Jean-Jacques-Asper 3–7

Die Liegenschaft in Troinex, einem Vorort von Genf, wurde bereits im Jahr 2021 angebunden und nun mit der Fertigstellung im November 2024 in das Portfolio integriert. Die Liegenschaft mit 27 Wohnungen ist Teil der Überbauung Parc des Crêts, welche so konzipiert wurde, dass sie ihren Bewohnern ein privilegiertes Lebensumfeld zwischen Stadt und Land bietet. Der Parc des Crêts zeichnet sich durch einen sehr hohen Energiestandard («très haute performance énergétique», «THPE») aus, wodurch die Liegenschaft während der ersten 20 Jahre steuerbefreit ist. Die gesamte Überbauung wurde von Beginn an als eine ökologisch nachhaltige Überbauung geplant und realisiert.

Ausblick für das Jahr 2025

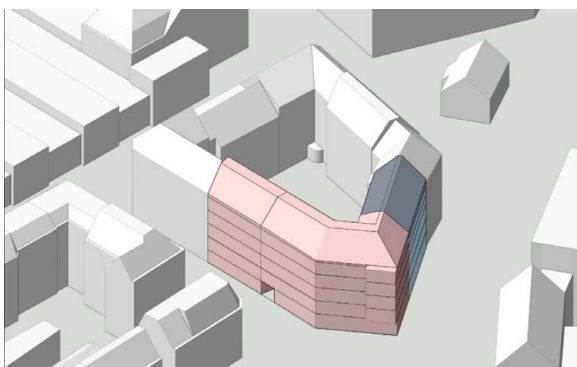
Die Wachstumsstrategie soll auch im Jahr 2025 fortgeführt werden, mit dem Ziel die Anlagegruppe über einen Marktwert von CHF 1.0 Milliarde zu führen. Die Mittel für dieses Wachstum werden mit einer ersten Kapitalaufnahme Ende des ersten Quartals 2025 beschafft. Die Neugelder werden für den Erwerb neuer, qualitativ hochwertiger Liegenschaften sowie für Investitionen in Bestandsliegenschaften genutzt. Die Anlegerbasis soll im weiteren Wachstum ausgebaut werden; dabei soll die strategische Fremdfinanzierungsquote von 20% erhalten bleiben. Die Anlagegruppe wird sich geographisch weiter diversifizieren und versuchen, neue Regionen zu erschliessen. Der Fokus bleibt dabei unverändert auf den Schweizer Grossstädten und deren Agglomerationsgürtel, um die heutige Quote an Liegenschaften in Zentrumslagen von über 85% aufrecht zu erhalten. Die Zielallokation verbleibt bei 60% Wohnen und 40% kommerzieller Nutzung.

Werthaltige Stärkung des Portfolios

Die Anlagegruppe verfügt über zahlreiche Entwicklungspotenziale im Bestandsportfolio. Für erste Liegenschaften wurden dazu im abgelaufenen Geschäftsjahr die Planungsphasen für diverse Bauprojekte initiiert, welche im Geschäftsjahr 2025 zu Baubewilligungen führen werden.

Zürich, Badenerstrasse 153/155 / Körnerstrasse 10

Die drei Parzellen werden zusammengeführt, um einen grossen Ersatzneubau zu realisieren. Mit diesem Verdichtungsprojekt wird an bester Wohnlage im beliebten Kreis 4 in Zürich dringend benötigter Wohnraum geschaffen und eines der grössten Ausnutzungspotenziale der Anlagegruppe erschlossen. Nach Realisierung des Bauprojektes wird die Liegenschaft voraussichtlich das grösste Einzelobjekt im Portfolio sein.



Visualisierung Ersatzneubau, Quelle: SAM Architekten AG

Zürich, Albisriederplatz 6/8

Die Obergeschosse der Liegenschaft sollen zu Wohnraum umgenutzt werden. Das Baugesuch für diese Umnutzung und Erstellung von 34 Wohneinheiten wird im ersten Quartal 2025 eingereicht. Mit Erhalt der Baubewilligung würde die Bewertung entsprechend angepasst, wodurch ein hoher Mehrwert für die Anleger realisiert werden könnte. Bis zum Start des Bauprojektes wurde mit der Stadt Zürich ein Mietvertrag für eine Zwischennutzung durch Kulturschaffende vereinbart – dadurch konnte eine sofortige Vollvermietung erzielt werden.



Mustergeschoss Albisriederplatz 6/8, Zürich, Quelle: EROP Real Estate & Partners AG

Genf, Avenue d'Aire 46/48

Zusammen mit den Nachbarn – insgesamt sechs Hausingänge – wird eine Aufstockung um zwei Geschosse realisiert, wodurch für die Anlagegruppe acht zusätzliche Wohnungen entstehen. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 wird ein zweites Baugesuch für eine energetische Sanierung der Gebäudehülle und Heizungserzeugung eingereicht. Die 56 Bestandswohnungen erhalten hierbei neue Fallstränge.



Modell Aufstockung Avenue d'Aire 46/48, Genf, Quelle: Weibel Architectes SA

Nachhaltigkeitsbericht

Einleitung

SFP AST SRE legt grossen Wert auf den Einsatz von erneuerbaren Energiequellen und auf energieeffiziente Gebäude. Der beauftragte Vermögensverwalter ist sich der Dringlichkeit der Massnahmenumsetzung und der negativen Auswirkungen des Klimawandels sowie der gesellschaftlichen Verantwortung, zur Reduktion der Treibhausgasemissionen beizutragen, bewusst. Gleichzeitig trägt er dem sich verändernden Umfeld in der Energieversorgungssicherheit Rechnung.

Die Anlagegruppe stellt sich auf gesetzliche Änderungen ein und betreibt ein aktives Risiko- und Transformationsmanagement hinsichtlich Treibhausgasemissionen und Energie, um die Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrats zu erreichen.

Sie stellt sich darüber hinaus dem Vergleich auf Peer-Ebene und nimmt am internationalen anerkannten Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)-Assessment teil, bei welchem dieses Jahr wieder ein gutes Ergebnis mit drei von fünf Sternen erreicht werden konnte. Das erfreuliche Ergebnis wurde dank der nochmals verbesserten Datenqualität und höheren Datenabdeckung erzielt. Das Portfolio weist eine kontinuierlich steigende Anzahl von nach dem Standard der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft («SGNI») zertifizierten Gebäuden aus.

Erneut werden die Nachhaltigkeitskennzahlen gemäss KGAST-Empfehlung (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen) nach Vorgabe der Asset Management Association Switzerland (AMAS) veröffentlicht. Da diese durch eine per Ende 2024 anzuwendende Best-Practice ergänzt wurde, ist der Vergleich zu den Kennzahlen des letzten Jahres, insbesondere aufgrund der Verwendung der nach der Real Estate Investment Data Association (REIDA) standardisierten Energie- und CO₂e-Bilanz, nur beschränkt möglich. Ein wesentlicher Unterschied zum letzten Jahr besteht in der Definition des Abdeckungsgrades: im REIDA-Ausweis ist die Verwendung von Benchmark-Werten für Wärme ausgeschlossen, was im Vorjahresbericht noch möglich war. Die massgebliche Energiebezugsfläche reduziert sich insofern auf die Liegenschaften mit genügender Datenbasis.

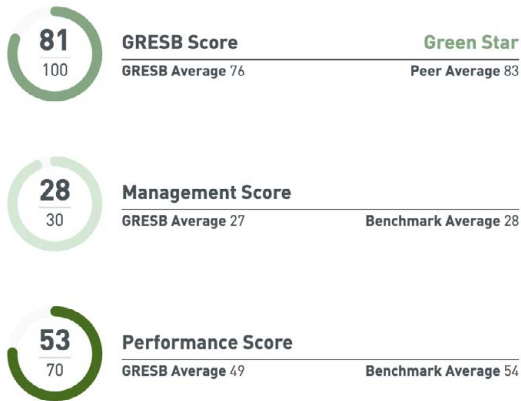
Um eine stetige Optimierung sicherzustellen, werden die Treibhausgasemissionen jährlich analysiert, um darauf abgestützt entsprechende Massnahmen zur Verbesserung abzuleiten. Die Anlagegruppe strebt eine gute energetische Performance der Immobilienanlagen an, namentlich eine deutliche Verbesserung bei der Energieeffizienz und eine steigende Nutzung von erneuerbaren Energien. Hierbei werden u.a. folgende Ziele verfolgt:

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

GRESB-Rating

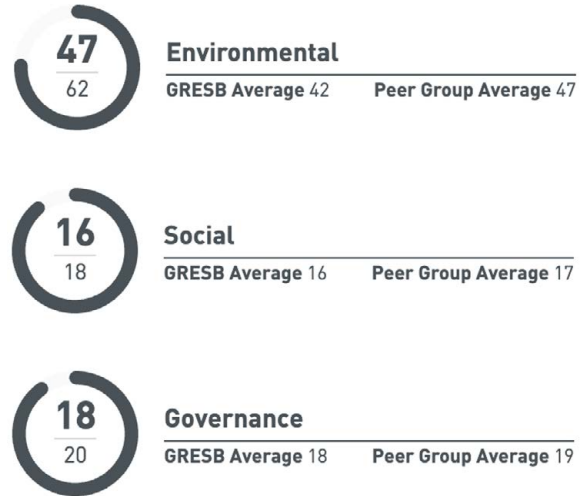
SFP AST SRE hat 2024 zum zweiten Mal am GRESB-Assessment teilgenommen. Sie konnte ihre letztjährige Klassierung mit drei von fünf möglichen Sternen halten.

Score-Übersicht



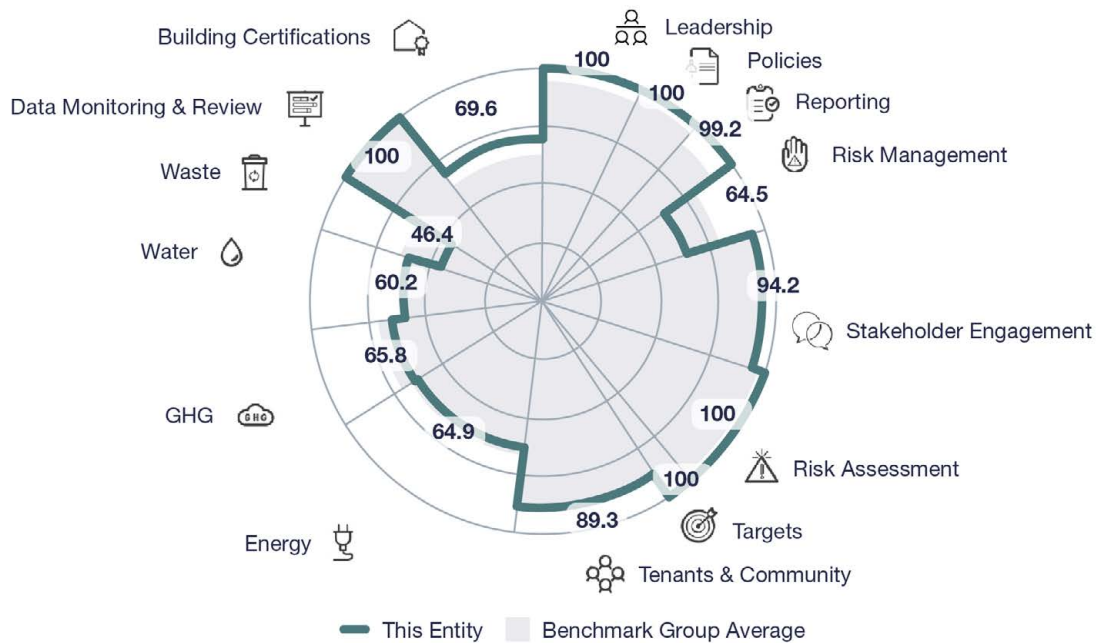
Quelle: GRESB

ESG-Aufschlüsselung



Quelle: GRESB

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



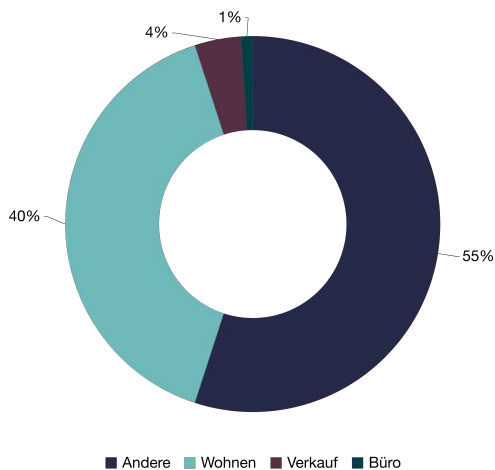
Quelle: GRESB

Übersicht Immobilienportfolio

Die nachfolgenden Kennwerte beziehen sich auf die gesamte Energiebezugsfläche (EBF) und den Gesamtenergieverbrauch von 34 Liegenschaften, d.h. des Gesamtportfolios von SFP AST SRE per 31. Dezember 2023 ohne drei Liegenschaftskäufe des Jahres 2023.

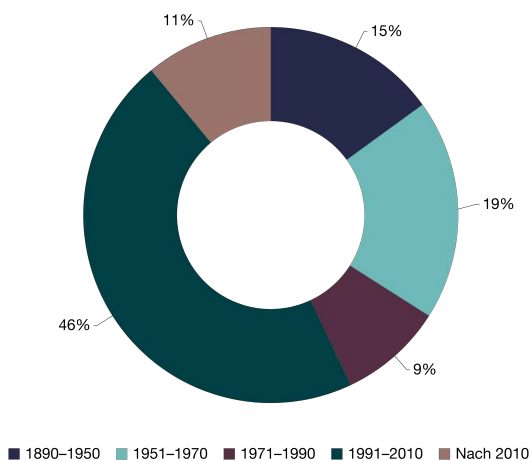
Nutzungsart bezogen auf EBF

Ein Grossteil der Liegenschaften befindet sich in städtischen Lagen der Gemeinden Zürich, Winterthur, Genf, Lausanne und Basel. Das Portfolio besteht zu 55% aus der Nutzungsart «Andere» (gemischt-genutzte und kommerzielle Liegenschaften). Reine Wohnliegenschaften umfassen 40% der EBF.



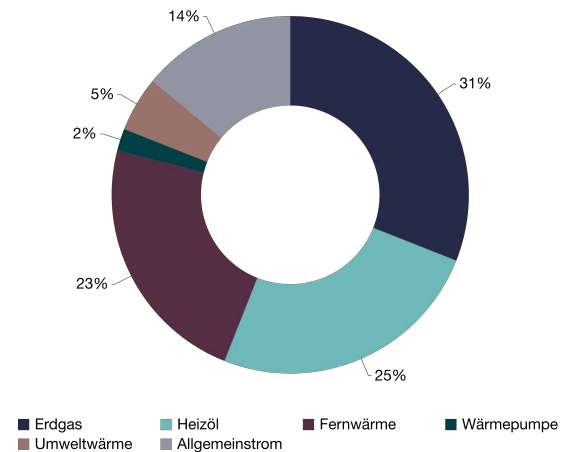
Baujahr bezogen auf EBF

43% der EBF sind Liegenschaften mit einem Baujahr bis 1990 zuzuordnen.



Energiemix bezogen auf Gesamtenergieverbrauch

Der Anteil an rein fossilen Heizträgern (Erdgas und Heizöl) bezogen auf den Gesamtenergieverbrauch beträgt auf Basis der Best-Practice der AMAS 56%.



Energieintensität und Treibhausgasemissionen

Für das Jahr 2023 weisen die 34 Liegenschaften mit 89.0 kWh/m²EBF/Jahr eine tiefere Energieintensität auf als der Schweizer Durchschnitt von 94.4 kWh/m²EBF/Jahr¹ für ein ähnlich zusammengesetztes Portfolio. Der gemäss REIDA für 28 Liegenschaften ermittelte Wert liegt bei 88.5 kWh/m²EBF/Jahr darunter.

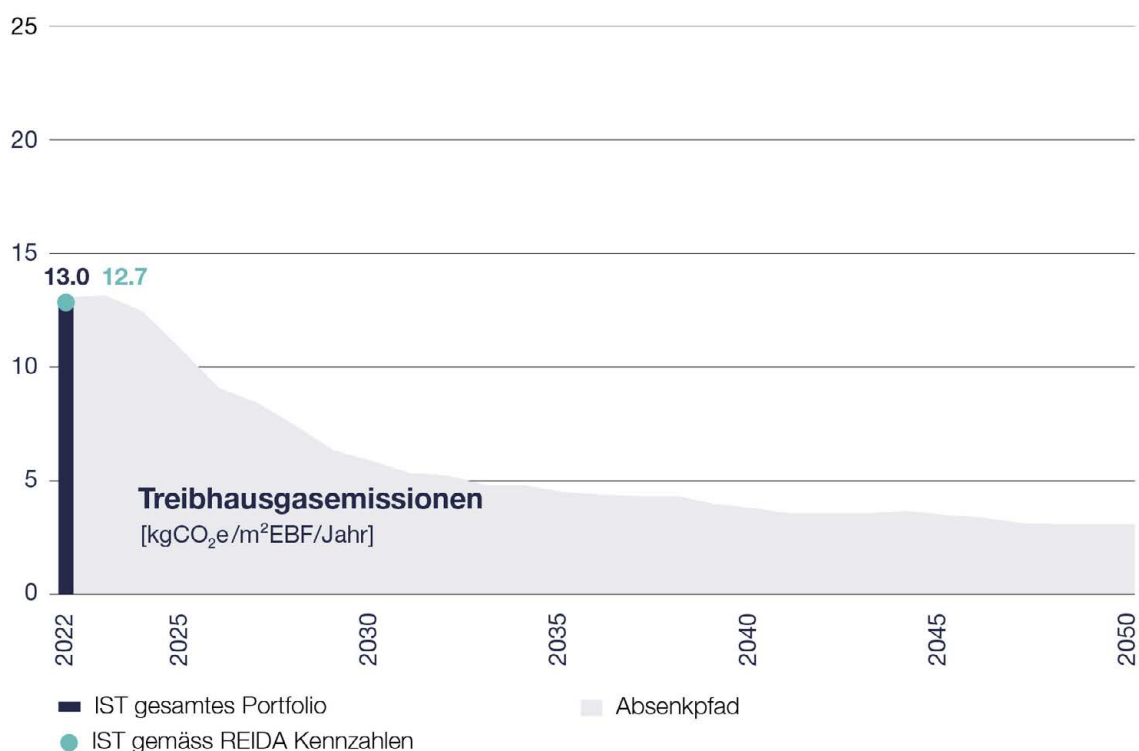
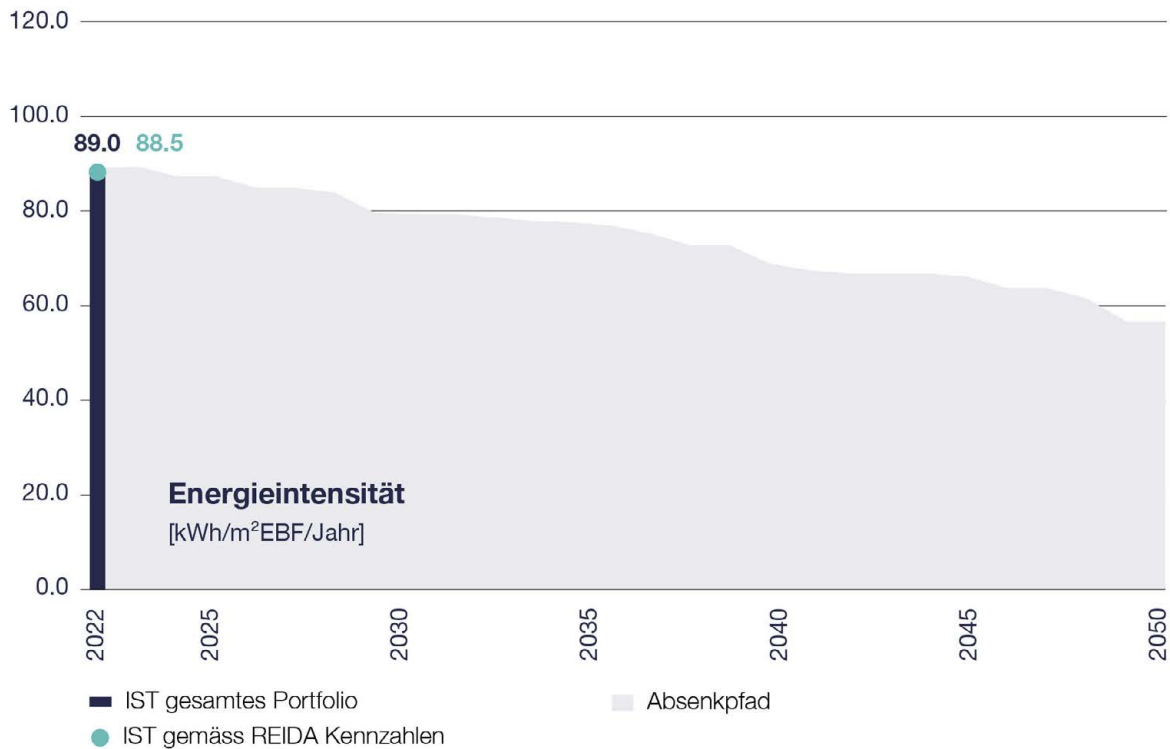
Die Treibhausgasemissionen Scope 1 und 2 von SFP AST SRE betragen 12.7 kgCO₂e/m²EBF/Jahr und liegen damit unter dem Schweizer Durchschnitt von 13.5 kgCO₂e/m²EBF/Jahr¹ für ähnlich genutzte Liegenschaften. Der gemäss REIDA ermittelte Wert liegt bei 13.0 kgCO₂e/m²EBF/Jahr und somit darüber.

Diese Angaben sind bei den beiden nachfolgend dargestellten Absenkpfeilen abgebildet: der Wert des gesamten Portfolios als blauer Balken, und der Wert gemäss REIDA als oranger Punkt.

Absenkpfade

Auf Basis der Ist-Verbrauchswerte und der Mehrjahresplanung werden pro Liegenschaft und auf Portfolioebene Energieintensität-Absenkpfade sowie entsprechende Absenkpfade für Treibhausgasemissionen Scope 1 und 2 erstellt. Für Bestandsliegenschaften werden dabei die Massnahmen der Mehrjahresplanung

nach Lebensdauer der verschiedenen Bauelemente abgebildet und durch zusätzliche Photovoltaik-Anlagen ergänzt. Bei Gebäudehüllensanierungen wird das Niveau Minergie angestrebt. Ausserdem wird soweit möglich auf Ökostrom und Fernwärme umgestellt. Falls notwendig werden zur weiteren Reduktion der Treibhausgase ergänzende Massnahmen geprüft.



Wie die Absenkpfade zeigen, weist das Portfolio insgesamt gute Optimierungsmöglichkeiten in den nächsten Jahren auf. Durch die weit zurückliegenden Baujahre der Liegenschaften und die anstehenden Sanierungen bieten sich grosse Chancen für eine starke Reduktion der Treibhausgasemissionen im Rahmen der ordentlichen Investitionen. Aufgrund 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. SFP AST SRE strebt die obenstehenden Absenkpfade an und setzt die vorgesehenen Massnahmen schrittweise um. Die neue zusätzliche Berücksichtigung der durch Wärmepumpen genutzten Umgebungswärme als Energiequelle führt zu höheren Energieverbrauchswerten und erschwert die Reduktion der Energieintensität.

Umweltrelevante Kennzahlen nach AMAS (Bilanzgrenzen)

Grundlage für die nachfolgende Berechnung sind das AMAS-Zirkular Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kenn-

zahlen für Immobilienfonds» sowie erstmals Nr. 06/2023 «Best-Practice umweltrelevante Kennzahlen». Die Kennzahlen nach AMAS Bilanzgrenzen wurden gemäss dem REIDA CO₂e-Report, methodische Grundlagen, V 1.2, berechnet.

Nachfolgende Berechnungen wurden aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezug zur Reporting-Periode 2023 (Kalenderjahr 2023) für 28 Bestandsliegenschaften aus dem SFP AST SRE Portfolio durchgeführt, da für sechs der initial 34 berücksichtigten Bestandsliegenschaften die Datengrundlage ungenügend war.

Die Treibhausgasemissionen wurden gemäss Greenhouse Gas (GHG)-Protokoll in Emissions-Scopes aufgeteilt.

- **Scope 1:** Direkte Emissionen, die durch die Liegenschaft verursacht werden (Heizöl, Erdgas)
- **Scope 2:** Indirekte Emissionen, die zur Liegenschaft geführt werden, aber nicht dort verursacht werden (z. B. Allgemestrom, Fernwärme)

Weitere Informationen: www.reida.ch.

	Einheit	2023 Eigentümerkontrollierte Liegenschaften	
Liegenschaften gesamte Fläche	Anzahl	34	
Liegenschaften massgebliche Fläche	Anzahl	28	
Gesamte Fläche VMF	m ²	94 556	
Massgebliche Fläche VMF	m ²	74 591	
Gesamte Fläche EBF	m ²	108 481	
Massgebliche Fläche EBF	m ²	85 555	
Abdeckungsgrad EBF	%	79%	
Energieverbrauch	MWh/Jahr	7 575 (100%)	
Energieintensität	kWh/m²EBF	88.5	
Brennstoffe	MWh/Jahr (%)	4 440 (59%)	
Heizöl	MWh/Jahr (%)	2 182	(29%)
Heizgas	MWh/Jahr (%)	2 257	(30%)
Biomasse	MWh/Jahr (%)	–	(0%)
Wärme	MWh/Jahr (%)	1 920 (25%)	
Nah- und Fernwärme	MWh/Jahr (%)	1 420	(19%)
Umweltwärme	MWh/Jahr (%)	501	(7%)
Elektrizität	MWh/Jahr (%)	1 215 (16%)	
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	MWh/Jahr (%)	200	(3%)
Elektrizität Allgemein ²	MWh/Jahr (%)	1 014	(13%)
davon ergänzt	MWh/Jahr (%)	–	(0%)
Anteil Erneuerbar	MWh/Jahr (%)	2 258 (30%)	
Anteil Fossil	MWh/Jahr (%)	4 440 (59%)	
Anteil Abwärme/Anergie	MWh/Jahr (%)	1 100 (15%)	

	Einheit	2023 Eigentümerkontrollierte Liegenschaften
CO₂e-Emissionen	tCO₂e/Jahr	1 112
CO₂e-Emissionsintensität	kgCO₂e/m²EBF	13.0
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 1	kgCO ₂ e/Jahr	11.2
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 2	kgCO ₂ e/Jahr	1.8
Scope 1	tCO₂e/Jahr	961
Heizöl	tCO ₂ e/Jahr	549
Heizgas	tCO ₂ e/Jahr	412
Biomasse	tCO ₂ e/Jahr	–
Scope 2	tCO₂e/Jahr	151
Nah- und Fernwärme	tCO ₂ e/Jahr	129
Anergene Emissionen	tCO ₂ e/Jahr	–
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	tCO ₂ e/Jahr	4
Elektrizität Allgemein	tCO ₂ e/Jahr	18
davon ergänzt	tCO ₂ e/Jahr	–

Nachhaltigkeitslabels

2024 wurden erneut drei Liegenschaften nach SGNI «Gebäude im Betrieb» (GIB) zertifiziert. Mit den fünf im Jahr 2023 zertifizierten sowie weiteren, beim Erwerb bereits zertifizierten Liegenschaften beläuft sich die Gesamtzahl der zertifizierten Liegenschaften per 31. Dezember 2024 neu auf 16.

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

zu unterstützen, wurden im Zuge der Nachhaltigkeitsstrategie Gebäudezertifizierungen als wichtiges Thema identifiziert. Damit lässt sich die Nachhaltigkeit strukturiert verbessern. Durch eine externe Perspektive werden die Nachhaltigkeitsbestrebungen qualitätsgeprüft und weiteres Optimierungspotenzial identifiziert.

Hintergrund GIB-Zertifizierung von SGNI

Die GIB-Zertifizierung von SGNI dient dazu, die Nachhaltigkeit des Portfoliobestands zu prüfen und konkrete Optimierungsfelder zu identifizieren. Basierend auf der Grundidee «Plan-Do-Check-Act» wird die ökologische, ökonomische sowie die soziokulturelle und funktionale Qualität auf Liegenschaftsebene bewertet. Diese Kriterien befassen sich unter anderem mit folgenden Aspekten der Immobilien und deren Management:

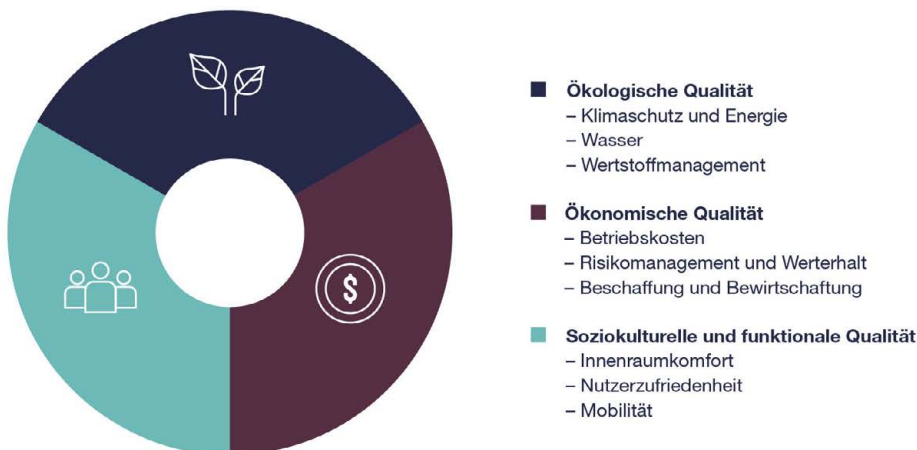


Abbildung 1: Qualitätsaspekte «Gebäude in Betrieb» (Quelle: <https://sgni.ch>)

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 von Liegenschaften im Portfolio im Jahr 2023 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 in Betrieb» (Quelle: <https://www.dgnb-system.de>)

GIB – Umsetzung von «Plan-Do-Check-Act»

Die Umsetzung des «Plan-Do-Check-Act» GIB-Prozesses wurde auf die fünf im Jahr 2023 zertifizierten Liegenschaften in Angriff genommen. Die Liegenschaften sind mit dem Ergebnis «Silber» zertifiziert. Mit der Prüfung von Folgemaassnahmen zur Erreichung des Ergebnisses «Gold» wurde begonnen; auch im Hinblick auf das GRESB-Assessment 2025 ist die Umsetzung erster Massnahmen der nächste Schritt.

Fokusthemen

Betriebsoptimierungen und Monitoring: Im November 2024 startete ein Projekt mit der Firma ECCO2. 14 Liegenschaften des Portfolios werden mit Sensoren in den Wohnungen und im Heizraum ausgestattet, welche die Heizung direkt ansteuern und dadurch die Wärmeproduktion regulieren, wodurch Einsparungen erzielt werden können. Die daraus resultierende Reduzierung der CO₂e-Emissionen ist vielversprechend – nach vollständiger Optimierung kann eine Verbrauchssenkung von 10–15% erzielt werden. Erste Ergebnisse sollten bereits in der Heizperiode 2024/2025 spürbar sein.

Elektroladestationen: Innerhalb des bestehenden Rahmenvertrags mit der Firma Energie 360° wurden im Jahr 2024 zwei Liegenschaften mit Lademöglichkeiten ausgerüstet (31 × C1 – Flachbänder, 3 × C2 – Rückplatten und 6 × D – Ladestationen).

Photovoltaik-Anlagen: Durch die Investition in eine Photovoltaik-Anlage in der Liegenschaft in Dielsdorf ZH sowie den Erwerb weiterer Liegenschaften, welche bereits Photovoltaik-Anlagen verbaut haben, konnte die Leistung per Stichtag 31. Dezember 2024 über vier Liegenschaften hinweg auf mittlerweile 340 kWp ausgebaut werden. Die Anlagen befinden sich entweder im Eigentum der SFP Anlagestiftung oder von Dritten (Contracting).

Datenerfassung/Energieeinkauf: Im Jahr 2024 wurde mit dem Energiedienstleister Enerprice ein Vertrag zur Verbrauchsdatenerfassung sämtlicher Liegenschaften abgeschlossen. Vorherige Systeme werden dadurch ersetzt, wodurch die Zahlenbasis nochmals verbessert werden soll. Über ebendiesen Dienstleister wird neu auch der Einkauf von Heizmedien und Strom gebündelt, wodurch kosteneffizienter eingekauft werden wird.

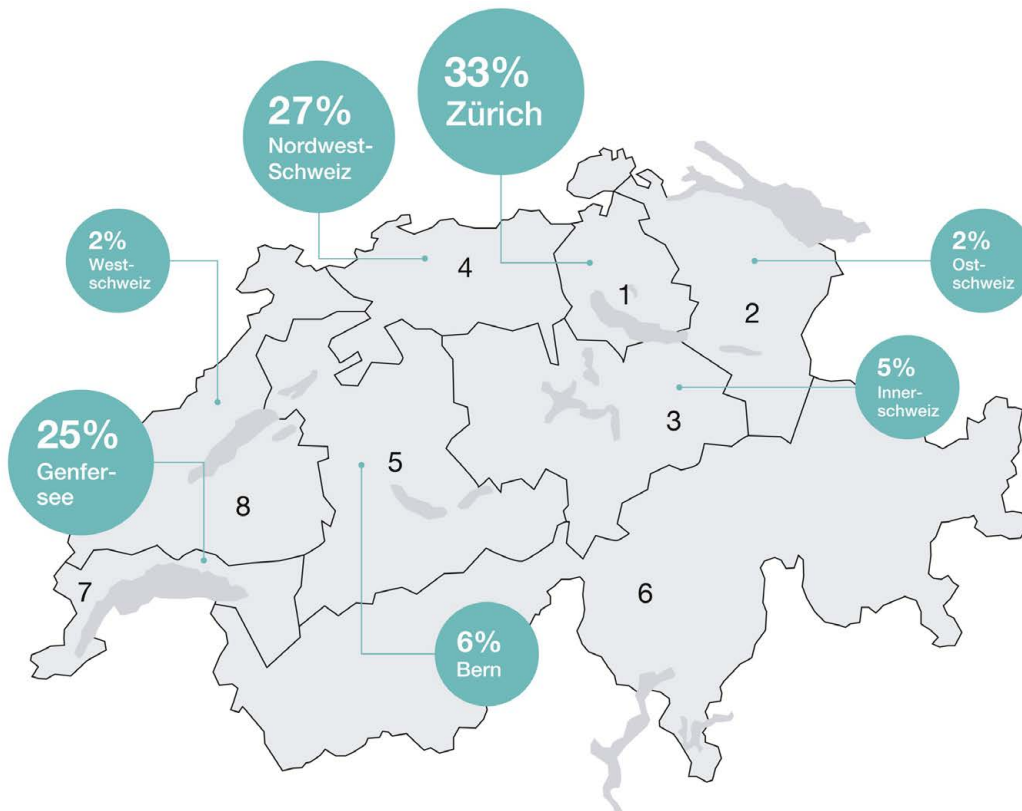
Portfolio

per 31. Dezember 2024

Kennzahlen im Vorjahresvergleich

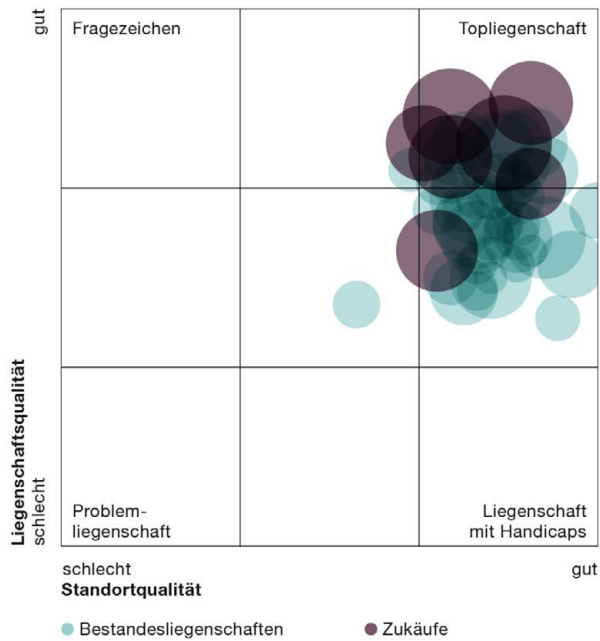
	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Anzahl Liegenschaften	44	37
Marktwert Liegenschaftsportfolio (in TCHF)	841 044	674 422
Bruttorendite	3.72%	3.75%
Realer Diskontierungssatz	2.75%	2.72%
Nominaler Diskontierungssatz	4.03%	4.00%
Leerstandsquote Berichtsperiode	0.92%	0.91%
Leerstandsquote per Stichtag	0.70%	0.37%

Marktregionen

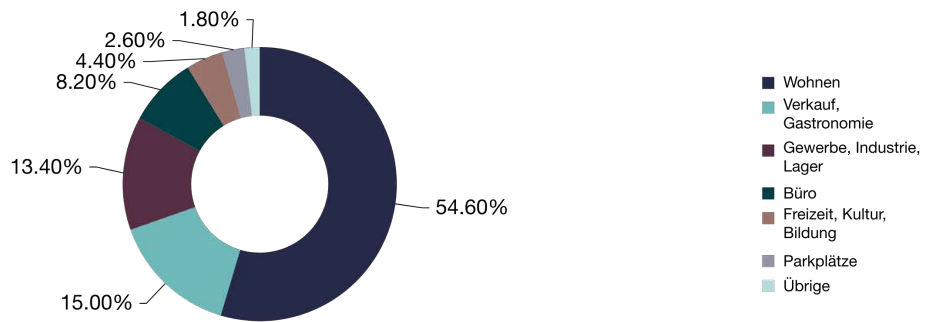


Marktwert in CHF	31.Dez. 2024	in %	31.Dez. 2023	in %
1 Zürich	277 640 000	33%	167 641 000	25%
2 Ostschweiz	12 740 000	2%	12 620 000	2%
3 Innerschweiz	42 160 000	5%	40 710 000	6%
4 Nordwestschweiz	224 795 000	27%	223 219 000	33%
5 Bern	49 050 000	6%	49 010 000	7%
6 Südschweiz	–	0%	–	0%
7 Genfersee	214 729 000	25%	181 222 000	25%
8 Westschweiz	19 930 000	2%	–	0%
Total	841 044 000	100%	674 422 000	100%

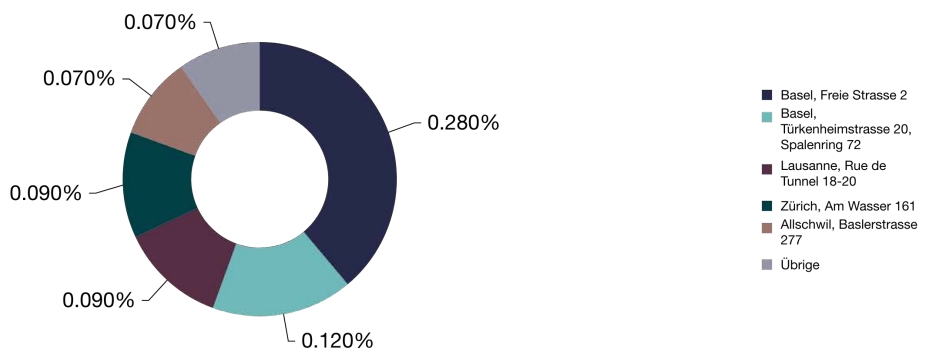
Liegenschafts- und Standortqualität



Anteil am Gesamtvermögen nach Nutzungsart



Relative Leerstandsquoten zum Soll-Nettomietertag des Gesamtportfolios



Sämtliche Liegenschaften

Region Zürich



Zürich, Albisriederplatz 6/8



Zürich, Körnerstrasse 10,
Badenerstrasse 153/155



Zürich, Nordstrasse 223



Zürich, Holderbachweg 21a



Zürich, Am Wasser 161



Buchs ZH,
Furtbachstrasse 20



Adliswil, Zeligstrasse 50/52



Glattbrugg, Rosenstrasse 7



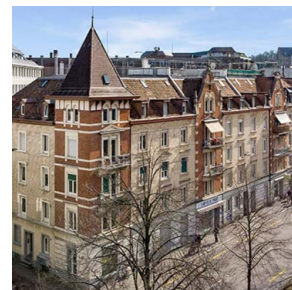
Dielsdorf,
Regensbergstrasse 9/11



Wallisellen,
Seidenstrasse 2 – 6



Winterthur, Kreuzeggweg 23 /
Tösstalstrasse 102/104



Winterthur,
Schützenstrasse 12/14



Wetzikon,
Elisabethenstrasse 22/24



Männedorf,
Alte Landstrasse 256 – 264



Affoltern a. Albis,
Wolhausenstrasse 19/21

Region Nordwestschweiz



Basel, Freie Strasse 2



Basel, Marktgasse 3



Basel, Ingelsteinweg 15 – 19



Basel, Gartenstrasse 93



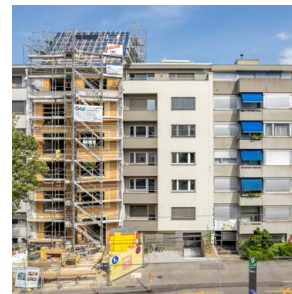
Basel, Türkheimerstrasse 20 /
Spalenring 72



Basel, Strassburgerallee 1



Basel, Strassburgerallee 81



Basel, Kannenfeldstrasse 12



Basel, Mülhauserstrasse 129



Basel, Drahtzugstrasse 22



Basel, Clarastrasse 4



Allschwil, Baslerstrasse 277



Pratteln, Güterstrasse 9 – 17



Liestal, Rufsteinweg 2/4



Füllinsdorf,
Ringstrasse 12 – 16

Region Genfersee



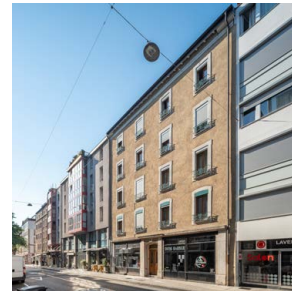
Lausanne,
Rue du Valentin 62c



Lausanne, Rue du Tunnel 18



Lausanne, Avenue Floréal 6



Genf, Rue de Monthoux 27



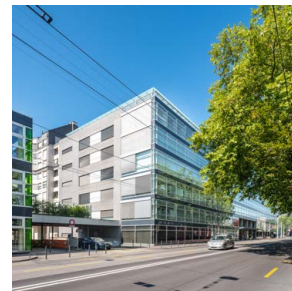
Genf, Rue Philippe-Plantamour 43



Genf, Avenue Giuseppe Motta 14/16



Genf, Avenue d'Aire 46/48



Genf, Rue de Lyon 105



Genf, Rue des Deux-Ponts 18



Troinex, Jean-Jacques Asper 3 – 7

Übrige Regionen



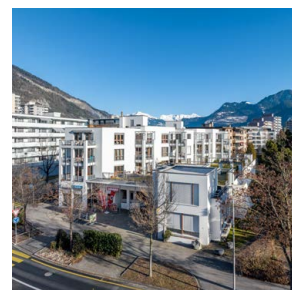
Rossens FR, Route de Montena 91



Ostermundigen, Milchstrasse 2 – 8



Root, Längenbold 5/7



Chur, Giacomettistrasse 32/34

Inventar des Portfolios

per 31. Dezember 2024

Liegenschaft	Total Anlagekosten		Bewertung beim Kauf		Marktwert ¹	Nicht realisierte Neubewertungs- differenzen	
	CHF	%	CHF	%		CHF	%
Ort, Adresse							
Region Zürich							
Zürich, Albisriederplatz 6/8	23 904 455	2.9%	23 100 000	2.8%	23 140 000	2.8%	-764 455
Zürich, Körnerstr. 10 / Badenerstrasse 153/155	34 127 119	4.1%	33 820 000	4.1%	36 060 000	4.3%	1 932 881
Zürich, Nordstrasse 223	8 973 054	1.1%	9 090 000	1.1%	10 390 000	1.2%	1 416 946
Zürich, Holderbachweg 21a	9 480 832	1.2%	9 300 000	1.1%	9 849 000	1.2%	368 168
Zürich, Am Wasser 161	23 978 253	2.9%	24 200 000	2.9%	24 210 000	2.9%	231 747
Buchs ZH, Furtbachstrasse 20	23 470 845	2.9%	24 400 000	2.9%	24 460 000	2.9%	989 155
Adliswil, Zelgstrasse 50/52	8 457 522	1.0%	8 087 000	1.0%	8 320 000	1.0%	-137 522
Glattbrugg, Rosenstrasse 7	6 316 871	0.8%	6 580 000	0.8%	6 839 000	0.8%	522 129
Dielsdorf, Regensbergstrasse 9/11	18 163 802	2.2%	18 600 000	2.2%	18 680 000	2.2%	516 198
Wallisellen, Seidenstrasse 2 – 6	47 001 942	5.7%	47 150 000	5.7%	47 680 000	5.7%	678 058
Winterthur, Kreuzeggweg 23 / Tösstalstrasse 102/104	8 982 315	1.1%	8 560 000	1.0%	9 541 000	1.1%	558 685
Winterthur, Schützenstrasse 12/14	10 010 308	1.2%	10 580 000	1.3%	10 970 000	1.3%	959 692
Wetzikon, Elisabethenstrasse 22/24	17 504 021	2.1%	17 500 000	2.1%	17 510 000	2.1%	5 979
Männedorf, Alte Landstrasse 256 – 264	20 889 878	2.5%	21 450 000	2.6%	21 540 000	2.6%	650 122
Affoltern a. Albis, Wolhausenstrasse 19/21	8 040 039	1.0%	7 976 000	1.0%	8 451 000	1.0%	410 961
Total Region Zürich	269 301 255	32.7%	270 393 000	32.6%	277 640 000	33.0%	8 338 745
Region Nordwestschweiz							
Basel, Freie Strasse 2	17 471 600	2.1%	17 200 000	2.1%	17 030 000	2.0%	-441 600
Basel, Marktgasse 3	9 937 338	1.2%	10 300 000	1.2%	9 786 000	1.2%	-151 338
Basel, Ingelsteinweg 15 – 19	24 856 704	3.0%	25 500 000	3.1%	24 460 000	2.9%	-396 704
Basel, Gartenstrasse 93	16 058 297	2.0%	16 400 000	2.0%	15 760 000	1.9%	-298 297
Basel, Türkheimerstrasse 20 / Spalenring 72	15 600 841	1.9%	15 618 000	1.9%	15 940 000	1.9%	339 159
Basel, Strassburgerallee 1	16 085 683	2.0%	16 060 000	1.9%	16 330 000	1.9%	244 317
Basel, Strassburgerallee 81	11 421 699	1.4%	11 000 000	1.3%	10 990 000	1.3%	-431 699
Basel, Kannenfeldstrasse 12	8 697 648	1.1%	8 200 000	1.0%	8 512 000	1.0%	-185 648
Basel, Mülhauserstrasse 129	4 684 057	0.6%	6 127 000	0.7%	5 859 000	0.7%	1 174 943
Basel, Drahtzugstrasse 22	6 015 393	0.7%	6 028 000	0.7%	5 748 000	0.7%	-267 393
Basel, Clarastrasse 4	10 978 255	1.3%	10 650 000	1.3%	10 880 000	1.3%	-98 255
Allschwil, Baslerstrasse 277	9 472 800	1.2%	10 100 000	1.2%	10 070 000	1.2%	597 200
Pratteln, Güterstrasse 9 – 17	36 854 826	4.5%	37 390 000	4.5%	36 690 000	4.4%	-164 826
Liestal, Rufsteinweg 2/4	25 703 317	3.1%	25 200 000	3.0%	24 680 000	2.9%	-1 023 317
Füllinsdorf, Ringstrasse 12 – 16	10 605 273	1.3%	10 790 000	1.3%	12 060 000	1.4%	1 454 727
Total Region Nordwestschweiz	224 443 730	27.3%	226 563 000	27.4%	224 795 000	26.7%	351 270

Liegenschaft	Total Anlagekosten		Bewertung beim Kauf		Marktwert ¹	Nicht realisierte Neubewertungs- differenzen	
	CHF	%	CHF	%		CHF	%
Region Genfersee							
Lausanne, Rue du Valentin 62c	21 204 202	2.6%	20 800 000	2.5%	21 650 000	2.6%	445 798
Lausanne, Rue du Tunnel 18	21 652 848	2.6%	21 500 000	2.6%	20 880 000	2.5%	-772 848
Lausanne, Avenue Floréal 6	11 280 854	1.4%	10 900 000	1.3%	11 370 000	1.4%	89 146
Genf, Rue de Monthoux 27	8 951 263	1.1%	9 000 000	1.1%	8 539 000	1.0%	-412 263
Genf, Rue Philippe-Plantamour 43	10 707 797	1.3%	10 700 000	1.3%	11 080 000	1.3%	372 203
Genf, Avenue Giuseppe Motta 14/16	25 648 007	3.1%	25 910 000	3.1%	26 400 000	3.1%	751 993
Genf, Avenue d'Aire 46/48	23 304 550	2.8%	23 150 000	2.8%	29 410 000	3.5%	6 105 450
Genf, Rue de Lyon 105	28 713 856	3.5%	28 900 000	3.5%	28 870 000	3.4%	156 144
Genf, Rue des Deux-Ponts 18	25 596 142	3.1%	24 800 000	3.0%	24 700 000	2.9%	-896 142
Troinex, Jean-Jacques Asper 3 – 7	29 945 018	3.6%	31 830 000	3.8%	31 830 000	3.8%	1 884 982
Total Region Genfersee	207 004 537	25.1%	207 490 000	25.1%	214 729 000	25.5%	7 724 463
Übrige Regionen							
Rossens FR, Route de Montena 91	19 117 169	2.3%	19 930 000	2.4%	19 930 000	2.4%	812 831
Ostermundigen, Milchstrasse 2 – 8	50 235 451	6.1%	50 300 000	6.1%	49 050 000	5.8%	-1 185 451
Root, Längenbold 5/7	40 228 343	4.9%	40 500 000	4.9%	42 160 000	5.0%	1 931 657
Chur, Giacomettistrasse 32/34	13 016 751	1.6%	13 000 000	1.6%	12 740 000	1.5%	-276 751
Total Übrige Regionen	122 597 714	14.9%	123 730 000	14.9%	123 880 000	14.7%	1 282 286
Total Portfolio	823 347 236	100.0%	828 176 000	100.0%	841 044 000	100.0%	17 696 764
davon 2024							9 752 001
davon 2018 bis 2023							7 944 763

¹ 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. 2024	31. Dez. 2023
Aktiven	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1 116 137	1 069 873
Kurzfristige Forderungen & Anzahlungen	6 500 603	8 435 921
Aktive Rechnungsabgrenzungen	20 509	89 009
Anlagevermögen		
Fertige Bauten (inkl. Land)	841 044 000	674 422 000
Gesamtvermögen	848 681 249	684 016 803
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-7 064 047	-4 911 013
Passive Rechnungsabgrenzungen	-3 690 377	-1 388 086
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	-170 855 400	-74 910 400
Latente Steuern	-4 990 087	-3 123 596
Langfristige Verbindlichkeiten	-216 000	-216 000
Nettovermögen	661 865 338	599 467 708
Ansprüche		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	515 900	447 995
Veränderungen im Berichtsjahr	44 207	67 905
Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	560 107	515 900
Kapitalwert je Anspruch	1 149.08	1 131.68
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch	32.60	30.30
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1 181.68	1 161.98
Ausschüttung	-28.00	-28.00
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1 153.68	1 133.98
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen Beginn Berichtsjahres	599 467 708	524 308 216
Zeichnungen	50 695 606	78 448 001
Rücknahmen	-	-
Ausschüttungen	-14 445 206	-13 016 869
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	26 147 230	9 728 360
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	661 865 338	599 467 708

Erfolgsrechnung

SFP AST Swiss Real Estate

	1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024	1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023
	CHF	CHF
Soll-Mietertrag	28 449 899	23 091 765
Pauschal Nebenkosten	209 937	170 517
Minderertrag Leerstand	-260 971	-210 529
Inkassoverlust auf Mietzinsen	-92 055	-12 629
Mietzinsverbilligungen	-386 125	-193 669
Mietertrag Netto	27 920 686	22 845 455
Instandhaltung	-1 703 280	-1 441 186
Instandsetzung	-194 544	-157 959
Unterhalt Immobilien	-1 897 824	-1 599 145
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-853 608	-915 345
Versicherungen	-292 014	-225 342
Bewirtschaftungshonorare	-732 549	-673 574
Vermietungs- und Insertionskosten	-179 962	-264 029
Steuern und Abgaben	-465 690	-430 513
Übriger operativer Aufwand	-268 626	-134 410
Operativer Aufwand	-2 792 449	-2 643 213
Operatives Ergebnis	23 230 412	18 603 097
Aktivzinsen	22 069	14 111
Übrige Erträge	94 983	173 164
Vertriebskosten	-94 983	-173 164
Sonstige Erträge	22 069	14 111
Hypothekarzinsen	-2 054 691	-1 417 881
Baurechtszinsen	-259 000	-
Finanzierungsaufwand	-2 313 691	-1 417 881
Geschäftsführungs- und Vermögensverwaltungshonorar	-2 624 076	-2 200 504
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-165 987	-162 537
Übriger Verwaltungsaufwand	-636 192	-601 717
Verwaltungsaufwand¹	-3 426 256	-2 964 758
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	749 185	1 398 809
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	749 185	1 398 809
Nettoertrag des Rechnungsjahres	18 261 720	15 633 378

	1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024	1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023
	CHF	CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–	–485 456
Realisierter Erfolg	18 261 720	15 147 922
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	9 752 001	–6 331 557
Veränderungen latente Steuern	–1 866 492	911 995
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	7 885 509	–5 419 562
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	26 147 230	9 728 360
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	18 261 720	15 633 378
Vortrag des Vorjahres	2 316 153	1 086 929
Einkauf in Gewinnvortrag des Vorjahres ²	–	41 052
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	20 577 873	16 761 359
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	–15 682 990	–14 445 206
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	4 894 883	2 316 153

¹ Für Details siehe Anhang, Seite 36.

² Durch die erfolgte Anteilsausgabe im April 2023 (vor Ausschüttung des Nettoergebnisses 2022) erhöhte sich der zur Ausschüttung verfügbare Betrag um CHF 41 052.

Anhang

SFP AST Swiss Real Estate

ISIN

SFP AST Swiss Real Estate CH0437532747

KGAST Richtlinie Nr. 1

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

Angaben zur Bewertung

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

Angaben über Derivate

SFP AST SRE setzt keine Derivate ein.

Marktwert und Diskontierungssätze

Liegenschaften	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Marktwert	CHF 841.0 Mio.	CHF 674.4 Mio.
Diskontierungssätze	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)	2.75%	2.72%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.05% – 3.90%	2.05% – 3.90%
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3.33% – 5.20%	3.33% – 5.20%

Steuern

Die latenten Grundstückgewinnsteuern sowie die Handänderungssteuern werden jährlich, bei Bedarf auch unter-jährig, ermittelt und bilanziert. Sie werden aufgrund von Marktwertveränderungen, veränderter Besitzdauer sowie anderer relevanter Faktoren berechnet. Die Grundstückgewinnsteuern wurden auf Basis einer minimalen Haltedauer von zehn Jahren berechnet.

Anlagekommission

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 Marktwert 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 Marktwert um mehr als 10% unterschreitet.

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

Vorsitz:	Adrian Schenker	Swiss Finance & Property Group AG
Mitglieder:	Henry Bodmer	Abegg & Co AG
	Oliver Hagen	Topik Partner AG
	Beat Koller	sme-partners ag
	Carlo Salvioni	Pensionskasse des Kantons Tessin
	Remo Schällibaum	Schällibaum + Partner AG

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.

Verwaltungsaufwand

	1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024		1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023	
	CHF	%	CHF	%
SFP AST Swiss Real Estate, Nettovermögen an Periodenende	661 865 338	100%	599 467 708	100%
SFP AST Swiss Real Estate, Verwaltungsaufwand bestehend aus:	3 426 256	0.52%	2 964 758	0.49%
Geschäftsführungs- und Vermögensverwaltungshonorare	2 624 076	0.40%	2 200 504	0.37%
Schätzungs-, Revisions- und Beratungsaufwand	165 987	0.02%	162 537	0.03%
Übriger Verwaltungsaufwand, bestehend aus:	636 192	0.10%	601 717	0.10%
- Depotbankgebühren	133 500	0.02%	135 603	0.02%
- Verrechnete Aufwände SFP AST Stammvermögen	109 000	0.02%	125 500	0.02%
- Due Diligence – Abgebrochene Transaktionen (Rechtsberatung, Schätzungen)	78 068	0.01%	94 651	0.02%
- Honorare Anlagekommission	60 000	0.01%	55 245	0.01%
- Übrige Verwaltungskosten (Vorsteuerkürzung, Umlagen, Beratung, Übrige)	255 624	0.04%	190 717	0.03%

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 nur folgende Kosten: Stiftungsrats-honorare, Jahresberichtskosten, Kosten der Anlegerversammlung, Aufsichts- und Mitgliederbeiträge sowie Buchhaltung und Revisionskosten des SFP AST Stammvermögens.

Effektive Vergütungssätze

Für die Vermittlung und Abwicklung der Liegenschaftskäufe fielen innerhalb der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate 2024 CHF 2 151 794 an Vermittlungsgebühren an (Vorjahr CHF 2 125 307). Hiervon entfielen zugunsten Swiss Finance & Property Funds AG CHF 1 915 325, was einer Durchschnittsgebühr von 1.39% entspricht (Vorjahr: CHF 2 037 101 sowie 1.55%). Zugunsten Dritter wiederum fielen CHF 236 469 an (Vorjahr: CHF 88 206). Zusätzlich wurde im Zusammenhang mit dem Bauprojekt in Dielsdorf eine Baukommissionsgebühr von CHF 167 251 erhoben, was 1.62% der Bausumme entspricht. Alle Angaben sind inklusive Mehrwertsteuer. Diese Kosten werden zusammen mit den übrigen Gestehungskosten der Liegenschaften aktiviert.

Käufe im Geschäftsjahr 2024

Ort, Adresse	Eigentumsübertragung	Übergang Nutzen / Schaden	Marktwert in CHF 31. Dez. 2024
Buchs ZH, Furtbachstrasse 20	21. Februar 2024	1. Januar 2024	24 460 000
Dielsdorf, Regensbergstrasse 9/11	1. Februar 2024	1. Februar 2024	18 680 000
Rossens FR, Route de Montena 91	21. Juni 2024	21. Juni 2024	19 930 000
Zürich, Am Wasser 161	4. Juni 2024	30. Juni 2024	24 210 000
Zürich, Albisriederplatz 6/8	30. September 2024	30. September 2024	23 140 000
Wetzikon, Elisabethenstrasse 22/24	27. September 2024	1. Oktober 2024	17 510 000
Troinex GE, Jean-Jacques Asper 3 – 7	7. November 2024	7. November 2024	31 830 000
Total			159 760 000

Verkäufe im Geschäftsjahr 2024

Ort, Adresse	Eigentumsübertragung	Übergang Nutzen / Schaden	Verkaufspreis in CHF
Keine			–
Total			–

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

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen betragen per 31. Dezember 2024 CHF 33.2 Mio. (Vorjahr: CHF 62.2 Mio.) und betreffen laufende Investitionen ins Portfolio (CHF 1.6 Mio.), Entwicklungen im Bestand in Form von Umnutzung, Aufstockung und Planungsarbeiten Ersatzneubau (CHF 12.8 Mio.) sowie Liegenschaftskäufe von sich in Bau befindlichen Liegenschaften mit Eigentumsübertragung im Jahr 2026 (CHF 18.8 Mio. St. Gallen, Fürstenlandstrasse).

Rentabilitätskennzahlen

Rendite	Lancierung	1 Jahr	5 Jahre annualisiert	Seit Lancierung annualisiert
SFP AST Swiss Real Estate	14. Dez. 2018	4.17%	4.20%	3.95%

Risikokennzahlen

Volatilität	Lancierung	1 Jahr	5 Jahre annualisiert	Seit Lancierung annualisiert
SFP AST Swiss Real Estate	14. Dez. 2018	0.64%	0.77%	0.90%

Kennzahlen

	1. Jan. 2024 bis 31. Dez 2024	1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023
	CHF	CHF
1. Mietausfallquote	1.24%	0.97%
Mietausfälle	353 026	223 158
Soll-Mietertrag Netto	28 449 899	23 091 765
2. Fremdfinanzierungsquote	20.3%	11.1%
Aufgenommene Fremdmittel	170 855 400	74 910 400
Marktwert der Immobilien	841 044 000	674 422 000
3. Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70.8%	69.2%
Betriebsgewinn / -verlust	19 761 770	15 810 410
Mietertrag Netto	27 920 686	22 845 456
4.1 Betriebsaufwandquote TER ISA GAV	0.53%	0.54%
Betriebsaufwand	4 080 737	3 543 681
Durchschnittliches Gesamtvermögen ¹	771 162 864	652 804 616
4.2 Betriebsaufwandquote TER ISA NAV	0.65%	0.64%
Betriebsaufwand	4 080 737	3 543 681
Durchschnittliches Nettovermögen ¹	628 358 635	550 900 551
5. Eigenkapitalrendite (ROE)	4.0%	1.6%
Gesamterfolg	26 147 230	9 728 360
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode zuzgl. / abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	650 163 315	602 756 217
6. Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.6%	1.5%
Bereinigter Gesamterfolg + Finanzierungsaufwand	27 711 735	9 747 432
Durchschnittliches Gesamtvermögen ¹	771 162 864	652 804 616
7. Ausschüttungsrendite	2.4%	2.4%
Bruttoausschüttung	28.00	28.00
Inventarwert Periodenende vor Ausschüttung	1 181.68	1 161.98
8. Ausschüttungsquote	85.9%	92.4%
Gesamtbetrag der Ausschüttung	15 682 990	14 445 206
Nettoertrag des Rechnungsjahres	18 261 720	15 633 378
9. Anlagerendite	4.21%	1.72%
Inventarwert Periodenende vor Ausschüttung	1 181.68	1 161.98
Inventarwert Periodenanfang vor Ausschüttung	1 133.98	1 142.35

¹ Auf Basis Monatsabschlüsse



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Zürich, 11. Februar 2025

SFP AST Swiss Real Estate Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An die Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
116128.2402

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 2024 zum Zweck der Rechnungslegung.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 44 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, kaus-

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 2024.

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 2022 bis 2024 statt.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 wurden sieben Liegenschaften erworben:

- Buchs (ZH), Furtbachstrasse 20
- Dielsdorf, Regensbergstrasse 9-11
- Rossens (Gibloux), Route de Montena 91
- Troinex, Jean-Jacques Asper 3-5-7
- Wetzikon, Elisabethenstrasse 22/24
- Zürich, Am Wasser 161
- Zürich, Albisriederplatz 6/8

Ergebnisse

Per Stichtag 31. Dezember 2024 wird der Gesamtwert des Portfolios, bestehend aus 44 Liegenschaften, auf total 84'044'000 Schweizer Franken geschätzt.

Wertveränderung innerhalb der Berichtsperiode (like-for-like)¹

Per Stichtag 31. Dezember 2024 beträgt der Marktwert der bereits per Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 bewerteten und nicht den Anlagen im Bau zugeordneten Liegenschaften («like-for-like») 68'284'000 Schweizer Franken. Die Wertveränderung liegt gegenüber dem Wert per Stichtag 31. Dezember 2023 bei brutto rund 1.02% (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) und bei netto rund -0.85% (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 2024 wird mit 2.75% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.05% bis 3.90% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über das Gesamtportfolio liegt bei 3.72%.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

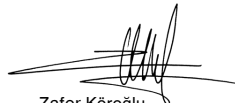
Im Einklang mit der Geschäftspolitik erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der SFP AST unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 14. Februar 2025

Wüest Partner AG



Moritz Menges
Chartered Surveyor MRICS | Partner



Zafer Köroğlu
Director

– Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

¹ 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.

III.
SFP AST
Global Core Property

Schlüsselzahlen

per 31. Dezember 2024¹

Immobilienvermögen

135.8 Mrd. CHF

Der Wert der zugrundeliegenden Immobilienvermögen erhöhte sich im Vergleich zu Ende 2023 von CHF 92.9 Mrd. auf CHF 135.8 Mrd.

Investierte Zielfonds

18

Die Anzahl der investierten Zielfonds stieg um drei (Ende 2023: 15).

WAULT

5.9 Jahre

Der «Weighted Average Unexpired Lease Term» betrug Ende 2024 5.9 Jahre, im Vergleich zum Vorjahreswert von 6.0 Jahren.

Leerstandsquote

6.3 %

Die Leerstandsquote per Stichtag betrug Ende 2024 6.3%, gegenüber dem Vorjahreswert von 6.4%.

Zugrundeliegende Liegenschaften

3 435

Ende 2024 betrug die Anzahl der zugrundeliegenden Liegenschaften 3 435, im Vergleich zum Vorjahreswert von 1 714.

Fremdfinanzierungsquote

27.0 %

Die Fremdfinanzierungsquote per Ende 2024 betrug 27.0%, gegenüber dem Vorjahreswert von 23.2%.

¹ Die Schlüsselzahlen beziehen sich auf die Anlagegruppe SFP AST Global Core Property Hedged CHF

Portfolio Management



Nicolas Di Maggio
Head Asset Management Indirect Investment

Seit November 2017 Head Asset Management Indirect Investment bei Swiss Finance & Property AG. Zudem CEO der Swiss Finance & Property AG und Geschäftsleitungsmitglied der Swiss Finance & Property Group AG

Von 2007 bis 2017 Head of Indirect Real Estate Management bei der Banque Cantonale Vaudoise

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



Benjamin Boakes
Senior Portfolio Manager

Senior Portfolio Manager der SFP AST Global Core Property, seit Juli 2018 bei 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

Master in Management von der London Business School, Bachelor in Business Administration von Emory University Goizueta Business School in Atlanta, USA



Christoph Bieri
Senior Portfolio Manager

Seit Juni 2024 Senior Portfolio Manager Indirect Real Estate Investments bei der Swiss Finance & Property AG

Von 2003 bis 2024 Head Swiss & Global Indirect Real Estate Team bei der Credit Suisse in Zürich

Certified European Financial Analyst (CEFA), lic.rer.pol. Universität Bern

Strategie und Anlagerichtlinien

Anlageziel

Die Anlagegruppen SFP AST Global Core Property Hedged CHF und SFP AST Global Core Property bieten Schweizer Personalvorsorgeeinrichtungen ein global diversifiziertes Portfolio von nicht kotierten Immobilienfonds, welche eine Core-Anlagestrategie verfolgen. Die Zielfonds investieren gemäss ihrer Strategie direkt in Immobilien.

Anlagestrategie

Die Anlagestrategie verfolgt das Ziel, eine Diversifikation über Manager, Fonds, Sektoren und Regionen zu erreichen. Hierbei wird ein aktiver Portfolio Management Ansatz verfolgt, um gezielt von wirtschaftlichen, demographischen und marktbezogenen Trends zu profitieren. Der Fokus liegt auf Core-Investments, was bedeutet, dass die Zielfonds vorwiegend in qualitativ hochwertige Immobilien mit starken Mieterprofilen und stabilen Cash-Flows investieren. Zudem haben die Zielfonds eine niedrige Fremdkapitalquote. Weitere Informationen zu den verschiedenen Immobilienstrategien der Zielfonds – «Core», «Value-Added» und «Opportunistic» – sind der untenstehenden Tabelle zu entnehmen.

Anlagekriterien

Die wichtigsten Anlagekriterien und -beschränkungen für die beiden Anlagegruppen sind:

- Ausschliesslich offene, nicht-kotierte Immobilienfonds, die gemäss ihrer Strategie direkt in Immobilien investieren
- Regionale Allokationen (Bandbreite): Nordamerika (20 – 60%), Europa (15 – 55%) und Asien-Pazifik (10 – 40%), mit Schwerpunkt auf entwickelten Märkten
- Sektorale Allokationen (Bandbreite): Wohnen (15 – 45%), Industrie/Logistik (15 – 45%), Büros (15 – 45%), Einzelhandel (0 – 30%) und Sonstige (0 – 7.5%)
- Investitionen in einzelne Manager oder Zielfonds dürfen 20% des Gesamtfonds nicht überschreiten

Strategie	Core	Value-Added	Opportunistic
Risiko	Niedrig	Mittel	Hoch
Investitionsbedürfnisse	Niedrig	Mittel	Hoch
Zielrendite (Lokalwährung)	6% – 11%	11% – 15%	15% +
Rendite-Split	Ertrag (70%) + Kapitalwachstum (30%)	Ertrag (50%) + Kapitalwachstum (50%)	Ertrag (<30%) + Kapitalwachstum (>70%)
Anlagezeitraum	5+ Jahre	3 – 7 Jahre	2 – 5 Jahre
Fremdfinanzierung	0% – 60%	60% – 80%	80% +
Managementgebühren	+/-1%	+/-2%	+/- 3%
Eigenschaften der Immobilien	Hochwertige, gut gelegene Immobilien mit langfristigen Mietverträgen, bonitätsstarken Mietern und stabilem Cashflow	Wertsteigerung durch Sanierung, Neuvermietung, Neupositionierung	Entwicklung, notleidende Vermögenswerte
Anlageform und Liquidität	Offen, quartalweise	geschlossen, tiefe Liquidität	Geschlossen, tiefe Liquidität

Portfoliojahresbericht

2024 entspannte sich das Zinsumfeld, da die Zentralbanken ihren restriktiven Kurs schrittweise lockerten. Immobilienrenditen stiegen auf ein historisch attraktives Niveau, die Transaktionsaktivität nahm gegenüber dem Vorjahr zu und die Preiskorrektur war zum Ende des Jahres weitgehend abgeschlossen. Die Fundamentaldaten bleiben stabil, gestützt durch eine robuste Nachfrage in Sektoren wie Wohnen, Logistik, Einzelhandel sowie ausgewählten alternativen Anlageklassen. Für 2025 wird erwartet, dass verzögerte Neubauprojekte und ein rückläufiges Bauvolumen das Angebot verknappen. In Kombination mit der Aussicht auf weitere Zinssenkungen, attraktiven Renditen und Mietwachstum in ausgewählten Sektoren ergeben sich vielversprechende Perspektiven für eine nachhaltige Markterholung. Diese positiven Impulse eröffnen Investitionsmöglichkeiten und tragen zu einem insgesamt positiveren Marktumfeld bei.

Marktumfeld

2024 erholten sich die internationalen Immobilienmärkte weitgehend von den Turbulenzen des Vorjahres, die durch den aggressivsten Zinserhöhungszyklus der letzten 40 Jahre ausgelöst worden waren. Die Zinsreduktionen in der zweiten Jahreshälfte und die Aussicht auf weitere Senkungen verbesserten das Finanzierungsumfeld deutlich. Dies verringerte die Kluft zwischen den Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern und führte zum Jahresende zu einer spürbaren Belebung der Transaktionsaktivität, einhergehend mit einer Talsohlenbildung der Immobilienbewertungen.

Die Reduktion der Teuerung setzte sich 2024 fort, wodurch der Inflationsdruck in den meisten Industrienationen weiter nachliess. Da sich die Teuerungsraten den langfristigen Zielvorgaben der Zentralbanken annäherten, folgten die ersten Zinssenkungen in der zweiten Jahreshälfte. Die US-Wirtschaft blieb robust, gestützt durch einen resilienten Arbeitsmarkt und starken Konsum. In der Eurozone erholte sich das Wachstum leicht, nachdem es im Vorjahr eine erhebliche Abschwächung verzeichnet hatte. Die APAC-Region verzeichnete ein moderates Wachstum, jedoch hat China weiterhin mit wirtschaftlichen Herausforderungen zu kämpfen.

Ende 2024 lagen die Leitzinsen in den USA bei 4.25–4.50%, in der EU bei 3.00% und im Vereinigten Königreich bei 4.75%. Die Notenbanken signalisierten eine vorsichtige Lockerung der Geldpolitik, um eine erneute Anfachung der Inflation zu vermeiden. Dieser Trend war auch in Singapur und Südkorea zu beobachten. Aufgrund anhaltend hoher Inflation verfolgte Australien eine zurückhaltendere Zinspolitik. Japan leitete erstmals nach 17 Jahren einen Zyklus restriktiverer Geldpolitik ein. Das Land verzeichnete zum ersten Mal im 21. Jahrhundert ein effektives Lohnwachstum.

Die Immobilienbewertungen standen in der ersten Jahreshälfte weiterhin unter Druck, insbesondere im Büro-sektor, der nach wie vor mit strukturellen Herausforderungen zu kämpfen hatte. Dennoch führten robustes Mietwachstum, starke Fundamentaldaten in ausgewählten Märkten sowie eine Stabilisierung in der Preisentwicklung im nicht-kotierten Core-Bereich zu Signalen einer Markterholung. Nach der starken Korrektur im Vorjahr verzeichneten die Indizes für offene diversifizierte Core-Equity-Immobilienfonds (ODCE) in den USA und Europa in Q3 und Q4 2024 erstmals seit 2022 wieder positive Performance-Ergebnisse. Auf Jahresbasis lag die Performance bei –2.27% in den USA bzw. 0.60% in Europa. Der relevante Index in der APAC-Region schloss das Jahr mit einer Rendite von –0.63% ab.

Während der Korrekturphase blieb die APAC-Region weitgehend verschont, da die Zinsen weniger stark anstiegen und das Angebot-Nachfrage-Verhältnis weiterhin zugunsten von Immobilienbesitzern und Vermietern ausfiel. Eine Ausnahme bildet Australien, wo ein ähnlicher Trend wie in den westlichen Märkten zu beobachten war.

Sektorales Update

Wohnen:

Der Wohnsektor erwies sich als widerstandsfähig, gestützt durch eine anhaltend starke Nachfrage. Hohe Hypothekenzinsen und Immobilienpreise führten dazu, dass für viele Haushalte das Mieten günstiger war (und ist) als die Kosten eines Eigenheims. In den USA verlangsamte sich das Mietwachstum aufgrund des zunehmenden Neubauangebots, insbesondere in den Sunbelt-Märkten. Dennoch bleibt der Ausblick positiv, da die Entwicklungsaktivität angesichts hoher Baukosten und restriktiver Finanzierungsbedingungen stark rückläufig ist. Zudem besteht in den USA ein strukturelles Defizit von zwei bis vier Millionen Wohneinheiten.

In Europa blieb der Wohnungsmarkt durch ein begrenztes Neubauangebot geprägt, was Marktmieten weiter steigen liess, wie z.B. in mehreren britischen Märkten, welche starkes Mietwachstum verzeichneten. Gleichzeitig konnten gut kapitalisierte Fonds hochwertige Immobilien und Portfolios von notleidenden Verkäufern erwerben. In der APAC-Region, wo Tokio der am stärksten institutionalisierte Wohnungsmarkt ist, blieb die Nachfrage robust, getrieben durch ein limitiertes Angebot sowie starkes Lohnwachstum.

Industrie/Logistik:

Die Logistikbranche verzeichnete 2024 weiterhin eine starke Nachfrage, die jedoch auf ein erhöhtes Niveau an Fertigstellungen traf. Die Anzahl neuer Baubeginne ging aber aufgrund hoher Bau- und Finanzierungskosten deutlich zurück und ist z.B. in den USA seit dem Höchststand von 2022 nun auf einem signifikant niedrigeren Niveau. Zusätzlichen Wachstumsschub dürfte die weiter steigende Durchdringung des Onlinehandels sowie das begrenzte Flächenangebot an strategisch wichtigen Knotenpunkten liefern.

Die Nachfrage im Logistiksektor blieb in allen drei Regionen stark. In Europa sorgten ein akuter Flächenmangel

und strenge Bauvorschriften in Ballungsräumen für Stabilität. In der APAC-Region war die Nachfrage nach modernen Logistikflächen besonders in Australien und Japan hoch. Das langfristige Wachstumspotenzial bleibt solide, insbesondere in dem «Last-Mile-Logistik» Bereich. Zudem dürften Fonds in den kommenden Jahren von Mietzinszunahmen profitieren, da viele bestehende Mieten aktuell deutlich unter den Marktmieten liegen.

Büro:

Der Bürosektor blieb 2024 herausfordernd, insbesondere in den USA, wo hohe Leerstandsquoten und geringe physische Belegungsraten den Markt belasteten. Während hochmoderne Büroflächen in zentralen Lagen weiterhin gefragt waren, gerieten ältere, energieineffiziente Gebäude zunehmend unter Druck. In Europa zeigten sich grosse Unterschiede zwischen verschiedenen Stadtteilen innerhalb grosser Metropolen wie London, Paris und München. In der APAC-Region, mit Ausnahme Australiens, hielten sich die Bürobewertungen insgesamt stabiler, da der Home-Office-Trend dort aufgrund kultureller Unterschiede weniger ausgeprägt ist.

Zudem setzte der steigende Fokus auf Nachhaltigkeit Investoren unter Druck, ältere Bestände durch Revitalisierungen oder Umnutzungen an moderne Anforderungen anzupassen. Generell profitieren moderne Bürogebäude mit hohen ESG-Standards in allen Regionen von einer stärkeren Nachfrage und einem besseren Mietwachstum als veraltete Objekte.

Einzelhandel:

Im Jahr 2024 war der Einzelhandelssektor einer der stärksten Performer im globalen Immobilienmarkt. Getragen von einem knappen Angebot attraktiver Verkaufsflächen, steigenden realen Löhnen und einem verbesserten wirtschaftlichen Umfeld, erzielten Einzelhandelsimmobilien überdurchschnittliche Renditen. Besonders erlebnisorientierte Shopping-Zentren profitierten von einer hohen Kundenfrequenz und steigenden Umsätzen.

Die US-Einzelhandelsumsätze wuchsen im ersten Halbjahr 2024 stark im Vergleich zum Vorjahr, und verzeichnen ein beeindruckendes zweistelliges Wachstum gegenüber 2019. Gleichzeitig nahm die Investitionsaktivität im Einzelhandelssektor deutlich zu. Einkaufszentren erreichten Transaktionsvolumina nahe dem Zehnjahresdurchschnitt in den USA, während institutionelle Investoren erneut verstärkt Interesse an Core-Immobilien zeigten.

Auch in Europa und der APAC-Region gab es positive Entwicklungen. Die Mieten stiegen im Jahresvergleich, insbesondere in gut positionierten Shoppingzentren. Zudem blieb der Leerstand sehr gering, was auf die anhaltende Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Einzelhandelsflächen sowie einem ausbleibendem Neubauangebot zurückzuführen ist. Trotz dieser positiven Eigenschaften für den Einzelhandelssektor bestehen jedoch langfristige Risiken – der Online-Handel wächst weiterhin und setzt Einzelhändler unter Druck. Bislang blieben Lebensmittelhändler weitgehend vom Onlinehandel geschützt.

Alternativen:

Im Jahr 2024 erfuhr der Sektor zunehmendes Interesse von Investoren, da bestimmte Segmente ein starkes Mietwachstum prognostizieren, das durch demografische und Markttrends getrieben wird. Studentenwohnungen profitierten von einem anhaltenden Nachfrageüberschuss, der attraktives Mietwachstum begünstigte. Dieser Trend war insbesondere in Südeuropa und Australien ausgeprägt, wo der Sektor bislang kaum institutionalisiert ist und ein deutliches Ungleichgewicht zwischen begrenztem Angebot und hoher Nachfrage besteht. Auch Seniorenwohnungen sowie Arztpraxen zeigten eine robuste Entwicklung, besonders in Nordamerika. Demografische Trends, allen voran die alternde Bevölkerung, trieben die Nachfrage nach hochwertigen Pflege- und Betreuungsangeboten.

Rechenzentren verzeichneten eine starke Nachfrage, angetrieben durch das Wachstum von Künstlicher Intelligenz und Cloud-Computing. Der Zugang zu Elektrizität wird zunehmend zum zentralen Engpass für Neubauten in diesem Sektor. Daher dürften bestehende Rechenzentren und Grundstücke mit gesicherten Energiekapazitäten weiterhin von einer hohen Nachfrage profitieren.

Der Life-Sciences-Sektor zeigte 2024 eine uneinheitliche Entwicklung. Während die langfristigen Fundamentaldaten attraktiv blieben, führte ein Überangebot an Laborflächen in Kombination mit einer nachlassenden Nachfrage in einigen US-Märkten zu steigenden Leerstandsquoten. Ein wesentlicher Faktor für die geringere Mieternachfrage war der starke Rückgang von Venture-Capital-Investitionen infolge gestiegener Zins- und Finanzierungskosten. Im Q4 erreichte die nationale Leerstandsrate für Life-Science-Immobilien zweistellige Werte. Dennoch bleibt das Interesse institutioneller

Investoren bestehen, insbesondere an erstklassigen Objekten in etablierten Kernmärkten mit Blue-Chip-Unternehmen.

Der Self-Storage-Sektor erlebte 2024 eine gewisse Schwäche, hauptsächlich aufgrund der hohen Hypothekenzinsen und Immobilienpreise, welche die Umzugsaktivitäten stark einschränkten. Der Ausblick für den Sektor bleibt jedoch positiv, insbesondere aufgrund der erwarteten niedrigeren Finanzierungskosten und der dadurch antizipierten Zunahme der Umzugsaktivität. Ausserdem zeigt der Self-Storage-Sektor steigende Transaktionsaktivität und wachsendes Investoreninteresse.

Regionales Performance-Update

Nordamerika:

SFP AST Global Core Property Hedged CHF hält zum Jahresende acht US-Fonds, während SFP AST Global Core Property in sechs US-Fonds investiert ist. Die Netto-Gesamtrenditen für das Jahr lagen zwischen 4.28% und –3.00%. Das beste Ergebnis des Jahres wurde durch einen auf alternative Immobilienanlagen spezialisierten Fonds erzielt, der im vierten Quartal durch eine Sekundärmarkttransaktion in die Produktportfolios aufgenommen wurde. Die niedrigste Jahresrendite wurde im Gegenzug durch einen diversifizierten Fonds erzielt, bei welchem beide Anlagegruppen jedoch bereits eine vollständige Rücknahme eingegeben haben.

Europa:

Zum Ende des Jahres 2024 waren beide Anlagegruppen in fünf europäische Fonds investiert, die für das Jahr Renditen zwischen 6.30% und 1.00% erzielten. Ein Logistikfonds, in welchen zum Jahresanfang neu investiert wurde, hat für das Jahr die beste Performance erzielt. Dieser Fonds profitierte vor allem von einer robusten Vermietungsaktivität und starkem Mietwachstum. Die schwächste Performance erzielte ein diversifizierter Fonds.

Da sich das Zinsumfeld in Europa am ehesten gewendet hat, haben sich die Bewertungen in der Region am frühesten stabilisiert und seit der Jahreshälfte leicht zum Positiven verbessert. Dies führte 2024 zu einem taktischen Übergewicht in Europa.

Asien-Pazifik Region (APAC):

SFP AST Global Core Property Hedged CHF beendete das Jahr mit fünf Fondspositionen in der APAC-Region, während SFP AST Global Core Property in vier APAC-Fonds investiert war. Die zugrunde liegenden Fonds erzielten Renditen in lokaler Währung zwischen 1.30% und -4.12%. Die beste Rendite wurde durch einen panasiatischen diversifizierten Fonds erzielt, der von einer hohen japanischen Allokation profitierte, aufgrund von dem positiven Leverage-Effekt und anhaltendem Wirtschaftswachstum. Die schwächste Rendite wurde von einem australischen Healthcare-Fonds erzielt, der weiter wegen des anhaltend höheren Zinsumfeldes korrigiert hat.

Portfolio-Initiativen

Im Laufe des Jahres wurden mehrere Rücknahmen in zugrunde liegenden Fonds vorgenommen, um die strategische Repositionierung des Portfolios voranzutreiben. Dabei wurden grundsätzlich zwei Ziele verfolgt: Erstens soll der Fokus auf sektorspezifische Fonds verstärkt werden, um gezielt vom Marktwachstum zu profitieren sowie die Portfolioallokation aktiver steuern zu können. Zweitens wird eine breitere Diversifikation angestrebt, um das Portfolio durch eine ausgewogenere Verteilung auf verschiedene Zielfonds weiter zu optimieren.

Im Laufe des Jahres wurden infolge dieser Massnahme vollständige Rücknahmen bei mehreren diversifizierten Fonds eingereicht. Von einem diversifizierten europäischen Fonds wurde in Q4 die gesamte Rückzahlung erhalten. Zudem wurden mehrere Teilrücknahmen erhalten, welche die Portfolioallokation optimieren. Es wird erwartet, dass sich Auszahlungen von Rücknahmen im kommenden Jahr beschleunigen bzw. wieder normalisieren werden.

Für Neuinvestitionen lag der Fokus Ende 2023 und zu Beginn von 2024 zunächst auf Europa, da hier eine frühere Erholung der Märkte erwartet wurde und auch eingetroffen ist. Im Q1 wurde daher eine Investition in einen europäischen Logistikfonds getätigt. Die zugrunde

liegenden Immobilien hatten infolge von Zinssteigerungen bereits erheblich korrigiert, während die Fundamentaldaten weiterhin stark sind und sich somit ein attraktives Einstiegsfenster anbot. Die Annahmen bewahrheiteten sich, denn der Fonds erzielte 2024 die beste Rendite im Portfolio.

Im dritten Quartal wurde in einen Studentenwohnungs-fonds mit Fokus auf Spanien und Portugal investiert. Ausschlaggebend waren das deutliche Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage, steigende Studentenzahlen, attraktive Mietwachstumsprognosen sowie die lokale Expertise des Fondsmanagers. Diese Investition erzielte die höchste Quartalsperformance im Portfolio in diesem Quartal.

Im Q4 wurde über eine Sekundärmarkttransaktion mit einem signifikanten Abschlag in einen US-Fonds investiert, der auf Arztpraxen, Seniorenwohnungen und Studentenwohnungen spezialisiert ist. Die Erwartung ist, dass der Fonds von demografischen Trends wie einer alternden Bevölkerung profitieren wird, was die Nachfrage nach medizinischen Dienstleistungen und Seniorenwohnungen weiter steigern dürfte. Zudem wurde eine Investition in einen US-Logistikfonds getätigt, in der Überzeugung, dass der Fonds künftig von starkem Mietwachstum und somit positiver Performance profitieren wird.

Fazit

2024 markierte eine Phase der Stabilisierung nach einem herausfordernden Vorjahr und den Zinsturbulenzen der zweiten Hälfte 2022. Trotz negativer Performance erwiesen sich Core-Fonds als widerstandsfähig, gestützt durch solide Cashflows, niedrige Fremdfinanzierungsquoten und hochwertige Portfolios. Derzeit historisch attraktive Immobilienrenditen, stabile Fundamentaldaten, abnehmende Baubeginne und die Aussicht auf weitere Zinssenkungen sprechen stark für den Beginn eines neuen Immobilienzyklus zum Jahreswechsel 2025. Eine gezielte strategische Positionierung wird entscheidend sein, um die sich bietenden Chancen im globalen Immobilienmarkt optimal zu nutzen.

Nachhaltigkeitsbericht

Die Anlagegruppe SFP AST Global Core Property Hedged CHF (nachfolgend SFP AST GCP) erzielte in der GRESB-Bewertung 2024 eine Gesamtpunktzahl von 85 aus 100 Punkten und ein Vier-Sterne-Rating. Damit übertraf die Anlagegruppe sowohl den globalen Durchschnitt als auch den Peer-Durchschnitt von 76 Punkten.

Nachhaltigkeit ist ein Grundprinzip der SFP Gruppe. Um dieses Engagement zu stärken, ist seit 2021 das ESG Steering Committee für Klima- und Nachhaltigkeitsthemen und die ESG-Task Force für die operative Umsetzung verantwortlich. Als Unterzeichnerin der United Nations Principles for Responsible Investing (UNPRI) verpflichtet sich die SFP Gruppe zu nachhaltigen Praktiken. Im Anlageprozess des Vermögensverwalters Swiss Finance & Property AG spielt die Berücksichtigung von ESG-Kriterien eine zentrale Rolle. Dieser Prozess wird durch den Zugang zu GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) unterstützt und durch zusätzliche Informationen aus den zugrunde liegenden Fonds ergänzt. Mit fundierten ESG-Analysen wird das Ziel verfolgt, verantwortungsvoll zu investieren und aktiv zu einer nachhaltigeren Zukunft der Immobilienbranche beizutragen.

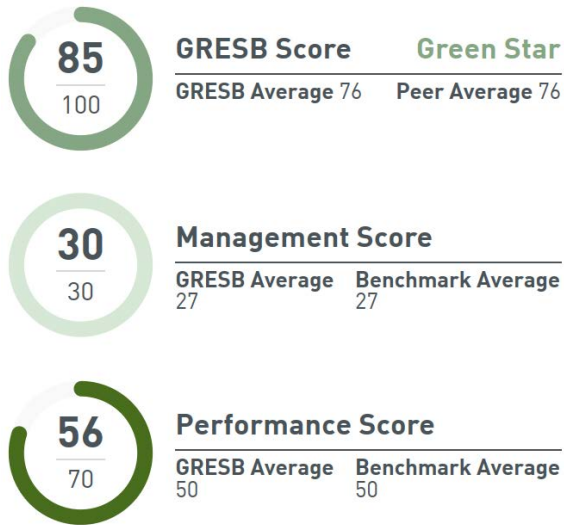
GRESB gilt als führende Organisation für ESG-Berichterstattung und Benchmarking und stimmt ihre Methoden mit globalen Standards ab. Sie berücksichtigt Regularierungen wie die Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR) und arbeitet mit Partnern wie der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) zusammen, um praktische Lösungen, wie zum Beispiel das GRESB-Assessment, für die Anlageklasse Immobilien zu entwickeln.

Die GRESB-Bewertung gewährleistet Konsistenz über verschiedene Regionen, Anlagevehikel und Immobilienarten hinweg. Dadurch wird der Vergleich zwischen Produkten aus unterschiedlichen Bereichen und Sektoren erleichtert. Zudem ermöglichen die GRESB-Tools eine präzise Evaluierung des ESG-Impacts von Anlageentscheidungen. Damit unterstützen sie das Nachhaltigkeitsbestreben des Vermögensverwalters.

GRESB-Bewertung 2024

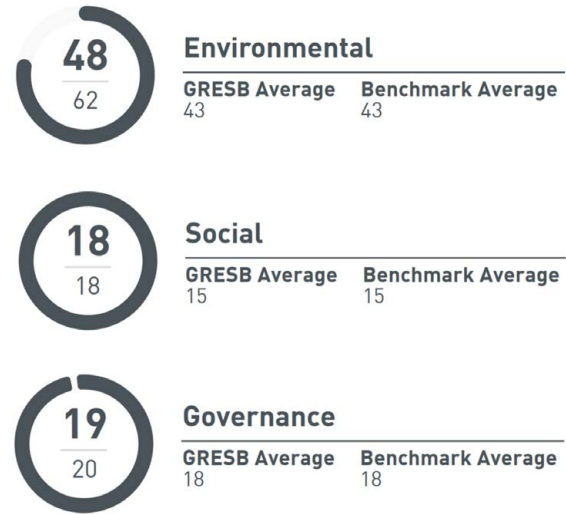
SFP AST GCP erreichte eine Gesamtpunktzahl von 85 aus 100 Punkten und ein vier-Sterne-Rating. Diese Bewertung bezieht sich auf die zugrunde liegenden Fonds von SFP AST GCP. GRESB hat in diesem Jahr mehrere Änderungen an der Bewertungsmethodologie vorgenommen, weshalb ein direkter Vergleich mit den Ergebnissen des Vorjahres nicht möglich ist. Nichtsdestotrotz übertraf die Anlagegruppe den globalen sowie den Peer-Durchschnitt von 76 Punkten deutlich. Besonders hervorzuheben sind die Leistungen in beiden Kategorien «Performance» und «Management», in denen sie 56 von 70 bzw. 30 von 30 Punkten erreichte. Auch in den Bereichen «Environmental», «Social» und «Governance» konnte die Anlagegruppe starke Ergebnisse erzielen, wie die folgende Grafik verdeutlicht.

Score-Übersicht



Quelle: GRESB

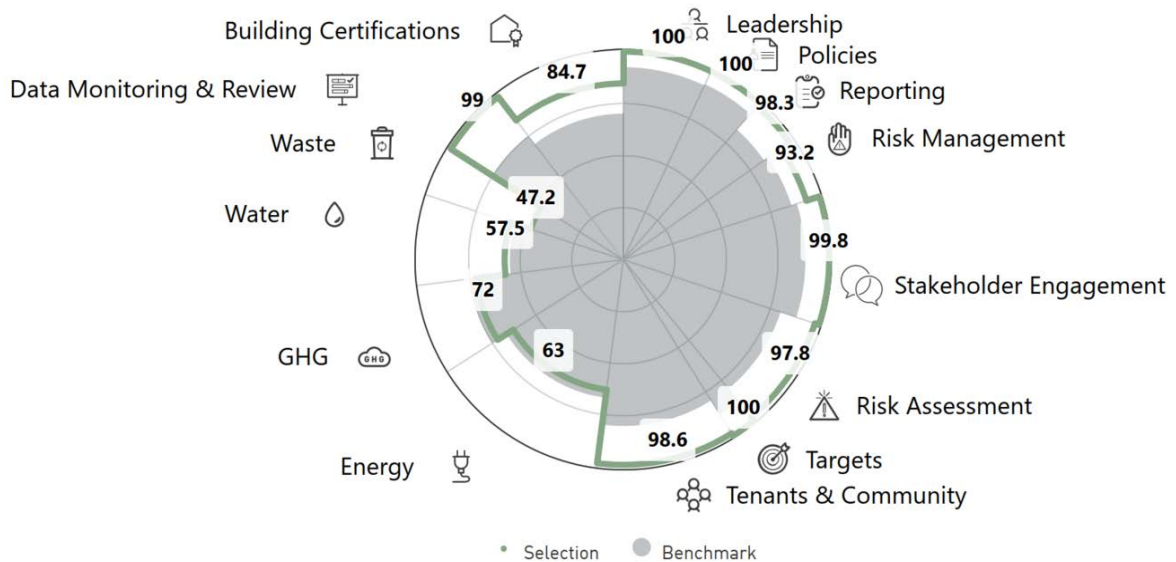
ESG-Aufschlüsselung



Quelle: GRESB

Wie in der nachstehenden Abbildung ersichtlich, schneidet SFP AST GCP (grüne Linie) im Vergleich zum GRESB-Durchschnitt (graue Fläche) bei der Mehrheit

der 15 von GRESB bewerteten Kriterien überdurchschnittlich ab.



Quelle: GRESB

Die folgende Tabelle zeigt die Fortschritte der zugrunde liegenden Fonds im Portfolio von SFP AST GCP in Bezug auf sieben wichtige ESG-Kriterien. Auf der Ebene der Gesamtbetrachtung gab es im vergangenen Jahr Fortschritte bei der Erreichung aller Ziele. Bei der Reduzierung des Wasserverbrauchs wurde das angestrebte Reduktionsniveau bereits übertroffen. Im Bereich der Reduzierung des Energieverbrauchs sind die zugrunde liegenden Fonds auf dem Weg, dieses Ziel im nächsten

Jahr zu erreichen, fünf Jahre früher als geplant. Weitere beträchtliche Fortschritte wurden in den Bewertungskategorien Datenerfassung, Abfallvermeidung und Gebäudezertifizierung erzielt. Es ist wichtig zu betonen, dass alle zugrunde liegenden Fonds das Ziel des Pariser Klimaabkommens, bis 2050 treibhausgasneutral zu sein, anstreben. Die Treibhausgasintensität von SFP AST GCP lag bei der Bewertung 2024 bei 29.9 kgCO₂e/m²/Jahr.

Zielkriterien	Basis	Erreichung bis	Ziel	Ende GJ24	Fonds mit Ziel
Reduktion des Wasserverbrauchs	2018	2029	15.2%	17.2%	80%
Datenabdeckung	2018	2029	89.5%	83.8%	80%
Vermeidung von Deponien in der Abfallentsorgung	2018	2031	52.5%	40.3%	100%
Gebäudezertifizierungen	2019	2028	81.1%	78.8%	73%
Reduktion des Energieverbrauchs	2019	2029	22.6%	22.0%	87%
Reduktion der THG-Emissionen	2019	2050	100.0%	22.8%	93%
Nutzung erneuerbarer Energien	2019	2030	68.5%	19.8%	73%

Der Vermögensverwalter der Anlagegruppe wird auch in Zukunft grossen Wert auf die konsequente Umsetzung umfassender ESG-Standards legen. Diese Philosophie wird durch das diesjährige GRESB-Ergebnis belegt. In der Zukunft ist geplant, die Anlagenstrategien weiter zu

verfeinern, die Zusammenarbeit mit Stakeholdern zu intensivieren und sich kontinuierlich an die fortschreitenden Best Practices anzupassen, um ESG-Initiativen nachhaltig zu stärken.

Vermögensrechnung SFP AST Global Core Property Hedged CHF

	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023			
Vermögenswerte	CHF	CHF			
Bankguthaben, aufgeteilt in:					
- Sichtguthaben	3 681 169	13 066 947			
Effekten, aufgeteilt in:					
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	150 613 269	139 924 636			
Derivate Finanzinstrumente	–	3 501 754			
Sonstige Vermögenswerte	1 134 371	–			
Gesamtvermögen	155 428 809	156 493 336			
Derivate Finanzinstrumente	–2 989 490	–			
Andere Verbindlichkeiten	–217 425	–212 927			
Nettovermögen	152 221 893	156 280 410			
	Konsolidierung 31. Dez. 2024	Konsolidierung 31. Dez. 2023	Anspruchs- klasse A 31. Dez. 2024	Anspruchs- klasse A 31. Dez. 2023	Anspruchs- klasse B 31. Dez. 2024
Veränderung des Nettovermögens	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	156 280 410	181 366 088	28 289 468	32 631 280	36 475 325
Zeichnungen	9 773 323	1 138 999	8 338 572	500 000	511 453
Rücknahmen	–4 269 131	–	–	–	–
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	–132 449	–28 391	–263 434	–12 092	–16 716
Ausschüttungen	–3 289 233	–3 636 850	–728 878	–662 495	–729 706
Gesamterfolg der Berichtsperiode	–6 141 026	–22 559 437	–1 087 146	–4 167 225	–1 420 220
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	152 221 893	156 280 410	34 548 581	28 289 468	34 820 136
Ansprüche					
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	170 507	169 387	31 118	30 648	39 831
Veränderungen im Berichtsjahr	6 078	1 120	9 367	470	588
Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	176 585	170 507	40 485	31 118	40 419
Inventarwert je Anspruch			853.37	909.11	861.48
Abzüglich vorgesehener Ausschüttung			–17.07	–18.18	–17.23
Inventarwert je Anspruch nach vorgesehener Ausschüttung			836.30	890.93	844.25

	Anspruchs- klasse B 31. Dez. 2023	Anspruchs- klasse C 31. Dez. 2024	Anspruchs- klasse C 31. Dez. 2023	Anspruchs- klasse X 31. Dez. 2024	Anspruchs- klasse X 31. Dez. 2023
Veränderung des Nettovermögens	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	42 624 999	73 616 158	85 283 317	17 899 459	20 826 492
Zeichnungen	–	565 273	639 000	358 025	–
Rücknahmen	–	–4 269 131	–	–	–
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	–	168 117	–16 299	–20 416	–
Ausschüttungen	–852 386	–1 472 623	–1 705 439	–358 025	–416 530
Gesamterfolg der Berichtsperiode	–5 297 288	–3 022 462	–10 584 422	–611 198	–2 510 503
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	36 475 325	65 585 331	73 616 158	17 267 846	17 899 459
Ansprüche					
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	39 831	80 121	79 471	19 437	19 437
Veränderungen im Berichtsjahr	–	–4 285	650	408	–
Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	39 831	75 836	80 121	19 845	19 437
Inventarwert je Anspruch	915.75	864.83	918.81	870.13	920.91
Abzüglich vorgesehener Ausschüttung	–18.32	–17.30	–18.38	–17.40	–18.42
Inventarwert je Anspruch nach vorgesehener Ausschüttung	897.43	847.53	900.43	852.73	902.49

Erfolgsrechnung SFP AST Global Core Property Hedged CHF

	Konsolidierung von 1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024	Konsolidierung von 1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023	Anspruchs- klasse A von 1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024	Anspruchs- klasse A von 1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023	Anspruchs- klasse B von 1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024
Ertrag	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Erträge der Bankguthaben	4 040	14 358	643	2 602	727
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:					
– Anteile andere kollektiver Kapitalanlagen	5 714 119	4 725 604	1 230 296	858 623	1 289 754
Sonstige Erträge	117 979	–	26 274	–	26 455
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	321 239	28 391	263 434	12 092	16 716
Total Erträge abzüglich:	6 157 376	4 768 352	1 520 646	873 317	1 333 652
Passivzinsen	–	–	–	–	–
Verwaltungsaufwand ¹	–803 336	–841 410	–251 974	–228 712	–191 277
Sonstige Aufwendungen ¹	–156 967	–126 065	–34 727	–22 887	–35 317
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–188 790	–	–	–	–
Total Aufwendungen	–1 149 092	–967 475	–286 701	–251 599	–226 595
Nettoertrag des Rechnungsjahres	5 008 284	3 800 878	1 233 945	621 718	1 107 057
Realisierte Kapitalverluste/-gewinne	–10 096 010	4 511 091	–2 283 785	819 759	–2 256 070
Realisierter Erfolg	–5 087 725	8 311 968	–1 049 840	1 441 476	–1 149 013
Nicht realisierte Kapitalverluste	–1 053 301	–30 871 405	–37 306	–5 608 701	–271 207
Gesamterfolg der Berichtsperiode	–6 141 026	–22 559 437	–1 087 146	–4 167 225	–1 420 220
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges					
Nettoertrag des Rechnungsjahres	5 008 284	3 800 878	1 233 945	621 718	1 107 057
Vortrag des Vorjahres	2 399 836	1 725 032	189 705	133 707	680 938
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	7 408 120	5 525 909	1 423 650	755 424	1 787 995
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	–3 044 760	–3 126 074	–691 076	–565 719	–696 420
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	–	–	–	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	4 363 360	2 399 836	732 574	189 705	1 091 575

¹ Für Details siehe Anhang, Seite 59.

	Anspruchs- klasse B von 1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023	Anspruchs- klasse C von 1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024	Anspruchs- klasse C von 1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023	Anspruchs- klasse X von 1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024	Anspruchs- klasse X von 1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023
Ertrag	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Erträge der Bankguthaben	3 352	2 321	6 762	349	1 641
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:					
– Anteile andere kollektiver Kapitalanlagen	1 105 498	2 558 353	2 220 525	635 716	540 958
Sonstige Erträge	–	52 156	–	13 095	–
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	–	20 673	16 299	20 416	–
Total Erträge abzüglich:	1 108 850	2 633 503	2 243 587	669 576	542 599
Passivzinsen	–	–	–	–	–
Verwaltungsaufwand ¹	–210 626	–340 912	–381 072	–19 172	–20 999
Sonstige Aufwendungen ¹	–29 473	–69 504	–59 276	–17 418	–14 428
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–	–188 790	–	–	–
Total Aufwendungen	–240 100	–599 206	–440 348	–36 590	–35 428
Nettoertrag des Rechnungsjahres	868 751	2 034 296	1 803 239	632 986	507 171
Realisierte Kapitalverluste/-gewinne	1 055 633	–4 445 889	2 119 247	–1 110 265	516 452
Realisierter Erfolg	1 924 383	–2 411 593	3 922 486	–477 279	1 023 623
Nicht realisierte Kapitalverluste	–7 221 671	–610 869	–14 506 908	–133 918	–3 534 126
Gesamterfolg der Berichtsperiode	–5 297 288	–3 022 462	–10 584 422	–611 198	–2 510 503
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges					
Nettoertrag des Rechnungsjahres	868 751	2 034 296	1 803 239	632 986	507 171
Vortrag des Vorjahres	541 893	977 408	646 793	551 785	402 639
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	1 410 644	3 011 705	2 450 031	1 184 771	909 810
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	–729 706	–1 311 958	–1 472 623	–345 306	–358 025
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	–	–	–	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	680 938	1 699 747	977 408	839 465	551 785

¹ Für Details siehe Anhang, Seite 59.

Anhang SFP AST Global Core Property Hedged CHF

ISIN

SFP AST Global Core Property Hedged CHF

Anspruchsklasse A	CH0370142694
Anspruchsklasse B	CH0370142728
Anspruchsklasse C	CH0370142736
Anspruchsklasse X	CH0370143023

Angaben über Derivate

SFP AST Global Core Property Hedged CHF setzt Derivate zur Währungsabsicherung ein. Die Geschäfte wurden mit Gegenparteien getätigt, die ein kurzfristiges Rating A-1+ bzw. A-1 und ein langfristiges Rating von AA+ bzw. A+ aufweisen.

Offene Devisentermingeschäfte per 31. Dezember 2024

Long/Short		Nominal	Derivat Typ	Basiswert	Kurs Basiswert	Terminkurs
Short (verkauft)	EUR	26 801 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.9384	0.9242
Short (verkauft)	EUR	10 030 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.9384	0.9338
Long (gekauft)	EUR	(4 244 000)	Devisenterminkontrakt	CHF	0.9384	0.9287
Short (verkauft)	AUD	29 250 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.5611	0.5717
Long (gekauft)	AUD	(299 000)	Devisenterminkontrakt	CHF	0.5611	0.5728
Short (verkauft)	AUD	307 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.5611	0.5600
Short (verkauft)	GBP	12 510 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1.1350	1.1108
Long (gekauft)	GBP	(387 000)	Devisenterminkontrakt	CHF	1.1350	1.1249
Long (gekauft)	GBP	(176 000)	Devisenterminkontrakt	CHF	1.1350	1.1196
Short (verkauft)	JPY	1 051 375 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.0058	0.0058
Short (verkauft)	JPY	19 872 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.0058	0.0058
Long (gekauft)	JPY	(44 550 000)	Devisenterminkontrakt	CHF	0.0058	0.0058
Long (gekauft)	JPY	(8 487 000)	Devisenterminkontrakt	CHF	0.0058	0.0057
Long (gekauft)	JPY	(35 000 000)	Devisenterminkontrakt	CHF	0.0058	0.0058
Long (gekauft)	CNH	(1 262 000)	Devisenterminkontrakt	CHF	0.1234	0.1205
Short (verkauft)	USD	24 459 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.9063	0.8486
Short (verkauft)	USD	51 213 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.9063	0.8765
Short (verkauft)	USD	9 995 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.9063	0.8895
Short (verkauft)	KRW	2 781 073 000	Devisenterminkontrakt	USD	0.0007	0.0007
Short (verkauft)	KRW	130 304 000	Devisenterminkontrakt	USD	0.0007	0.0007
Long (gekauft)	KRW	(15 119 000)	Devisenterminkontrakt	USD	0.0007	0.0007
Short (verkauft)	CNH	23 982 000	Devisenterminkontrakt	USD	0.1362	0.1428
Short (verkauft)	CNH	624 000	Devisenterminkontrakt	USD	0.1362	0.1381
Long (gekauft)	CNH	(369 000)	Devisenterminkontrakt	USD	0.1362	0.1395

Deckungspflicht: Engagement-reduzierende Derivate

Derivat		Wert	FW-Kurs	Wert in CHF
Short (verkauft)	EUR	32 587 000	0.9377	30 558 221
Short (verkauft)	AUD	29 258 000	0.5605	16 398 537
Short (verkauft)	GBP	11 947 000	1.1336	13 543 227
Short (verkauft)	JPY	983 210 000	0.0058	5 669 943
Short (verkauft)	USD	80 570 164	0.9052	72 928 931

Deckung	Wert in CHF
EUR Cash	–
EUR Real Estate Funds	31 667 232
AUD Cash	–
AUD Real Estate Funds	16 150 397
GBP Cash	17
GBP Real Estate Funds	14 295 959
JPY Cash	–
JPY Real Estate Funds	5 918 380
USD Cash	482
USD Real Estate Funds	74 126 015

Deckungsgrad	Standalone
EUR Short	104%
AUD Short	98%
GBP Short	106%
JPY Short	104%
USD Short	102%

Unter Berücksichtigung des Exposures in NZD und des im Prospekt in Ziff. 12.2 vorgesehenen Proxy-Hedgings resultiert beim AUD ein Deckungsgrad von 106%.

Verwaltungsaufwand / sonstige Aufwendungen

	1. Jan. 2024 bis 31.Dez. 2024		1. Jan. 2023 bis 31.Dez. 2023	
	CHF	%	CHF	%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF, Nettovermögen an Periodenende	152 221 893	100%	156 280 410	100%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF, Verwaltungsaufwand bestehend aus:	803 336	0.53%	841 410	0.54%
Management Fee	631 868	0.42%	657 956	0.42%
Administration Fee	95 623	0.06%	93 866	0.06%
Custody Fee	75 845	0.05%	89 589	0.06%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF, Sonstige Aufwendungen bestehend aus:	156 967	0.10%	126 065	0.08%
Revisionskosten	18 782	0.01%	22 482	0.01%
Verrechnete Aufwände SFP AST Stammvermögen	34 000	0.02%	36 000	0.02%
Diverse Kosten Dritte	104 184	0.07%	67 582	0.04%

Kostenkennzahlen

Betriebsaufwandquote TER KGAST	1. Jan. 2024 – 31. Dez. 2024	1. Jan. 2023 – 31. Dez. 2023
Anspruchsklasse A	1.90%	1.96%
Anspruchsklasse B	1.68%	1.74%
Anspruchsklasse C	1.63%	1.69%
Anspruchsklasse X	1.40%	1.48%

Rentabilitätskennzahlen

Rendite	Lancierung	1 Jahr	5 Jahre annualisiert	Seit Lancierung annualisiert
Anspruchsklasse A	26. Sep. 2017	-4.13%	-1.43%	-0.62%
Anspruchsklasse B	26. Sep. 2017	-3.93%	-1.22%	-0.41%
Anspruchsklasse C	26. Sep. 2017	-3.87%	-1.17%	-0.36%
Anspruchsklasse X	30. Jun. 2020	-3.51%	-	-0.85%

Die 2024 eingeführte gebührenfreie Wiederanlageoption von Dividenden hat zu einer rückwirkenden Anpassung der Performanceberechnung geführt, um die tatsächlich erzielte Performance besser widerzuspiegeln. In der Vergangenheit wurden Dividenden immer bar ausgezahlt und konnten nur mit Abzügen bzw. Gebühren reinvestiert werden. Historische Dividenden müssen somit aus der Performanceberechnung ab Zeitpunkt der Auszahlung separat betrachtet werden. Die zukünftige Performance wird auf der Basis berechnet, dass Dividenden gebührenfrei reinvestiert werden. Die inskünftig geltende Berechnungsmethode der Performance trägt diesem Umstand adäquat Rechnung.

Risikokennzahlen (Basis Quartalszahlen)

Volatilität	Lancierung	1 Jahr	5 Jahre annualisiert	Seit Lancierung annualisiert
Anspruchsklasse A	26. Sep. 2017	1.38%	4.87%	4.02%
Anspruchsklasse B	26. Sep. 2017	1.37%	4.85%	4.00%
Anspruchsklasse C	26. Sep. 2017	1.37%	4.85%	4.00%
Anspruchsklasse X	30. Jun. 2020	1.40%	#N/A	5.07%

Offene Kapitalzusagen bei zugrundeliegenden Zielfonds

Per 31. Dezember 2024: USD 10.50 Mio., EUR 0.00 Mio. (Vorjahr: EUR 8.68 Mio.)



Zürich, Am Wasser 161

Vermögensrechnung

SFP AST Global Core Property

	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023		
Vermögenswerte	CHF	CHF		
Bankguthaben, aufgeteilt in:				
- Sichtguthaben	1 537 761	1 098 186		
Effekten, aufgeteilt in:				
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	17 347 934	20 701 453		
Derivate Finanzinstrumente	–	–		
Sonstige Vermögenswerte	136 747	–		
Gesamtvermögen	19 022 442	21 799 639		
Andere Verbindlichkeiten	–27 530	–23 147		
Nettovermögen	18 994 912	21 776 492		
	Konsolidierung	Konsolidierung	Anspruchsklasse A	Anspruchsklasse A
	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Veränderung des Nettovermögens	CHF	CHF	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	21 776 492	33 347 241	1 539 166	1 938 058
Zeichnungen	248 671	–	15 332	–
Rücknahmen	–2 884 323	–5 890 684	–	–
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	198 637	263 655	–398	–
Ausschüttungen	–416 120	–570 007	–30 777	–38 768
Gesamterfolg der Berichtsperiode	71 556	–5 373 713	16 122	–360 125
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	18 994 912	21 776 492	1 539 444	1 539 166
Ansprüche				
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	26 955	32 849	1 973	1 973
Veränderungen im Berichtsjahr	–3 246	–5 894	20	–
Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	23 709	26 955	1 993	1 973
Inventarwert je Anspruch			772.60	780.15
Abzüglich vorgesehener Ausschüttung			–15.45	–15.60
Inventarwert je Anspruch nach vorgesehener Ausschüttung			757.15	764.55

	Anspruchsklasse B 31. Dez. 2024	Anspruchsklasse B 31. Dez. 2023	Anspruchsklasse X 31. Dez. 2024	Anspruchsklasse X 31. Dez. 2023
Veränderung des Nettovermögens	CHF	CHF	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	11 666 523	14 658 045	8 570 803	16 751 138
Zeichnungen	233 339	–	–	–
Rücknahmen	–	–	–2 884 323	–5 890 684
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	–10 288	–	209 323	263 655
Ausschüttungen	–233 339	–293 233	–152 004	–238 007
Gesamterfolg der Berichtsperiode	153 840	–2 698 289	–98 406	–2 315 299
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	11 810 076	11 666 523	5 645 392	8 570 803
Ansprüche				
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	14 502	14 502	10 480	16 374
Veränderungen im Berichtsjahr	290	–	–3 555	–5 894
Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	14 792	14 502	6 925	10 480
Inventarwert je Anspruch	798.42	804.47	815.22	817.82
Abzüglich vorgesehener Ausschüttung	–15.97	–16.09	–16.30	–16.36
Inventarwert je Anspruch nach vorgesehener Ausschüttung	782.45	788.38	798.92	801.46

Erfolgsrechnung

SFP AST Global Core Property

	Konsolidierung von 1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024	Konsolidierung von 1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023	Anspruchsklasse A von 1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024	Anspruchsklasse A von 1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023
Ertrag	CHF	CHF	CHF	CHF
Erträge der Bankguthaben	–	–	–	–
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:				
- Anteile andere kollektiver Kapitalanlagen	810 296	838 975	60 889	57 797
Sonstige Erträge	8 620	–	648	–
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	10 686	–	398	–
Total Erträge abzüglich:	829 601	838 975	61 934	57 797
Passivzinsen	–2 177	–	–193	–
Verwaltungsaufwand ¹	–83 790	–94 127	–11 775	–12 948
Sonstige Aufwendungen ¹	–30 574	–34 161	–2 338	–2 313
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–209 323	–263 655	–	–
Total Aufwendungen	–325 864	–391 943	–14 305	–15 262
Nettoertrag des Rechnungsjahres	503 737	447 032	47 629	42 535
Realisierte Kapitalverluste	–1 071 445	–96 892	–83 613	–6 797
Realisierter Erfolg	–567 708	350 139	–35 984	35 738
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	639 264	–5 723 853	52 106	–395 863
Gesamterfolg der Berichtsperiode	71 556	–5 373 713	16 122	–360 125
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges				
Nettoertrag des Rechnungsjahres	503 737	447 032	47 629	42 535
Vortrag des Vorjahres	591 300	579 839	12 151	393
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	1 095 037	1 026 871	59 780	42 928
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	–379 886	–435 570	–30 785	–30 777
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	–	–	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	715 151	591 300	28 995	12 151

¹ Für Details siehe Anhang, Seite 66.

	Anspruchsklasse B von 1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024	Anspruchsklasse B von 1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023	Anspruchsklasse X von 1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024	Anspruchsklasse X von 1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023
Ertrag	CHF	CHF	CHF	CHF
Erträge der Bankguthaben	–	–	–	–
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:				
- Anteile andere kollektiver Kapitalanlagen	463 836	437 444	285 571	343 734
Sonstige Erträge	4 964	–	3 008	–
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	10 288	–	–	–
Total Erträge abzüglich:	479 087	437 444	288 580	343 734
Passivzinsen	–1 478	–	–507	–
Verwaltungsaufwand ¹	–64 200	–70 084	–7 816	–11 095
Sonstige Aufwendungen ¹	–17 817	–17 504	–10 419	–14 344
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–	–	–209 323	–263 655
Total Aufwendungen	–83 494	–87 588	–228 065	–289 094
Nettoertrag des Rechnungsjahres	395 593	349 857	60 515	54 640
Realisierte Kapitalverluste	–638 743	–51 467	–349 089	–38 629
Realisierter Erfolg	–243 150	298 390	–288 574	16 012
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	396 991	–2 996 679	190 168	–2 331 311
Gesamterfolg der Berichtsperiode	153 840	–2 698 289	–98 406	–2 315 299
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges				
Nettoertrag des Rechnungsjahres	395 593	349 857	60 515	54 640
Vortrag des Vorjahres	291 615	175 098	287 534	404 348
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	687 208	524 954	348 049	458 988
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	–236 224	–233 339	–112 877	–171 454
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	–	–	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	450 984	291 615	235 172	287 534

¹ Für Details siehe Anhang, Seite 66.

Anhang

SFP AST Global Core Property

ISIN

SFP AST Global Core Property

Anspruchsklasse A	CH0356412830
Anspruchsklasse B	CH0356412855
Anspruchsklasse X	CH0368289820

Angaben über Derivate

SFP AST Global Core Property setzt keine Derivate ein.

Verwaltungsaufwand / sonstige Aufwendungen

	1. Jan. 2024 bis 31.Dez. 2024		1. Jan. 2023 bis 31.Dez. 2023	
	CHF	%	CHF	%
SFP AST Global Core Property, Nettovermögen an Periodenende	18 994 912	100%	21 776 492	100%
SFP AST Global Core Property, Verwaltungsaufwand bestehend aus:	83 790	0.44%	94 127	0.43%
Management Fee	61 208	0.32%	66 920	0.31%
Administration Fee	12 477	0.07%	13 834	0.06%
Custody Fee	10 106	0.05%	13 373	0.06%
SFP AST Global Core Property, Sonstige Aufwendungen bestehend aus:	30 574	0.16%	34 161	0.16%
Revisionskosten	15 215	0.08%	19 898	0.09%
Verrechnete Aufwände SFP AST Stammvermögen	5 000	0.03%	2 300	0.01%
Diverse Kosten Dritte	10 359	0.05%	11 964	0.05%

Kostenkennzahlen

Betriebsaufwandquote TER KGAST	1. Jan. 2024 – 31. Dez. 2024	1. Jan. 2023 – 31. Dez. 2023
Anspruchsklasse A	1.88%	2.00%
Anspruchsklasse B	1.67%	1.78%
Anspruchsklasse X	1.22%	1.35%

Rentabilitätskennzahlen

Rendite	Lancierung	1 Jahr	5 Jahre annualisiert	Seit Lancierung annualisiert
Anspruchsklasse A	30. Sep. 2018	1.03%	-2.91%	-2.08%
Anspruchsklasse B	26. Sep. 2017	1.25%	-2.72%	-1.42%
Anspruchsklasse X	26. Sep. 2017	1.68%	-2.31%	-1.01%

Die 2024 eingeführte gebührenfreie Wiederanlageoption von Dividenden hat zu einer rückwirkenden Anpassung der Performanceberechnung geführt, um die tatsächlich erzielte Performance besser widerzuspiegeln. In der Vergangenheit wurden Dividenden immer bar ausgezahlt und konnten nur mit Abzügen bzw. Gebühren reinvestiert werden. Historische Dividenden müssen somit aus der Performanceberechnung ab Zeitpunkt der Auszahlung separat betrachtet werden. Die zukünftige Performance wird auf der Basis berechnet, dass Dividenden gebührenfrei reinvestiert werden. Die inskünftig geltende Berechnungsmethode der Performance trägt diesem Umstand adäquat Rechnung.

Risikokennzahlen (Basis Quartalszahlen)

Volatilität	Lancierung	1 Jahr	5 Jahre annualisiert	Seit Lancierung annualisiert
Anspruchsklasse A	30. Sep. 2018	5.97%	7.27%	6.62%
Anspruchsklasse B	26. Sep. 2017	10.14%	8.01%	6.71%
Anspruchsklasse X	26. Sep. 2017	5.95%	7.26%	6.12%

Offene Kapitalzusagen bei zugrundeliegenden Zielfonds

Per 31. Dezember 2024: Keine (Vorjahr: EUR 0.22 Mio.)

IV.
SFP AST
Stammvermögen

Vermögensrechnung

SFP AST Stammvermögen

	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Aktiven	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	139 288	123 328
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Anlagegruppen	270 486	241 147
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7 949	50
Total Aktiven	417 723	364 525
Passiven		
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- Gegenüber Dritten	-37 023	-1 817
Passive Rechnungsabgrenzungen	-276 861	-248 073
Total Fremdkapital	-313 885	-249 890
Stiftungskapital		
Kapital	-100 000	-100 000
Kumulierter Gewinn	-3 839	-14 635
- davon Jahresgewinn (-)/-verlust (+)	10 796	-235
Total Stiftungskapital	-103 839	-114 635
Total Passiven	-417 723	-364 525

Erfolgsrechnung

SFP AST Stammvermögen

	1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024	1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023
Ertrag	CHF	CHF
Beitrag der Anlagegruppen	134 000	163 800
Übriger Ertrag	35 873	11 068
Total Ertrag	169 873	174 868
Aufwand		
Buchführung	-3 520	-4 208
Rechtsberatung	-8 748	-4 329
Revisionsaufwand	-18 451	-11 820
Stiftungsrat	-95 362	-91 522
Marketingaufwand	-24 463	-25 162
Übriger Verwaltungsaufwand ¹	-32 857	-37 682
Total Verwaltungsaufwand	-183 400	-174 723
Finanzaufwand	-425	-1 323
Finanzertrag	3 155	1 413
Total Finanzergebnis	2 730	90
Jahresgewinn (+) /-verlust (-)	-10 796	235

¹ Für Details siehe Anhang, Seite 73.

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

Es bestehen folgende Statuten und Reglemente:	in Kraft seit
Statuten	21. Juli 2021
Reglement	6. Mai 2022
Organisations- und Geschäftsreglement	1. Januar 2022
SFP Anlagestiftung Verhaltenskodex	15. Juni 2022
Prospekt der SFP AST Swiss Real Estate	22. September 2023
Prospekt der SFP AST Global Core Property Hedged CHF	13. Dezember 2024
Prospekt der SFP AST Global Core Property	13. Dezember 2024
Reglement Anlagekommission	7. April 2022
Gebühren und Kostenreglement	6. Dezember 2024

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

Organisation

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle. Der Stiftungsrat hat eine Geschäftsführung eingesetzt. Die Überwachung der Einhaltung der Anlagepolitik und die Beurteilung 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.

Stiftungsrat	– Alexander Vögele, Präsident – Torsten de Santos, Vize-Präsident – Adrian Schenker, Mitglied
Geschäftsführung	Die Geschäftsführung ist an die Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, delegiert und wird durch folgende Personen ausgeführt: – Philippe Rothlin, Geschäftsführer – Dôn Nguyen-Quang, CFO / Stellvertretender Geschäftsführer
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern
Vermögensverwalter	SFP AST Swiss Real Estate: – Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich SFP AST Global Core Property Hedged CHF und Global Core Property: – Swiss Finance & Property AG, Zürich
Depotbanken	SFP AST Swiss Real Estate: – Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne SFP AST Global Core Property Hedged CHF und Global Core Property: – UBS Switzerland AG, Zürich
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG, Zürich
Liegenschaftsverwaltung	H & B Real Estate AG, Zürich
Mitgliedschaften	KGAST – Konferenz der Geschäftsführer der Anlagestiftungen

Integrität und Loyalität

Die Stiftung hat die Interessen der Anleger zu wahren. Personen, die eine Organfunktion innerhalb der Stiftung innehaben, unterliegen deshalb einer Offenlegungs- und Ausstandspflicht. Befindet sich ein Organ in einem (potenziellen) Interessenkonflikt, muss es diesen gegenüber der Stiftung offenlegen und/oder bei einer allfälligen Abstimmung in den Ausstand treten. Darüber hinaus müssen Mandate mit Dritten offengelegt werden. Im Rahmen der Delegation von Aufgaben gelten die Bestimmungen zur Integrität und Loyalität des BVG und der BW 2 sinngemäss. Die betroffenen Personen haben eine Erklärung zur Integrität und Loyalität für das Geschäftsjahr 2024 abgegeben.

Geschäfte mit Nahestehenden

Swiss Finance & Property Group AG, Zürich und ihre Tochtergesellschaften:

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.

Buchführung, 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.

Angaben zur Bewertung und Konsolidierung von 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 Liegenschaftssteuer ist die SFP Anlagestiftung nicht steuerpflichtig. Die zuständigen, kantonalen Behörden haben dies im Geschäftsjahr 2020 rechtsverbindlich verfügt.

Weitere Angaben

Verwaltungsaufwand

	1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024	1. Jan. 2023 bis 31. Dez. 2023
	CHF	CHF
SFP AST Stammvermögen, übriger Verwaltungsaufwand bestehend aus:	32 857	37 682
Amtliche Gebühren (HR-Auszüge, Verfügungen zu Statuten, etc.)	21 530	16 500
Versicherungen (Organhaftpflicht)	-2 010	6 000
Übrige (Verbandsbeiträge, Übersetzungen, etc.)	13 337	15 182

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsschädigungen

Die SFP Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2024 keine Rückerstattungen erbracht bzw. erhalten. Die Anlagestiftung entrichtet Gebühren gemäss Prospekten der SFP AST Global Core Property Hedged CHF, SFP AST Global Core Property und SFP AST Swiss Real Estate. Es werden keine separaten Vertriebs- und Betreuungsschädigungen ausbezahlt, ausser im Rahmen von Kapitalzusagen von Anlegern. In diesen Fällen wurde eine Vertriebskommission von 0.25% mit der Swiss Finance & Property AG vereinbart.

Rückstellungen

Keine.

Eventualverbindlichkeiten

Keine.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine.



SFP Anlagestiftung Zürich

Bericht der Revisionsstelle
an die Anlegerversammlung
zur Jahresrechnung 2024



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 2024 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 32 bis 38, 54 bis 60, 62 bis 67 und 69 bis 73) 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.

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.

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

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbstständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir haben geprüft, ob:

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

Marco Tiefenthal
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Alexander Hertel
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. April 2025

Impressum

Herausgeberin: SFP Anlagestiftung, Zürich
Konzept, Layout: LST AG, Luzern
Text: SFP Anlagestiftung, Zürich

April 2025

Kontakt

SFP Anlagestiftung
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

info@sfp.ch
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



SFP Anlagestiftung