



SF Sustainable Property Fund

Geschäftsbericht 2022

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie
«Immobilienfonds»

Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2022



Swiss Finance & Property Funds AG



Neuhausen SH, Charlottenweg 9

Inhaltsverzeichnis

Verwaltung und Organe	4
Kennzahlen	6
Bericht des Portfoliomanagements	8
Immobilienportfolio	16
Nachhaltigkeitsbericht	19
Vermögensrechnung	24
Erfolgsrechnung	25
Inventar Liegenschaften	26
Anhang zur Jahresrechnung	33
Kurzbericht der Prüfgesellschaft	38
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	40

Verwaltung und Organe

Verwaltungsrat

Dr. Hans-Peter Bauer, Präsident

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der SF Urban Properties AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property UK Ltd., London, sowie Mitglied des Stiftungsrats der Fondation Zürcher Hochschule der Künste ZHdK, Zürich.

Adrian Schenker, Vizepräsident

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Vizepräsident des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Vizepräsident des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property AG, Zürich, Mitglied des Stiftungsrats der SFP Anlagestiftung, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Acuro Immobilien AG, Altdorf, Mitglied des Verwaltungsrats der Ultimate Living AG, Altdorf, Mitglied des Verwaltungsrates der Viga RE Management ApS, Dänemark, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der Viga RE A/S, Dänemark.

Dr. Elmar Wiederin, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property AG, Zürich, sowie Verwaltungsratspräsident der daynostics ag, Basel.

Thomas E. Kern, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der PKZ Burger-Kehl & Co. AG, Urdorf, Mitglied des Verwaltungsrats der Airport Taxi Zürich Kloten AG, Kloten, Vizepräsident des Stiftungsrates der Andreas Weber Stiftung, Wetzikon, sowie Mitglied des Stiftungsrates der African Parks Stiftung Schweiz, Luzern.

Hans Lauber, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der PostFinance AG, Bern, Mitglied des Verwaltungsrats der AXA Versicherungen AG, Winterthur, Mitglied des Verwaltungsrats der AXA Leben AG, Winterthur, Mitglied des Verwaltungsrats der Fisch Asset Management AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats und Inhaber der HFL Invest AG, Zürich, und der HFL IT Holding AG, Zürich, sowie Inhaber und Verwaltungsratspräsident der Wagner AG Informatik Dienstleistungen, Kirchberg/BE.

Gertrud Stoller-Laternser, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Stiftungsrätin BVK Pensionskasse Kanton Zürich, Zürich, sowie Kommissionsmitglied der eidgenössischen Kommission für die berufliche Vorsorge, Bern.

Geschäftsleitung

Adrian Murer, CEO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CEO der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der Acuro Immobilien AG, Altdorf, Verwaltungsratspräsident der Ultimate Living AG, Altdorf, Verwaltungsratspräsident der SFP Infrastructure Partners AG, Zürich, sowie Mitglied des Investment Committees (IC) der SF Urban Properties AG.

Reto Schnabel, CFO/Leiter Risk und Compliance

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CFO der SF Urban Properties AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der SF Development AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats der SFPI Management AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Boller Winkler AG, Turbenthal, sowie Stiftungsratspräsident des Wohlfahrtsfonds der Boller Winkler Gruppe, Turbenthal. Innerhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der SFP Retail AG, Zürich, und der SFP Commercial Properties AG, Zürich.

Remo Thomas Marti, Leiter Asset Management Real Estate Funds und Leiter Asset Management Real Estate Foundation

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

Bruno Kurz, Head of Direct Real Estate Services & Mandates

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der SFPI Management AG, Zürich, sowie CEO der SF Urban Properties AG, Zürich.

Fondsleitung

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Anlageentscheide

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Fondsbuchhaltung

Huwiler Treuhand AG
Bernstrasse 102
3072 Ostermundigen

Depotbank

Credit Suisse (Schweiz) AG
Paradeplatz 8
8001 Zürich

Zahlstelle

Credit Suisse (Schweiz) AG
Paradeplatz 8
8001 Zürich

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich

Liegenschaftsverwaltungen

GRIBI Bewirtschaftung AG
Sperrstrasse 42
4005 Basel

Gipi SA (bis 28.02.2023)	Livit AG (ab 01.03.2023)
Via G. Carducci 4	Altstetterstrasse 124
6900 Lugano	8048 Zürich

IBSG AG
Lagerstrasse 4
9200 Gossau

Akkreditierte Schätzungsexperten

Ivan Anton
Patrik Schmid
Wüest Partner AG
Bleicherweg 5
8001 Zürich

Kennzahlen

Kennzahlen Rendite und Performance	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Performance	%	-14.35	1.80	10.42
Anlagerendite	%	4.18	5.64	3.83
Betriebsgewinnmarge	%	60.74	62.03	60.05
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.06	5.12	3.59
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	2.93	3.85	2.71
Ausschüttungsrendite	%	2.78	2.33	2.24
Ausschüttungsquote	%	102.71	100.26	102.80

Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Agio/Disagio	%	0.89	22.07	29.78
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)		25.16	23.43	36.31
Börsenkaptalisierung	CHF	1 059 636 595	1 266 682 347	1 108 354 104
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	125.90	150.50	156.00

Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 544 375 000	1 404 604 000	1 160 791 000
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	1 388 241 534	1 278 394 323	1 084 065 436
Gesamtfondsvermögen	CHF	1 567 633 611	1 427 135 823	1 175 266 866
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	423 800 000	305 228 000	258 970 860
Nettofondsvermögen	CHF	1 050 288 500	1 037 627 430	853 993 713
Fremdfinanzierungsquote	%	27.44	21.73	22.31
Fremdkapitalquote	%	33.00	27.29	27.34
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.52	1.94	2.18
Verzinsung Fremdfinanzierungen per Stichtag	%	1.11	0.16	0.25

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Mietzinseinnahmen	CHF	52 543 812	46 367 117	41 856 650
Mietausfallrate ¹	%	6.58	7.65	9.87
Nettoertrag	CHF	28 681 565	29 381 956	24 189 135
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-5 186 555	-9 439 643	-5 741 251
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	18 623 789	31 784 113	11 918 299
Gesamterfolg	CHF	42 118 799	51 726 426	30 366 183
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.78	0.79	0.79
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	1.03	0.87	0.90

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	124.79	123.28	120.20
Ausschüttung pro Anteil	CHF	3.50	3.50	3.50
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anz.	8 416 494	7 104 834	6 597 346
Ausgaben	Anz.	–	1 311 660	507 488
Rücknahmen	Anz.	–	–	–
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anz.	8 416 494	8 416 494	7 104 834

Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Anzahl Liegenschaften	Anz.	114	108	94
Bruttorendite	%	3.7	3.8	4.1
Realer Diskontsatz	%	2.7	2.8	3.0
Nominaler Diskontsatz	%	3.7	3.3	3.5
Leerstandsquote per Stichtag	%	5.2	5.9	6.9
Leerstandsquote per Berichtsperiode	%	5.9	6.9	7.7

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

¹ Gewährte Mietzinsverbilligungen werden bei der Ermittlung der Mietausfallrate in Übereinstimmung mit der massgebenden Fachinformation der AMAS nicht berücksichtigt.

Bericht des Portfoliomanagements

Der SF Sustainable Property Fund blickt auf ein erfolgreiches Jahr in einem anspruchsvollen Marktumfeld zurück. Geopolitische Unsicherheiten, steigende Inflation und die Abkehr vom Negativzinsumfeld führten zu Volatilität und Unsicherheit am Immobilienanlagemarkt. Die intakte Zuwanderung und sinkende Leerstände bilden jedoch weiterhin ein solides Fundament für den Schweizer Wohnungsmarkt.

Produkt und Strategie

Der SF Sustainable Property Fund investiert in Immobilienwerte und -projekte in der ganzen Schweiz. Der Hauptfokus des Immobilienfonds liegt auf Wohnnutzung. Der Immobilienfonds optimiert Liegenschaften systematisch und schrittweise hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien (ESG) während der Haltedauer. Mit dem Ziel der Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates (Netto-Null bis spätestens 2050) liegt dabei ein Hauptfokus auf ökologischen Kriterien (environmental, E), insbesondere auf der Steigerung der Energieeffizienz und auf die Reduktion der Treibhausgas-Emissionen. Der Immobilienfonds hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds.

Marktumfeld

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

Wirtschaftliche Lage

Auch wenn sich die Sorgen rund um das Coronavirus sukzessive verflüchtigt haben, war das Jahr 2022 aus wirtschaftlicher Perspektive von diversen neuen Herausforderungen geprägt. Der seit Anfang 2022 dauernde Krieg gegen die Ukraine führte in erster Linie zu grossem

menschlichem Leid. Auf die Schweizer Wirtschaft wirkte sich der Krieg in Form von erhöhten Unsicherheiten, stark gestiegenen Energiepreisen und erneuten Lieferengpässen aus. In der Folge führten diese Faktoren zu einer ansteigenden Inflation, die im Jahresmittel 2022 bei 2.8%² lag. Damit ist die hiesige Inflation im internationalen Vergleich zwar immer noch moderat, bewegt sich jedoch ausserhalb des Zielbandes der Schweizerischen Nationalbank von zwischen 0% und 2%.

Trotz der erschwerten Rahmenbedingungen verzeichnete die Schweiz im vergangenen Jahr ein überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum. Gemäss der letzten Prognose des Staatsekretariats für Wirtschaft (SECO) vom Dezember 2022 dürfte das Schweizer Bruttoinlandsprodukt um rund 2.0% gewachsen sein. Die erfreuliche wirtschaftliche Entwicklung spiegelte sich auch im Arbeitsmarkt wider. Einerseits war ein sehr hohes Beschäftigungswachstum und eine historisch tiefe Arbeitslosenquote zu beobachten. Andererseits äusserte sich die hervorragende Verfassung des Schweizer Arbeitsmarktes in einer Vielzahl an offenen Stellen und in einem anhaltenden Fachkräftemangel. Im 3. Quartal 2022 waren in der Schweiz insgesamt 124 200 Stellen unbesetzt³, was einem Anstieg von rund 27% gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht. Der florierende Arbeitsmarkt und die weiter abflachenden pandemiebedingten Restriktionen sorgten wiederum für hohe Zuwanderungsraten. So lag der Wanderungssaldo der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung im ersten Halbjahr 2022 bei rund 37 800 Personen⁴, verglichen mit rund 26 000 Personen in der Vorjahresperiode.

Was das Jahr 2023 betrifft, hat sich der Konjunkturausblick für die Schweiz allerdings etwas eingetrübt. Gründe dafür sind die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten, das global schwache und teils rückläufige

Wirtschaftswachstum sowie die deutlich gestiegenen Energiepreise. Dank einem robusten Arbeitsmarkt und den im internationalen Vergleich moderaten Inflationsraten dürfte der Schweiz aber keine einschneidende Rezession drohen.

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

Zinsumfeld

Im Zuge der anziehenden Inflation erhöhte die Schweizerische Nationalbank im vergangenen Jahr die Leitzinsen in drei Schritten von minus 0.75% zu Beginn des Jahres 2022 auf 1.0% im Dezember 2022⁵. Damit ging hierzulande die Ära der Negativzinsen zu Ende. Infolge dieser geldpolitischen Straffung erhöhten sich auch die Hypothekarzinsen, welche sich im langfristigen Vergleich aber immer noch auf einem attraktiven Niveau bewegen. Ein weiterer Anstieg der Leitzinsen im Jahr 2023 ist aus heutiger Sicht wahrscheinlich.

Immobilienanlagemarkt

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

Mietwohnungsmarkt

In der Schweiz herrscht eine zunehmende Wohnungsknappheit. Innerhalb der vergangenen zwei Jahre sind die Leerstände im Schweizer Mietwohnungsmarkt um 21% gesunken. Gemessen am Bestand betrug die

schweizweite Leerstandsquote damit im Sommer 2022 nur noch 2.1%. Die Gründe dafür sind sowohl beim Angebot als auch bei der Nachfrage zu finden. So reagierten einerseits die Investoren auf den noch vor der Pandemie bestehenden Wohnungsüberfluss sowie die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten mit einer reduzierten Neubautätigkeit. Andererseits sorgte die hohe Dynamik bei der Zuwanderung für einen stetig wachsenden Wohnungsbedarf.

Dank der gestiegenen Nachfrage und dem knappen Angebot wurde der langjährig rückläufige Trend bei den inserierten Wohnungsmieten gebrochen: Im vergangenen Jahr stiegen diese landesweit um durchschnittlich 1.6% an, und im Jahr 2023 ist mit noch stärkerem Aufwärtsdruck zu rechnen. Auch die Bestandsmieten dürften sich aufgrund des inflationären Umfelds nach oben entwickeln, wofür vor allem zwei Effekte ausschlaggebend sind. Zum einen sind Eigentümer berechtigt, bis zu 40% der Teuerung und der höheren Betriebskosten an die Mieter weiterzugeben. Zum anderen gehen die höheren Inflationsraten mit steigenden Hypothekarzinsen einher, was den für die Mietzinsgestaltung massgeblichen Referenzzinssatz steigen lässt. Ob sämtliche rechtlich erlaubten Mietzinserhöhungen auch tatsächlich umsetzbar sind, muss sich allerdings zeigen: Durch die gestiegenen Energiekosten werden die Bruttomieten bereits merklich zulegen, zudem dürfte die Kaufkraft der Schweizer Haushalte aufgrund der erhöhten Konsumentenpreise leicht abnehmen.

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

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

¹ Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, Expertengruppe Konjunkturprognosen, 13.12.2022

² Bundesamt für Statistik, Landesindex der Konsumentenpreise

³ Bundesamt für Statistik, Beschäftigungsstatistik BESTA

⁴ Staatssekretariat für Migration, Halbjahresstatistik

⁵ Schweizerische Nationalbank, Geldpolitische Lagebeurteilung vom 15.12.2022

⁶ Schweizer Baublatt, Infodienst

Transaktionen

Der Fonds konnte im Jahr 2022 insgesamt acht Liegenschaften erwerben und zwei Liegenschaften veräussern.

Im ersten halben Jahr wurden Liegenschaften in Othmarsingen (AG), St. Gallen (SG), Winterthur (ZH) und Urtenen-Schönbühl (BE) zu einem Kaufpreis von rund CHF 52 Mio. erworben. Der Portfolio-Marktwert per Jahreshälfte betrug CHF 1.48 Mia.

In der zweiten Jahreshälfte folgten Akquisitionen in Schlieren (ZH), St. Gallen (SG), Sursee (LU) und in Basel (BS) zu einem Kaufpreis von rund CHF 52.5 Mio. Im Sinne einer Bereinigung des Portfolios wurden die Liegenschaften in Biasca (TI) sowie Rickenbach (TG) für CHF 6.4 Mio. veräussert.

Der SF Sustainable Property Fund hält per 31. Dezember 2022 114 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 1.54 Mia.



Urtenen-Schönbühl BE, Feldeggstrasse 59-61, 69, 71-73



Sursee LU, Christoph-Schnyder-Strasse 30-44



Basel BS, Lothringerstrasse 51



St. Gallen SG, Rorschacherstrasse 220

Erneuerungsprojekte

Pregassona (TI), Via Roncobello 12

Aufgrund des Brandes im Oktober 2020 war die Liegenschaft nicht mehr bewohnbar. Im Zuge der Totalsanierung, welche Ende 2022 den Abschluss fand, wurde die Gelegenheit genutzt, die Wohnungen den aktuellen Bedürfnissen anzupassen und die Energieeffizienz zu steigern. Offene Wohnflächen mit zeitloser Materialisierung bieten nun ein attraktives Mieterangebot an bevorzugter Wohnlage in Lugano.

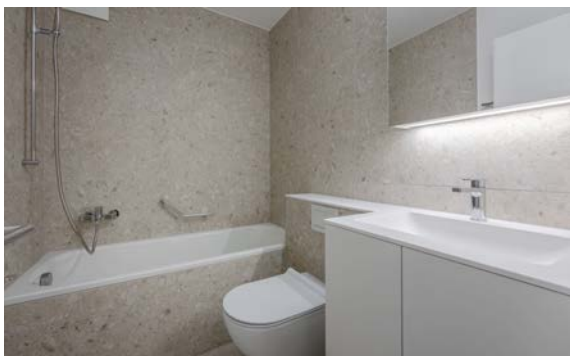
Olten (SO), Neuhardstr. 9/11

Seit der Liegenschaftserstellung im Jahr 1955 wurden kaum mehr Instandsetzungsmassnahmen vorgenommen. Umso mehr haben sich sicherheitstechnische und energetische Massnahmen aufgedrängt. Nebst den Erneuerungen des Daches und der Aussenwärmedämmung wurden auch die Aufzugsanlagen modernisiert und Nasszellen sowie Wohnflächen aufgewertet. Mit den ausgewählten Massnahmen konnte die in die Jahre gekommene Liegenschaft sinnvoll aufgewertet werden und stiess auf dem Mietermarkt auf eine merklich positive Resonanz.

Die umfangreichen Arbeiten werden im Frühjahr 2023 abgeschlossen.



Küche nach Sanierung.



Nasszelle nach Sanierung.

Locarno (TI), Via Giuseppe Cattori 5

Im Verlauf des Jahres 2022 wurde das Projekt erarbeitet und das Baugesuch eingereicht. Die Kernsanierung umfasst neben den Grundriss-Optimierungen inklusive Bad- und Küchenersatz effizienzsteigernde Massnahmen. Es ist der Einsatz einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, die energetische Aufwertung der Gebäudehülle sowie die Gewinnung von Solarenergie über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach vorgesehen.

Der Baustart wird im Sommer 2023 erwartet.



Visualisierung des Erneuerungsprojektes.

Vermietungsaktivitäten

In Rümli an der Bahnhofstrasse 21 wurde nach Umbauarbeiten die gesamte Gewerbefläche erfolgreich wiedervermietet. Die Tessiner Liegenschaft in Pregassona, Via Roncobello 12, ist per Jahresende bereits wieder zu 45% vermietet. Per Ende Februar 2023 sind es bereits 60%. Auch die Wiedervermietung nach der Sanierung in Olten ist erfreulich angelaufen. Bereits Ende Jahr sind fast alle Wohnungen vermietet. Anhand aktueller Daten und Rückmeldungen kann davon ausgegangen werden, dass die Liegenschaft noch vor Bauende vollvermietet ist.

Die Leerstandsquote per 31. Dezember 2022 beträgt 5.2%, was im Vorjahresvergleich einer Reduktion von 0.7 Prozentpunkten entspricht. Die aktuell vermietbaren Objekte werden weiterhin aktiv betreut und passende Vermietungs-Massnahmen ergriffen, um die Quote weiter zu senken.

Ausblick

Im Zuge der Nachhaltigkeitsstrategie des SF Sustainable Property Fund werden im Jahr 2023 weitere Liegenschaften erneuert. Zusätzlich werden bei ausgewählten Liegenschaften die Heizungen ersetzt, wodurch der Anteil an erneuerbaren Energien gesteigert und der CO₂-Ausstoss des Fonds weiter reduziert werden kann.

Des Weiteren werden eine umfangreiche Mieterumfrage und Betriebsoptimierungen ausgeführt sowie der Ausbau der E-Ladestation Infrastruktur geprüft. Es werden ausserdem weitere Standorte für PV-Anlagen geprüft und im Herbst erstmalig die GRESB-Ergebnisse des Fonds publiziert.

Zudem setzt die Fondsleitung auch im Jahr 2023 alles daran, die erfreuliche Entwicklung von rückläufigen Leerständen fortzuführen. Dies gepaart mit konsequentem Kostenmanagement ist notwendig, um die Profitabilität des SF Sustainable Property Fund in Zeiten der Zinswende hoch zu halten.

Kommentar zum Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr des SF Sustainable Property Fund dauert jeweils vom 01. Januar bis zum 31. Dezember.

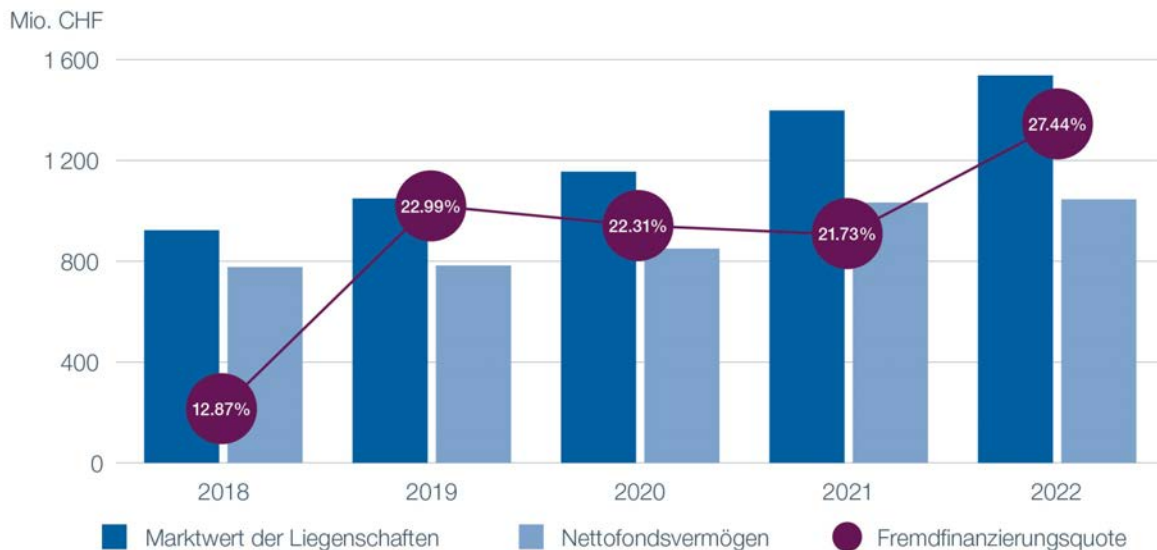
Vermögensrechnung

Der Marktwert des Portfolios beläuft sich per Stichtag auf CHF 1 544.4 Mio., was einem Anstieg von CHF 139.8 Mio. oder 9.95% gegenüber dem Vorjahr entspricht und liegt damit erstmals in der Geschichte des SF Sustainable Property Fund über der Grenze von CHF 1.5 Mia. Die Zunahme ist einerseits auf diverse Zukäufe zurückzuführen, andererseits auf die insgesamt positiven Neubewertungseffekte. Der durchschnittliche, marktgewichtete reale Diskontsatz beträgt 2.66% (Vorjahr: 2.79%). Auf die einzelne Liegenschaft bezogen ergeben sich reale Diskontierungssätze zwischen 2.25% und 3.25%. (Vorjahr: 2.35% bis 3.75%). Das Portfolio des Fonds umfasst per Stichtag 114 Liegenschaften (Vorjahr: 108 Liegenschaften). Mit den Bankguthaben von CHF 6.9 Mio. und sonstigen Vermögenswerten von CHF 16.3 Mio. beträgt das Gesamtfondsvermögen 1 567.6 Mio. (Vorjahr: CHF 1 427.1 Mio.). Die aktuelle Brutto-rendite über das Gesamtportfolio liegt bei 3.69% (Vorjahr: 3.85%).

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 423.8 Mio. (Vorjahr: CHF 305.2 Mio.). Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 27.44%. (Vorjahr: 21.73%) und liegt weiterhin unter der gesetzlichen Limite von 33.33%. Die langfristigen verzinslichen Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten stiegen in der Berichtsperiode um CHF 157 Mio. auf CHF 275 Mio. (Vorjahr: CHF 118 Mio.), was sich positiv auf die Restlaufzeit auswirkt. Die detaillierte Auflistung aller laufenden Vorschüsse und Hypotheken sind auf der Seite 33 ersichtlich.

Die geschätzten Liquidationssteuern (allfällige Grundstückgewinn-/Gewinnsteuer sowie potenzielle Handänderungssteuern) betragen per Jahresende CHF 71.6 Mio. (Vorjahr: CHF 60.3 Mio.).

Das Nettofondsvermögen stieg in der Berichtsperiode um CHF 12.7 Mio. auf CHF 1 050.3 Mio. (Vorjahr: CHF 1 037.6 Mio.). Die Veränderung erklärt sich durch den Gesamterfolg von CHF 42.1 Mio. und die getätigte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 in der Höhe von CHF 29.4 Mio.

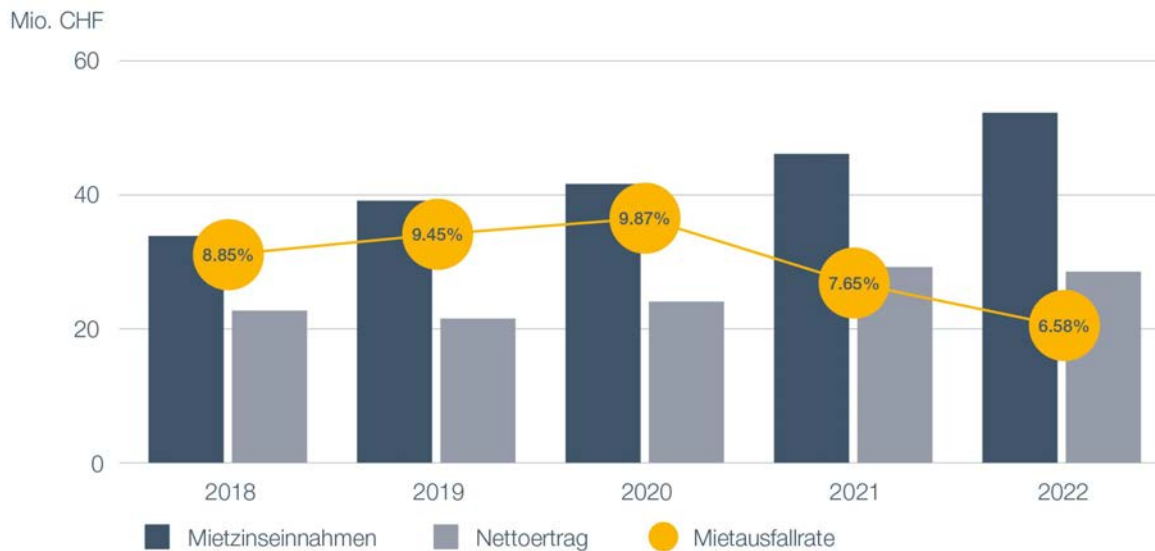


Erfolgsrechnung

Die Gesamterträge betragen im abgeschlossenen Geschäftsjahr CHF 52.6 Mio. (Vorjahr: CHF 49.6 Mio.) Die Mietzinseinnahmen konnten um rund CHF 6.2 Mio. auf CHF 52.5 Mio. (Vorjahr: CHF 46.3 Mio.) gesteigert werden. Die Zunahme von 13.32% ist einerseits auf die im Vorjahr gekauften Liegenschaften, welche erstmals während 12 Monaten Mieterträge erwirtschaftet haben und andererseits auf die in der Berichtsperiode gekauften Liegenschaften zurückzuführen. Die detaillierte Aufstellung der Mietzinseinnahmen kann der Tabelle entnommen werden.

in CHF	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Soll-Nettomieten bei Vollvermietung	56 254 581	50 425 886
Baurechtzins (Ertrag)	97 020	97 020
Leerstände	-3 270 264	-3 415 477
Verluste aus Forderungen	-387 292	-450 632
Mietzinsverbilligungen	-150 233	-289 680
Total Mietzinseinnahmen	52 543 812	46 367 117

Die Mietausfälle infolge von Leerständen und Inkasso-verlusten betragen CHF 3.7 Mio. Die Mietausfallrate konnte somit auf 6.58% reduziert werden (Vorjahr: 7.56%).



Die Fremdfinanzierungskosten erhöhen sich um CHF 1.0 Mio. auf CHF 1.7 Mio. (Vorjahr: 0.7 Mio.). Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz liegt per Jahresende bei 1.11% (Vorjahr: 0.16%) mit einer Restlaufzeit von 2.52 Jahre (Vorjahr: 1.94 Jahre).

Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 4.6 Mio. aufgewendet. Das sind CHF 0.2 Mio. weniger als im Vorjahr. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf CHF 3.5 Mio. (Vorjahr: CHF 2.6 Mio.). Treiber dieser Entwicklung sind Sondereffekte aus periodenfremden HKNK-Abrechnungen.

Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung betragen CHF 9.1 Mio. (Vorjahr: CHF 7.8 Mio.). Die Vergütungen an die Immobilienverwaltung von CHF 1.7 Mio. (Vorjahr: CHF 1.5 Mio.) stehen in direkter Abhängigkeit zu den effektiven Mietzinseinnahmen.

Der Gesamtaufwand beläuft sich auf CHF 23.9 Mio. (Vorjahr: CHF 20.2 Mio.). Die Fondsbetriebsaufwandsquote TER_{REF} GAV, als Indikator für die Belastung durch den Betriebsaufwand, beträgt 0.78% (Vorjahr: 0.79%). Der Nettoertrag liegt bei CHF 28.7 Mio. (Vorjahr: CHF 29.4 Mio.). Dies entspricht CHF 3.41 pro Anteil bei 8 416 494 Anteilen (Vorjahr: CHF 3.49 pro Anteil bei 8 416 494 Anteilen).

Aus der Veräusserung der beiden Liegenschaften (Rickenbach und Biasca) resultiert ein realisierter Kapitalverlust von CHF 5.1 Mio. Unter Einschluss der realisierten und nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste (Differenz der Veränderung von Gestehungskosten und Marktwert) sowie der Veränderung der Liquidationssteuern wird ein Gesamterfolg von CHF 42.1 Mio. erzielt. Dies ist gegenüber dem Vorjahr eine Minderung von CHF 9.6 Mio.

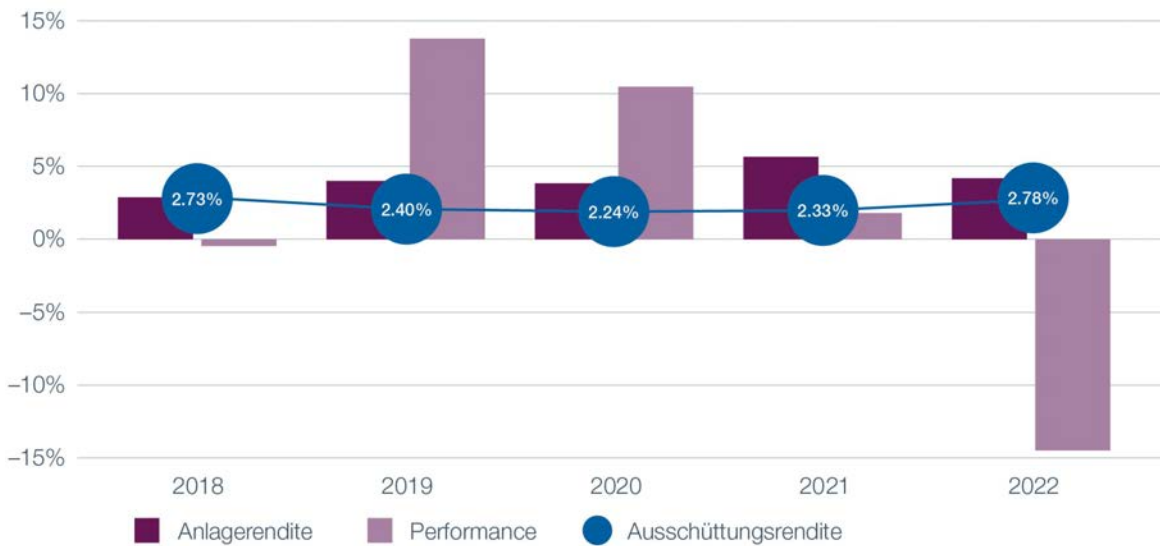
Der Schlusskurs lag am Ende des Geschäftsjahres bei CHF 125.90 was einer Abnahme von CHF 24.60 oder 16.35% entspricht. Die Performance des SF Sustainable Property Fund beträgt für das Geschäftsjahr 2022 minus

14.35%. Sie liegt damit leicht über dem Immobilienfondsindex SWIIT (Total Return Index) für den gleichen Zeitraum mit minus 15.17%.



Die Anlagerendite per Jahresende beträgt 4.18% (Vorjahr: 5.64%), bei einem Inventarwert von CHF 124.79 pro Anteil (Vorjahr: CHF 123.28 pro Anteil) und einer

unveränderten Ausschüttung von CHF 3.50 pro Anteil. Die Ausschüttungsrendite erhöht sich aufgrund der Entwicklung des Börsenkurses auf 2.78% (Vorjahr: 2.33%).



Immobilienportfolio

Im Geschäftsjahr 2022 konnte der SF Sustainable Property Fund das Portfolio durch Zukäufe im deutschsprachigen Raum weiter ausbauen. Dabei wurde die Portfolioqualität verbessert, ohne die sehr hohe Wohnquote zu verwässern.

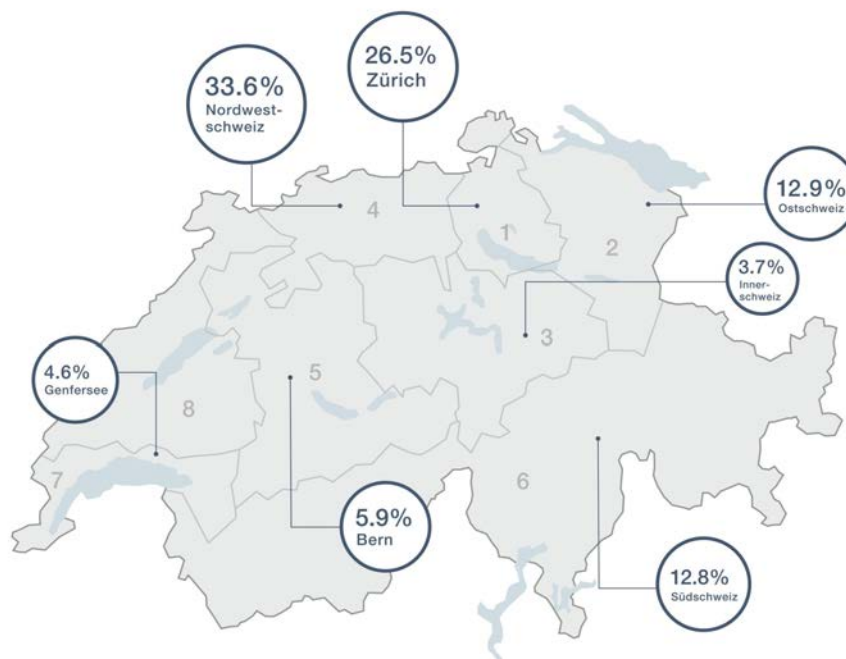
Überblick

Der SF Sustainable Property Fund verfügt über ein schweizweit diversifiziertes Immobilienportfolio von insgesamt 114 Liegenschaften. Der Marktwert des Gesamtportfolios betrug per Ende des Geschäftsjahres CHF 1 544 375 000.

Marktregionen

Die räumliche Portfoliostrategie des SF Sustainable Property Fund orientiert sich an der Stärke der Schweizer Wirtschaftsräume. So befand sich per 31. Dezember 2022 der grösste Wertanteil der Fondsliegenschaften in den Regionen Zürich und Nordwestschweiz.

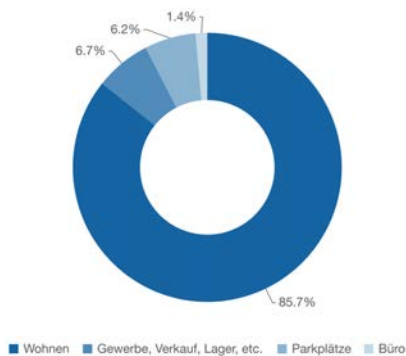
Nach dem Verkauf von Biasca TI, Via Generale Guisan 10 beträgt der Anteil in der Südschweiz neu 12.8%.



Region	Marktwert in CHF	in %
1 Zürich	410 380 000	26.5
2 Ostschweiz	198 756 000	12.9
3 Innerschweiz	57 523 000	3.7
4 Nordwestschweiz	519 320 000	33.6
5 Bern	90 605 000	5.9
6 Südschweiz	196 995 000	12.8
7 Genfersee	70 796 000	4.6
8 Westschweiz	–	–
Total	1 544 375 000	100.0

Nutzungsarten

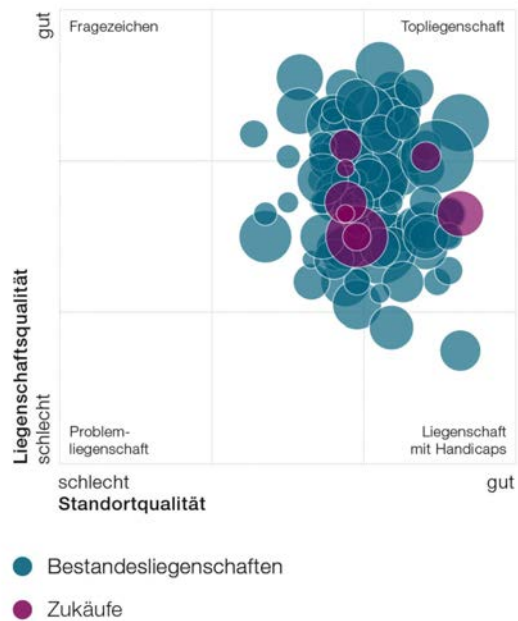
Der SF Sustainable Property Fund konnte die sehr hohe Wohnquote auch über das Geschäftsjahr 2022 halten. Per Stichtag 31. Dezember 2022 wurden 85.7% der Soll-Nettomieten aus Wohnnutzungen erwirtschaftet. 6.2% stammen aus der Parkplatznutzung, wobei diese zum grössten Teil der Wohnnutzung dient. 6.7% stammen aus der Vermietung gewerblich genutzter Flächen, Lagern und Nebennutzungen. Die verbleibenden 1.4% der Soll-Nettomieten ergaben sich aus Büromieten.



Lage- und Gebäudequalitäten

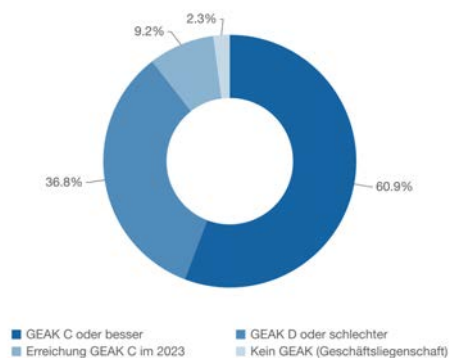
Die Lage- und Gebäudequalitäten des Immobilienportfolios sind in der folgenden Portfoliomatrix zusammengefasst. Der von Wüest Partner AG ermittelte Qualitätskoeffizient lag für das Fondsportfolio per 31. Dezember 2022 bei 3,6, auf einer Skala von 1 bis 5 (1 = sehr schlecht, 5 = sehr gut).

Schweizweit betrachtet wies das Portfolio damit gute bis sehr gute Qualitäten auf. Vor allem die Koeffizienten der Makro- und Mikrolage, zusammengefasst als «Standortqualität», erreichten mit durchschnittlich 4,0 beziehungsweise 3,5 gute Werte. Die Durchschnittswerte für Zustand, Standard und Nutzbarkeit der Gebäude (zusammengefasst unter «Gebäudequalität») lagen zwischen 3,3 und 3,7, wobei diese Werte durch Sanierung stetig verbessert werden. Aus den genannten Lage- und Gebäudequalitäten ergibt sich die Positionierung der Liegenschaften oben rechts in der Portfoliomatrix.



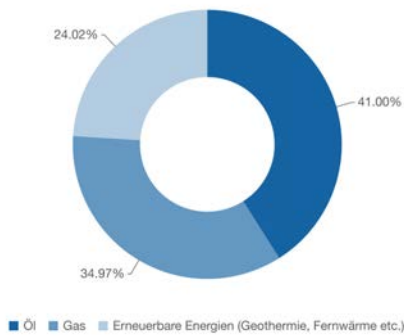
Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)

Von den 114 Liegenschaften verfügen 112 Liegenschaften per 31. Dezember 2022 über einen GEAK. Dies entspricht einem Marktwert von CHF 1.51 Mia. Bezogen auf die Gesamtenergie verfügen 69 Liegenschaften beziehungsweise 60.9 % der Marktwerte über eine GEAK-Klassifikation von C oder besser (Skala von A = beste Kategorie bis F = schlechteste Kategorie). Im Verlauf des Jahres 2023 wird der Anteil von Liegenschaften mit einer GEAK-Klassifikation von C oder besser weiter ausgebaut. Es wird erwartet, dass weitere 9 Liegenschaften (9.2% des Marktwertes) GEAK C oder höher erreichen.



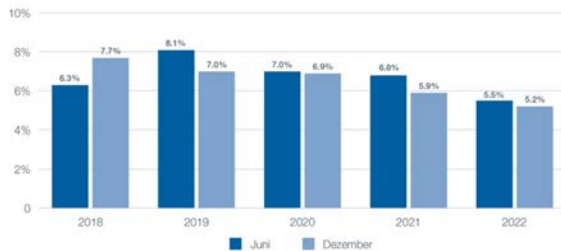
Heizmedium

Der Trend zur laufenden Optimierung der Heizmedien wird konsequent weiterverfolgt. Im Fokus steht der konsequente Einsatz von nicht fossilen, nachhaltigen Brennstoffen.



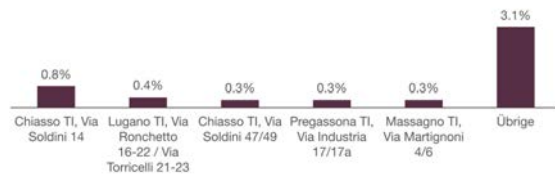
Entwicklung Leerstandsquote (Stichtag)

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr konnte die Leerstandsquote um weitere 0.7 Prozentpunkte auf 5.2% reduziert werden. Der positive Trend konnte gesamtschweizerisch fortgeschrieben werden, auch wenn in einzelnen Regionen das grosse Angebot die Vermietungsaktivitäten deutlich erschwerten.



Leerstandsquote (zum Sollmietertrag)

Die fünf grössten Leerstände per Jahresende befinden sich allesamt in der Südschweiz. In Chiasso TI an der Via Soldini 14 konnten durch die Vertragsverlängerung mit Denner sowie durch Vermietung an das Sozialamt die Erdgeschossflächen neu positioniert werden. Durch diese deutliche Verbesserung erwarten wir auch beim Wohnungsleerstand eine positive Entwicklung. Die restlichen Liegenschaften befinden sich vor Sanierung und daher ist es nur noch bedingt sinnvoll eine Wiedervermietung anzustreben. Das übrige Portfolio hat sich weiter positiv entwickelt, bzw. verzeichnet eine Reduktion von 0.4%-Punkten gegenüber Ende 2021.



Nachhaltigkeitsbericht

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

Einleitung

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

Beim SF Sustainable Property Fund liegt der Fokus seit der Gründung 2010 auf der Steigerung der Energieeffizienz sowie der Reduktion der Treibhausgasemissionen. Die Fondsleitung bereitet sich aktiv auf gesetzliche Änderungen vor und betreibt ein aktives Risiko- und Transformationsmanagement hinsichtlich Treibhausgasemissionen und Energie, um die Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrats zu erreichen. Um der Dynamik des Themas Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen, wurde die Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds im Verlauf des Jahres 2022 überprüft, im Kern bestätigt und ergänzt. Die Strategie besteht aus den ESG-Ansätzen Impact Investing, ESG-Integration und Ausschlusskriterien.

Damit eine stetige Optimierung sichergestellt werden kann, analysiert und überwacht das Portfoliomanagement die Treibhausgasemissionen in Zusammenarbeit mit einem spezialisierten Partner und leitet entsprechende Massnahmen zur Verbesserung ab. In einem Nachhaltigkeits-Cockpit werden die Erreichung der Ziele des Bundes mittels Energie- und CO₂-Absenkpfade bis 2050 abgebildet und auch die damit verbundenen finanziellen Aufwände berechnet. Dadurch können frühzeitig Risiken und Chancen erkannt und die erforderlichen Massnahmen eingeleitet werden.

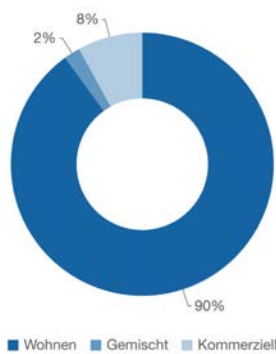
Hierbei werden über die nächsten 30 Jahre durch Gebäudehüllenerneuerung, Heizungsersatz, Steigerung des Einsatzes erneuerbarer Energieträger und Betriebsoptimierungen Energieeinsparungen erzielt. Dazu gehört u.a.:

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

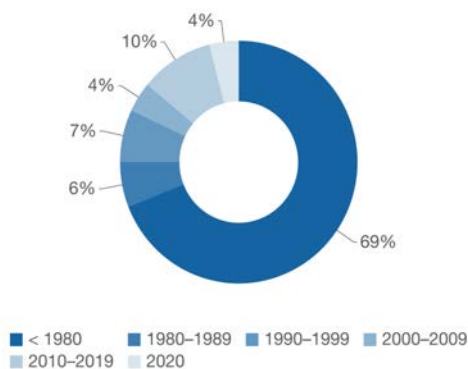
Übersicht Immobilienportfolio

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

Die Nachhaltigkeitsanalyse wird aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezugsjahr 2021 durchgeführt. Entwicklungsliegenschaften und unterjährige Ankäufe werden dabei nicht berücksichtigt, sodass gesamthaft 108 Liegenschaften in der Analyse berücksichtigt werden konnten. Über 60% der Liegenschaften befinden sich in den Regionen Zürich und Nordwestschweiz. Das Portfolio besteht, bezogen auf die Energiebezugsfläche (EBF) zu 90% aus Wohnliegenschaften. Gemischt genutzte Liegenschaften machen 2% und Geschäftsliegenschaften 8% der EBF aus.



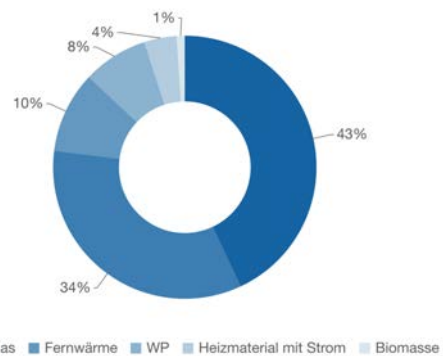
Der grösste Teil der Liegenschaften weist ein Baujahr vor 1980 auf (69%).



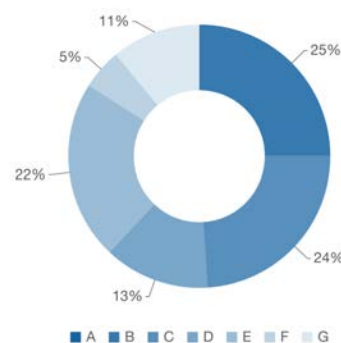
Ausgangslage

Das Portfolio entspricht mit 105.3 kWh/m²EBF/Jahr dem Schweizer Durchschnitt für ein ähnlich zusammengesetztes Portfolio von 102 kWh/m²EBF/Jahr (Quelle: FM Monitor, 2022). Die Treibhausgasintensität des Fonds beträgt 23.9 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr und liegt damit noch über dem Schweizer Durchschnitt von 20.5 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr (Quelle: FM Monitor, 2022). Die Energieintensität und die CO₂-Intensität sind im Vergleich zum letzten Jahr um ca. 2%, resp. 3%, gesunken. Dies liegt in den Veränderungen der Portfoliozusammensetzung (Vorjahr: 94 Liegenschaften) und ist im erhöhten Anteil von Primärverbrauchsdaten gegenüber konservativen Benchmarkdaten begründet.

Der Anteil an fossilen Energieträgern, wie Öl und Gas zur Wärmeerzeugung ist mit 77% hoch, aufgrund des Impact-Investing-Ansatzes aber auch nachvollziehbar. So ist es Teil der Strategie, ineffiziente Liegenschaften mit fossilen Heizträgern einzukaufen und entlang des Lebenszyklus energetisch zu sanieren.



Hinsichtlich der angenäherten GEAK Klassen zeigt das Portfolio – bezogen auf die EBF – mit ca. 25% GEAK B und knapp 25% GEAK C einen guten Ausgangswert. Die restlichen 50% bieten ein grosses Optimierungspotential, um den Gesamtenergieverbrauch zu reduzieren.



Energie- und CO₂-Absenkpfad

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

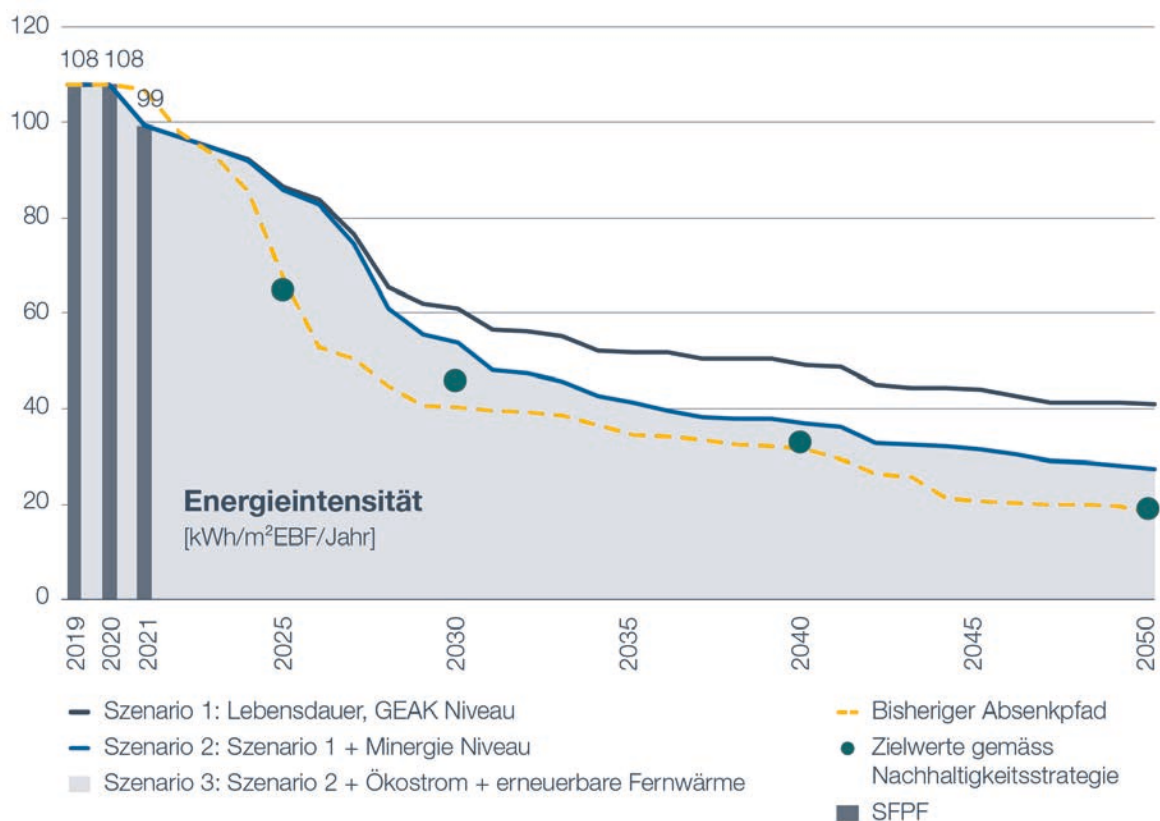
- Szenario 1 (S1, konservatives Szenario): Massnahmen der CAPEX-Planung, ergänzt um Lebensdauer. IS-Hülle auf Niveau «GEAK C»
- Szenario 2 (S2, optimistisches Szenario): Massnahmen der CAPEX-Planung, ergänzt um Lebensdauer, zusätzliche PV Anlagen. IS-Hülle auf Niveau «Minergie»
- Szenario 3 (S3, ambitioniertes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

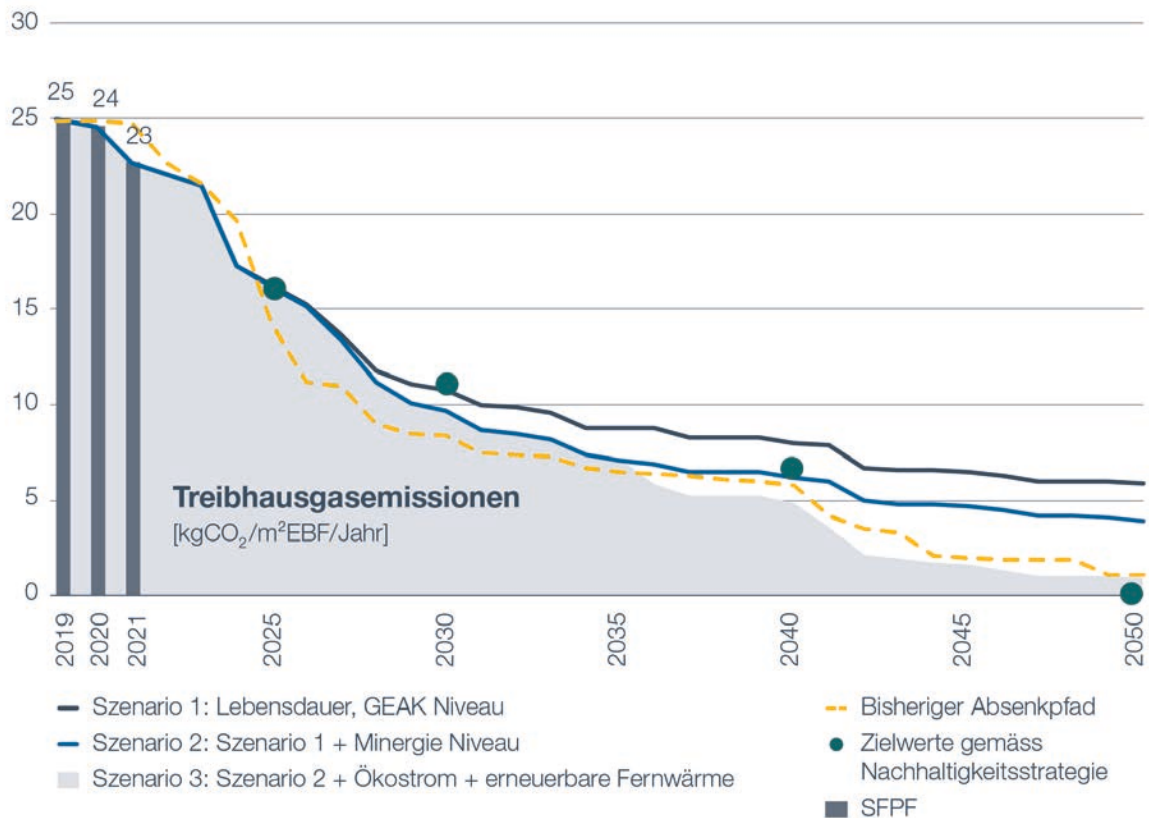
In Szenario S1 kann die Energieintensität bis 2050 um ca. 60%, bezogen auf das Jahr 2021, gesenkt werden. Die Treibhausgasintensität sinkt parallel dazu um deutliche 75%. Das Ziel «klimaneutraler Betrieb»/«Netto-Null» 2050 wird aber verfehlt.

In Szenario S2 kann die Energieintensität bis 2050 auf 27 kWh/m²EBF/Jahr gesenkt werden. Die Treibhausgasintensität sinkt deutlich auf 3.8 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr ab. Das Ziel «klimaneutraler Betrieb»/«Netto-Null» 2050 kann auf Grund des verwendeten Strommixes Schweiz aber noch nicht erreicht werden.

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

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





Schlussfolgerung

Insgesamt weist das Portfolio des SF Sustainable Property Fund in den nächsten Jahren gute Optimierungsmöglichkeiten auf. Durch das hohe Baualter der Liegenschaften und die anstehenden Sanierungen zeichnet sich eine starke Reduktion der Treibhausgasemissionen im Rahmen der ordentlichen und geplanten Investitionen ab. Auf Grund der modellhaften Berechnung der Einsparung der jeweiligen Massnahmen ist eine liegenschaftsspezifische Detailprüfung notwendig. Beispielsweise sind bei Bestandesliegenschaften oft nur geringere Sanierungstiefen möglich, bzw. der Heizträger-tausch auf erneuerbare Energie lässt sich nicht einfach oder noch nicht umsetzen.

Mit Treibhausgasemissionen von 1.0 kg CO₂ pro m² EBF und Jahr, erreicht das Szenario 3 das Ziel «Netto Null» beinahe. Durch weitere GAP-Analysen kann eruiert werden, was für Möglichkeiten bestehen, um diese Lücke zu schliessen und ab wann diese zusätzlichen und jetzt noch unbekanntem Optimierungsmassnahmen spätestens umgesetzt werden müssten. Da es sich jedoch um einen sehr geringen «Restbetrag» handelt, wird auch die Möglichkeit einer Kompensation im Rahmen von CO₂ Sequestration und Speicher Projekten in Betracht gezogen. Zudem gilt es hier festzuhalten, dass technologischer Fortschritt bei den dargelegten Pfaden nicht berücksichtigt wurde.

Highlights

Um die Nachhaltigkeit der Liegenschaften strukturiert zu verbessern, hat sich das Portfoliomanagement dazu entschieden, 14 Liegenschaften als «Gebäude im Betrieb» gemäss der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft («SGNI») zu zertifizieren. Die «Gebäude in Betrieb» Zertifizierung von SGNI dient dazu, die Nachhaltigkeit des Portfoliobestands zu prüfen und konkrete Optimierungsfelder zu identifizieren. Als Ergebnis wird die Gesamtnachhaltigkeit auf Basis des Gesamterfüllungsgrades eingeschätzt und entsprechend in das Zertifizierungsergebnis «Bronze», «Silber», «Gold» und «Platin» eingestuft. Aus Sicht der erstmaligen Zertifizierung konnte ein sehr gutes Ergebnis erzielt werden. Die 14 Liegenschaften haben die Bewertung «Silber» erhalten.

Bei der Umsetzung der ambitionierten Nachhaltigkeitsziele konnten ebenfalls Erfolge erzielt werden. So konnten diverse Sanierungen abgeschlossen (siehe Bericht des Portfoliomanagements) und eine Nachhaltigkeitsbau-richtlinie erstellt werden. Die Nachhaltigkeitsbau-richtlinie hat zum Ziel, alle für die Planung von Gesamtsanierungen oder Neubauten relevanten Anforderungen internen und externen Stakeholdern in gesammelter Form zur Verfügung zu stellen. Zudem wurden bei 16 Liegenschaften Betriebsoptimierungsmassnahmen ausgelöst. Im Zusammenhang mit E-Mobilität wurden Bedarfsabklärungen für Grundinstallationen und Rückplatten vorbereitet sowie ein Messkonzept zur Optimierung der Datenqualität erstellt.

Vermögensrechnung

in CHF	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	6 892 868	5 288 600
Grundstücke		
- Wohnbauten	1 426 197 000	1 286 091 000
- Gemischte Bauten	85 398 000	86 794 000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	32 780 000	31 719 000
Total Grundstücke	1 544 375 000	1 404 604 000
Sonstige Vermögenswerte	16 365 743	17 243 223
Gesamtfondsvermögen	1 567 633 611	1 427 135 823
Passiven		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-148 800 000	-187 228 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-21 945 111	-23 980 393
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-275 000 000	-118 000 000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 121 888 500	1 097 927 430
Geschätzte Liquidationssteuern	-71 600 000	-60 300 000
Nettofondsvermögen	1 050 288 500	1 037 627 430
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	1 037 627 430	853 993 713
Bezahlte Ausschüttung	-29 457 729	-24 866 919
Saldo aus Anteilsverkehr	–	156 774 210
Gesamterfolg	42 118 799	51 726 426
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres	1 050 288 500	1 037 627 430
Entwicklung der Anzahl Anteile		
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	8 416 494	7 104 834
Ausgegebene Anteile	–	1 311 660
Zurückgenommene Anteile	–	–
Stand am Ende des Berichtsjahres	8 416 494	8 416 494
Nettoinventarwert je Anteil am Ende des Berichtsjahres	124.79	123.28

Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Erträge		
Mietzinseinnahmen	52 543 812	46 367 117
Sonstige Erträge	57 375	110 719
Erträge der Bank- und Postguthaben	1 065	851
Negativzinsen	-1 186	-117
Aktivierte Bauzinsen	–	78 519
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	–	3 052 889
Total Erträge	52 601 066	49 609 978
Aufwendungen		
Erhaltene Negativzinsen	34 320	43 732
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-1 747 110	-685 918
Sonstige Passivzinsen	-16 156	-42 174
Unterhalt und Reparaturen	-4 602 787	-4 836 858
Liegenschaftenverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand	-3 529 753	-2 611 061
- Verwaltungsaufwand	-55 169	-66 945
Steuern und Abgaben	-2 127 287	-1 749 067
Schätzungs- und Prüfaufwand	-353 820	-325 668
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	-9 102 097	-7 830 027
- die Depotbank	-259 407	-223 983
- die Immobilienverwalterin	-1 685 098	-1 496 039
Sonstige Aufwendungen	-475 137	-404 014
Total Aufwendungen	-23 919 501	-20 228 022
Nettoertrag	28 681 565	29 381 956
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-5 186 555	-9 439 643
Realisierter Erfolg	23 495 010	19 942 313
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	18 623 789	31 784 113
Gesamterfolg	42 118 799	51 726 426
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Berichtsjahres	28 681 565	29 381 956
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	–	–
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	–	–
Vortrag des Vorjahres	2 943 933	3 019 706
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	31 625 498	32 401 662
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-29 457 729	-29 457 729
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	2 167 769	2 943 933

Inventar Liegenschaften

Inventar des Portfolios per 31. Dezember 2022

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Aarau, Erzgrubenweg 3-9, 27-33, 35-41	AG	Alleineigentum	1959/1960	02.05.2019
Aarwangen, Schmidtenweg 2-6	BE	Alleineigentum	2020	01.07.2020
Aesch, Im Gwidem 2/4/6	BL	Alleineigentum	1974	30.04.2019
Basel, Dornacherstrasse 38, Frobenstrasse 30	BS	STOWE	1966	01.12.2011
Basel, Frobenstrasse 37	BS	Alleineigentum	1975	01.10.2011
Basel, Gotthelfstrasse 96	BS	Alleineigentum	1955	30.07.2021
Basel, Prattelerstrasse 1/3	BS	Alleineigentum	1953	05.01.2015
Basel, Lothringersrasse 51	BS	Alleineigentum	1962	30.09.2022
Basel, Luzernerring 148, Sundgauerstrasse 2	BS	STOWE	1929	03.09.2018
Bazenheid, Spelterinistrasse 16-28a	SG	Alleineigentum	1969/1971	29.01.2015
Bellinzona, Via Caratti 2/4	TI	Alleineigentum	1970	19.06.2017
Biglen, Rohrstrasse 2/2a	BE	Alleineigentum	1909	13.07.2021
Bonaduz, Sculmserstrasse 4	GR	Alleineigentum	2008	14.04.2020
Bubendorf, Hauptstrasse 86b	BL	Alleineigentum	2021	01.12.2021
Bülach, Vogelsangstrasse 19/21	ZH	Alleineigentum	1970	27.04.2020
Cadenazzo, Via Monte Ceneri 74	TI	Alleineigentum	1995	19.06.2017
Chiasso, Via Soldini 14	TI	STOWE	1993	15.06.2018
Chiasso, Via Soldini 47/49	TI	Alleineigentum	1972	19.06.2017
Chur, Ringstrasse 205, Saluferstrasse 12	GR	Alleineigentum	1989/1999	19.12.2019
Dulliken, Im Schäfer 30/32/34	SO	Alleineigentum	2017	31.07.2017
Effretikon, Illnauerstrasse 32	ZH	Alleineigentum	1967	15.12.2014
Effretikon, Im Lindenhof 5	ZH	Alleineigentum	1972	15.12.2014
Ehrendingen, Im First 6/10	AG	Alleineigentum	1987	24.06.2015
Elsau, St. Gallerstrasse 52	ZH	Alleineigentum	2015	23.03.2021
Embrach, Alte Rheinstrasse 73/75	ZH	STOWE	2015	25.06.2015
Emmen, Kolbenstrasse 15	LU	Alleineigentum	1971	29.06.2018
Ermatingen, Hauptstrasse 146	TG	Alleineigentum	1973	01.10.2020
Felben-Wellhausen, Hauptstrasse 26/26a-c	TG	Alleineigentum	1979	27.08.2019
Felben-Wellhausen, Hauptstrasse 63, Wiesenstrasse 61	TG	Alleineigentum	1959/2017	12.03.2019
Frenkendorf, Bahnweg 12/14	BL	Alleineigentum	2015	01.07.2021
Glattbrugg, Lindenstrasse 15	ZH	Alleineigentum	1949	06.08.2014
Gossau, Kirchstrasse 50/52	SG	Alleineigentum	1966	28.03.2017
Grenchen, Marktstrasse 1/3, Marktplatz 14/16	SO	Alleineigentum	1952	12.06.2015
Kloten, Hohrainlistrasse 17-27	ZH	Alleineigentum	1966	24.08.2015
Lamone, Via Sirana 30/30a/30b	TI	Alleineigentum	1968	16.06.2017
Laufen, Grienweg 3/5/7	BL	Alleineigentum	1974	01.02.2017
Laufen, Schützenweg 5	BL	Alleineigentum	1965	01.02.2017
Laufen, Schützenweg 15	BL	Alleineigentum	1980	01.02.2017
Lausanne, Chemin du Chalet Pra Roman 4a/4b/4c	VD	STOWE	2016	25.06.2020
Lausen, Hauptstrasse 30	BL	Alleineigentum	1955	01.10.2021
Lausen, Hofmattstrasse 33/35	BL	Alleineigentum	1974	26.03.2019
Lausen, Furlenbodenstrasse 1/3, Furlenstrasse 37	BL	Alleineigentum	2021	11.03.2019
Lausen, Furlenstrasse 42, Hofmattstrasse 38-48	BL	Alleineigentum	1974	01.07.2016

letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
2014	9 979 063	11 050 000	0.72	339 989	0.00
	19 827 816	20 880 000	1.35	780 453	9.45
2013	10 364 064	11 310 000	0.73	391 667	0.00
2015	22 725 199	32 060 000	2.08	992 277	3.72
2016	10 101 741	15 200 000	0.98	458 088	0.00
2011	6 543 526	7 132 000	0.46	213 944	0.82
2016	5 817 888	8 482 000	0.55	256 595	5.97
2017	7 265 144	8 457 000	0.55	60 591	4.83
2018	10 957 846	11 240 000	0.73	363 393	7.71
1998	23 125 122	23 500 000	1.52	1 167 822	4.43
2003	12 970 863	12 710 000	0.82	419 156	12.06
2020	7 528 160	7 492 000	0.49	244 663	25.53
	4 356 820	4 642 000	0.30	169 945	0.00
	8 002 205	8 440 000	0.55	167 870	8.60
2020	7 415 143	8 690 000	0.56	267 715	0.36
2017	5 599 767	4 332 000	0.28	121 971	36.06
	30 581 455	26 500 000	1.72	918 423	32.03
2011	9 777 363	8 293 000	0.54	254 791	41.67
	9 013 521	10 080 000	0.65	370 064	0.00
	18 819 338	20 700 000	1.34	830 138	1.30
2016	9 082 710	14 970 000	0.97	437 579	0.00
2017	9 155 973	13 130 000	0.85	396 267	3.18
	8 556 673	9 562 000	0.62	358 357	0.55
	8 596 298	9 061 000	0.59	283 969	3.18
	8 788 241	11 470 000	0.74	370 320	0.00
2009	3 215 760	3 216 000	0.21	113 035	1.57
2014	8 836 942	9 112 000	0.59	303 351	4.22
2008	10 272 093	11 190 000	0.72	434 188	0.00
2015	5 342 519	5 848 000	0.38	207 729	0.41
	22 509 755	23 330 000	1.51	692 601	4.35
2002	4 990 791	7 579 000	0.49	269 458	0.00
2004	7 056 614	7 889 000	0.51	304 147	0.00
2006	17 604 065	18 720 000	1.21	759 696	12.52
1992	16 367 986	22 850 000	1.48	730 695	2.13
2013	8 693 276	8 558 000	0.55	305 368	11.21
	5 450 717	5 868 000	0.38	240 713	0.00
2005	5 387 642	5 809 000	0.38	288 031	2.33
	2 345 881	2 555 000	0.17	145 200	0.00
	30 130 265	32 710 000	2.12	1 004 034	0.89
	6 249 256	6 464 000	0.42	195 425	20.49
2015	5 355 627	5 245 000	0.34	266 190	0.48
	19 248 870	29 650 000	1.92	1 002 175	0.63
1991	20 063 098	24 210 000	1.57	817 318	0.79

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Lausen, Rainweg 6-16	BL	Alleineigentum	1996/2005	01.12.2015
Liestal, Ostenbergstrasse 9/11	BL	Alleineigentum	2015	09.05.2019
Locarno, Via Alfredo Pioda 26	TI	Alleineigentum	1970	19.06.2017
Locarno, Via Giuseppe Cattori 5	TI	Alleineigentum	1970	19.06.2017
Lugano, Via Ronchetto 16-22, Via Torricelli 21-27	TI	Alleineigentum	1970	30.03.2017
Lugano-Viganello, Salita Viarno 16	TI	Alleineigentum	1989	03.04.2018
Massagno, Via Martignoni 4/6	TI	Alleineigentum	1970	16.06.2017
Münchenstein, Therwilerstrasse 17	BL	Alleineigentum	1957	27.01.2016
Näfels, Alte Bahnhofstrasse 5, Bahnhofstrasse 18	GL	Alleineigentum	2019	27.11.2019
Neuenhof, Hardstrasse 54/56	AG	STOWE	1990	31.12.2012
Neuhausen, Charlottenweg 9-19	SH	Alleineigentum	1954	01.12.2011
Neuhausen, Charlottenweg 31/33, Schwanenfelsstrasse 16/18/20	SH	Alleineigentum	1960	01.12.2011
Oberentfelden, Aarauerstrasse 11	AG	Alleineigentum	1958	01.06.2014
Oberentfelden, Sonnenhofweg 4	AG	Alleineigentum	1962	03.12.2020
Oberglatt, Bahnhofstrasse 25/29	ZH	Alleineigentum	1973	31.05.2016
Oberglatt, Chlirietstrasse 12/14/16	ZH	Alleineigentum	1974	16.12.2014
Oftringen, Gilamstrasse 21	AG	Alleineigentum	1956	01.06.2021
Oftringen, Staufergutstrasse 2/4	AG	Alleineigentum	1966	21.05.2019
Oltén , Friedenstrasse 94	SO	Alleineigentum	1950	30.06.2021
Oltén , Neuhardstrasse 9/11	SO	Alleineigentum	1955	06.06.2019
Opfikon, Oberhauserstrasse 12	ZH	Alleineigentum	1951	21.04.2016
Ostermundigen, Unterdorfstrasse 19-25	BE	Alleineigentum	1982	01.12.2021
Othmarsingen, Kehrgasse 1	AG	Alleineigentum	2015	02.03.2022
Pfäffikon, Hochstrasse 137/139/141, Langackerstrasse 8/10	ZH	Alleineigentum	2014	06.06.2013
Pratteln, Augsterheglstrasse 27	BL	Alleineigentum	1970	31.07.2015
Pratteln, Grabenmattstrasse 1/1a	BL	Alleineigentum	1959	02.03.2016
Pratteln, Längstrasse 7/15/17	BL	Alleineigentum	1969	09.05.2018
Pratteln, Zehntenstrasse 60a/63/63a	BL	Alleineigentum	1956	01.10.2018
Pregassona, Via Industria 17/17a	TI	Alleineigentum	1970	16.06.2017
Pregassona, Via Roncobello 12	TI	Alleineigentum	1975	16.06.2017
Regensdorf, Schulstrasse 147-181	ZH	Alleineigentum	2001	29.12.2010
Richterswil, Zugerstrasse 28-36	ZH	Alleineigentum	1962	31.08.2016
Rorschach, Bogenstrasse 7, Kirchstrasse 65	SG	Alleineigentum	1920	19.11.2014
Rümlang, Bahnhofstrasse 21	ZH	STOWE	1960	31.05.2016
Rümlang, Bahnhofstrasse 42/44, Schulstrasse 2	ZH	Alleineigentum	1951	09.05.2014
Schaffhausen, Weinsteig 206-216	SH	Alleineigentum	1948	01.11.2018
Schlieren, Nassackerstrasse 10	ZH	Alleineigentum	1957	02.11.2022
Schlieren, Rütistrasse 9/11	ZH	Alleineigentum	1988	12.02.2016
Schwarzenburg, Alte Bernstrasse 5/7/9	BE	Alleineigentum	1967	07.12.2018
Spreitenbach, Bahnhofstrasse 61	AG	Alleineigentum	1963	01.06.2016
St. Gallen, Böcklinstrasse 1/3/5, Unterer Graben 39/41	SG	Alleineigentum	1956	17.12.2014
St. Gallen, Brauerstrasse 21/23	SG	Alleineigentum	2021	06.12.2021
St. Gallen, Brauerstrasse 25	SG	Alleineigentum	1920	27.07.2022
St. Gallen, Melonenstrasse 9, Teufenerstrasse 72	SG	Alleineigentum	1920	27.11.2019
St. Gallen, Rorschacherstrasse 220	SG	Alleineigentum	vor 1920	25.03.2022
St. Margrethen, Industriestrasse 34/36	SG	Alleineigentum	1974	02.01.2017
St. Margrethen, Rheinstrasse 28/28a	SG	Alleineigentum	2011	08.10.2021
Sursee, Christoph-Schnyder-Strasse 30-44	LU	Alleineigentum	1984	27.09.2022

letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
	20 325 008	20 750 000	1.34	833 627	1.32
	13 982 422	14 100 000	0.91	470 903	0.55
2005	4 371 603	4 163 000	0.27	152 512	22.35
2014	8 742 643	8 286 000	0.54	346 627	1.08
1993	49 176 941	51 520 000	3.34	2 036 353	10.26
2014	5 329 320	5 155 000	0.33	180 651	13.65
2016	15 673 111	11 960 000	0.77	499 476	26.94
2019	5 088 433	6 698 000	0.43	215 223	0.26
	8 350 805	8 727 000	0.57	346 869	2.64
	10 674 748	13 010 000	0.84	576 786	3.63
2011	14 195 212	17 920 000	1.16	794 567	4.29
1990	11 846 454	14 990 000	0.97	652 356	0.00
2014	6 479 299	6 555 000	0.42	233 558	1.80
2013	6 949 166	7 358 000	0.48	285 684	1.05
2018	18 810 248	27 440 000	1.78	785 447	0.98
2017	7 151 224	10 670 000	0.69	348 677	0.81
2020	6 182 485	6 896 000	0.45	253 632	0.00
1998	5 425 236	5 531 000	0.36	241 394	1.75
2019	6 067 120	6 244 000	0.40	240 906	7.32
1985	14 132 369	16 550 000	1.07	281 305	28.71
2016	6 120 903	8 847 000	0.57	245 314	0.67
	22 567 558	21 300 000	1.38	690 109	3.32
	9 433 734	9 579 000	0.62	266 797	7.68
	17 046 770	22 800 000	1.48	753 862	2.57
2017	19 871 821	25 260 000	1.64	823 647	8.05
1995	4 355 026	4 866 000	0.32	208 929	1.42
2021	27 991 630	31 080 000	2.01	952 007	1.61
2007	4 278 911	5 294 000	0.34	154 254	0.00
2008	33 870 637	28 450 000	1.84	809 041	18.40
2013	9 223 756	7 238 000	0.47	15 745	0.30
	32 937 287	51 400 000	3.33	1 704 149	0.08
1990	16 539 255	16 390 000	1.06	519 108	0.23
2014	4 450 929	4 520 000	0.29	161 952	5.28
2022	9 086 364	10 410 000	0.67	321 598	0.64
1990	7 287 316	9 613 000	0.62	333 040	0.29
2011	15 165 689	14 910 000	0.97	554 065	2.62
	7 384 820	7 460 000	0.48	40 319	0.00
	12 160 132	14 970 000	0.97	598 641	0.60
2011	5 168 132	5 373 000	0.35	241 141	0.00
1988	19 753 501	18 730 000	1.21	769 809	2.16
2007	11 381 742	14 280 000	0.92	482 068	6.58
	22 862 389	24 550 000	1.59	749 969	0.20
	2 900 162	2 938 000	0.19	–	0.00
1994	3 688 529	3 824 000	0.25	158 954	1.44
	5 044 621	3 092 000	0.20	78 837	8.52
2010	6 899 471	7 326 000	0.47	288 573	1.86
	5 560 421	5 571 000	0.36	235 090	0.26
2017	36 461 226	36 100 000	2.34	285 336	5.33

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Taverne, Via Ponte Vecchio 2-8	TI	Alleineigentum	1985	16.06.2017
Unterkulm, Im Dorf 2-8	AG	STOWE	2018	27.07.2016
Urtenen-Schönbühl, Feldeggstrasse 59-61, 69, 71-73	BE	Alleineigentum	1984	22.06.2022
Uzwil, Birkenstrasse 1	SG	Alleineigentum	1971	28.06.2021
Uzwil, Schützenwiesweg 2	SG	Alleineigentum	1973	17.05.2021
Vernier, Avenue Louis-Pictet 4a-f	GE	Alleineigentum	1958	22.09.2021
Wetzikon, Ankengasse 7-15	ZH	Alleineigentum	1960/1961	30.08.2016
Wetzikon, Guyer-Zeller-Strasse 1	ZH	Alleineigentum	2007	23.10.2017
Winterthur, Poststrasse 1	ZH	STOWE	2015	11.02.2014
Winterthur, Scheideggstrasse 14/16/18	ZH	Alleineigentum	1962	28.04.2022
Wittenbach, Romanshonerstrasse 27	SG	Alleineigentum	1966	01.10.2021
Wohlen, Juchliweg 2/4	AG	Alleineigentum	1965	01.04.2021
Zofingen, Gotthelfstrasse 3, Mühlemattstrasse 6/8	AG	Alleineigentum	1961	18.12.2014
Total Wohnbauten				
davon im Stockwerkeigentum				
Gemischte Bauten				
Basel, Dornacherstrasse 270, Laufenstrasse 59	BS	Alleineigentum	1966	01.11.2018
Basel, Rufacherstrasse 8	BS	Alleineigentum	1932	31.08.2017
Binningen, Bündtenmattstrasse 38	BL	Alleineigentum	2018	30.07.2019
Genf, Rue de la Colline 8/10	GE	Alleineigentum	1930	01.09.2021
Luzern, Ruopigenstrasse 8, Täschmattstrasse 5	LU	Alleineigentum	1930/1956	29.06.2018
Rorschach, Löwengartenstrasse 46	SG	Alleineigentum	2020	18.02.2021
Speicher, Hauptstrasse 42	AR	Alleineigentum	2018	27.11.2019
St. Gallen, Rorschacherstrasse 216/218	SG	Alleineigentum (nur Tankstelle im Baurecht)	1957	01.07.2020
Versoix, Rue des Boucheries 8, Route de Suisse 21	GE	Alleineigentum	1650	23.05.2019
Total Gemischte Bauten				
Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Dietlikon, Riedmühlestrasse 12/16/18	ZH	Alleineigentum	1951/1956/ 1972/1997	01.10.2018
Total Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Wohnbauten verkauft während dem Jahr 2022				
Biasca, Via Generale Guisan 10	TI	Alleineigentum		
Kommerziell genutzte Liegenschaften verkauft während dem Jahr 2022				
Rickenbach, Wilenstrasse 23	TG	STOWE		
Gesamt Total				

letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
2012	18 352 142	19 830 000	1.28	783 133	9.42
	15 639 684	17 210 000	1.11	683 491	2.04
2014	18 184 331	16 840 000	1.09	310 388	5.45
2017	9 349 198	9 605 000	0.62	369 512	0.58
2020	7 572 151	7 612 000	0.49	273 520	0.00
2016	19 007 335	19 420 000	1.26	580 979	0.15
1980	10 831 613	16 180 000	1.05	579 253	0.37
	9 080 258	11 150 000	0.72	401 040	0.00
	10 022 368	14 440 000	0.94	396 423	3.12
2003	20 541 060	20 260 000	1.31	339 665	0.00
2021	7 347 878	7 400 000	0.48	244 625	7.18
2020	9 485 171	10 260 000	0.66	363 678	0.25
2020	20 334 661	25 110 000	1.63	903 197	0.00
	1 278 267 522	1 426 197 000		47 163 205	
	148 606 170	169 050 000		5 626 744	
2016	9 206 858	7 263 000	0.47	366 539	0.00
2003	5 801 653	5 778 000	0.37	218 618	8.46
	8 204 235	8 434 000	0.55	302 373	0.73
	11 068 998	11 400 000	0.74	361 066	5.76
2018	8 215 270	9 480 000	0.61	393 604	2.62
	13 024 599	13 250 000	0.86	427 739	21.17
	5 574 218	5 487 000	0.36	238 321	0.00
2019	15 753 313	17 040 000	1.10	504 260	3.15
2007	6 750 902	7 266 000	0.47	289 620	0.00
	83 600 047	85 398 000		3 102 140	
	26 373 965	32 780 000	2.12	2 010 798	2.61
	26 373 965	32 780 000		2 010 798	
	–	–		183 668	0.00
	–	–		84 000	0.00
	1 388 241 534	1 544 375 000	100.00	52 543 812	5.17

Die Marktwertanpassungen bei den Wohnbauten 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 AG auf den Seiten 40 bis 43

Die Bewertungen entsprechen der Bewertungskategorie gemäss KKV-FINMA, Art. 84, Abs. 2, Bst. C.

Liegenschaftstransaktionen 2022

Ankäufe

Ort, Adresse	Antritt per	Kaufpreis in CHF
Othmarsingen AG, Kehrgasse 1	1. März 2022	9 100 000 ¹
St. Gallen SG, Rorschacherstrasse 220	25. März 2022	4 960 000
Winterthur ZH, Scheideggstrasse 14/16/18	1. Mai 2022	20 100 000
Urtenen-Schönbühl BE, Feldeggstrasse 59-61, 69, 71-73	1. Juli 2022	17 700 000
St. Gallen SG, Brauerstrasse 25	27. Juli 2022	2 800 000
Sursee LU, Christoph-Schnyder-Strasse 30-44	27. September 2022	35 500 000
Basel BS, Lothringerstrasse 51	30. September 2022	7 000 000
Schlieren ZH, Nassackerstrasse 10	2. November 2022	7 225 000
Total		104 385 000

Verkäufe

Ort, Adresse	Antritt per	Kaufpreis in CHF
Rickenbach TG, Wilenstrasse 23	1. November 2022	1 850 000
Biasca TI, Via Generale Guisan 10	15. Dezember 2022	4 500 000
Total		6 350 000

¹ Gem. Kaufvertrag Kaufpreis CHF 9 394 021 davon CHF 294 021 Vermittlungsprovision.

Anhang zur Jahresrechnung

1. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 31. Dezember 2022 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 631.9 Mio. Davon benutzt sind CHF 423.8 Mio.

Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kurzfristige Hypotheken, Ablauf in den nächsten 12 Monaten	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	20 000 000	11.11.2022	11.05.2023	1.300%
Fester Vorschuss	49 300 000	11.11.2022	11.08.2023	1.300%
Fester Vorschuss	16 000 000	11.11.2022	11.08.2023	1.250%
Fester Vorschuss	3 500 000	09.12.2022	06.01.2023	1.070%
Fester Vorschuss	35 000 000	09.12.2022	08.12.2023	1.440%
Fester Vorschuss	15 000 000	16.12.2022	20.01.2023	1.290%
Fester Vorschuss	10 000 000	28.12.2022	30.01.2023	1.330%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	148 800 000			

Langfristige Hypotheken, Ablauf in den nächsten 1–5 Jahren	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	13 500 000	18.12.2020	18.12.2025	0.190%
Festhypothek	4 000 000	18.12.2020	18.12.2025	0.190%
Festhypothek	5 500 000	18.12.2020	18.12.2025	0.190%
Festhypothek	11 200 000	25.06.2021	24.06.2024	0.070%
Festhypothek	2 800 000	25.06.2021	24.06.2024	0.070%
Festhypothek	6 000 000	25.06.2021	24.06.2024	0.070%
Festhypothek	20 000 000	25.06.2021	25.06.2024	0.100%
Festhypothek	37 000 000	22.07.2022	22.07.2026	1.250%
Festhypothek	30 000 000	22.07.2022	22.07.2025	1.140%
Festhypothek	20 200 000	09.12.2022	06.12.2024	1.530%
Festhypothek	4 800 000	09.12.2022	06.12.2024	1.530%
Festhypothek	11 200 000	09.12.2022	12.12.2025	1.530%
Festhypothek	3 800 000	09.12.2022	12.12.2025	1.560%
Festhypothek	20 000 000	09.12.2022	11.12.2026	1.590%
Total langfristige verzinsliche Hypotheken, Ablauf in den nächsten 1–5 Jahren	190 000 000			

Langfristige Hypotheken, Ablauf später als 5 Jahre	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	10 000 000	14.08.2018	14.08.2028	1.010%
Festhypothek	10 000 000	31.08.2018	31.08.2027	0.920%
Festhypothek	10 000 000	31.08.2018	31.08.2028	1.030%
Festhypothek	15 000 000	28.09.2018	28.09.2028	1.000%
Festhypothek	10 000 000	18.12.2020	18.12.2030	0.400%
Festhypothek	30 000 000	22.07.2022	22.07.2027	1.440%
Total langfristige Hypotheken, Ablauf später als 5 Jahre	85 000 000			

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

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	129 328 000	03.12.2021	07.01.2022	-0.050%
Fester Vorschuss	40 800 000	17.12.2021	21.01.2022	0.000%
Fester Vorschuss	2 100 000	17.12.2021	21.01.2022	0.150%
Fester Vorschuss	15 000 000	17.12.2021	17.06.2022	-0.080%
Fester Vorschuss	127 000 000	07.01.2022	11.02.2022	-0.070%
Fester Vorschuss	40 500 000	21.01.2022	25.02.2022	0.000%
Fester Vorschuss	127 000 000	11.02.2022	11.03.2022	-0.070%
Fester Vorschuss	40 500 000	25.02.2022	25.03.2022	0.000%
Fester Vorschuss	7 400 000	04.03.2022	25.03.2022	0.150%
Fester Vorschuss	127 000 000	11.03.2022	25.03.2022	-0.080%
Fester Vorschuss	40 500 000	25.03.2022	22.04.2022	0.000%
Fester Vorschuss	4 960 000	25.03.2022	22.04.2022	0.000%
Fester Vorschuss	7 500 000	25.03.2022	22.04.2022	0.000%
Fester Vorschuss	127 000 000	25.03.2022	06.05.2022	-0.060%
Fester Vorschuss	2 300 000	04.04.2022	06.05.2022	-0.050%
Fester Vorschuss	8 700 000	04.04.2022	20.05.2022	0.150%
Fester Vorschuss	16 500 000	04.04.2022	20.05.2022	0.000%
Fester Vorschuss	40 500 000	22.04.2022	27.05.2022	0.000%
Fester Vorschuss	12 460 000	22.04.2022	27.05.2022	0.000%
Fester Vorschuss	18 600 000	29.04.2022	27.05.2022	0.000%
Fester Vorschuss	129 300 000	06.05.2022	10.06.2022	-0.040%
Fester Vorschuss	8 700 000	20.05.2022	24.06.2022	0.150%
Fester Vorschuss	16 500 000	20.05.2022	24.06.2022	0.000%
Fester Vorschuss	40 500 000	27.05.2022	24.06.2022	0.000%
Fester Vorschuss	31 060 000	27.05.2022	24.06.2022	0.020%
Fester Vorschuss	44 300 000	10.06.2022	08.07.2022	0.050%
Fester Vorschuss	85 000 000	10.06.2022	09.09.2022	0.080%
Fester Vorschuss	15 000 000	17.06.2022	16.12.2022	0.120%
Fester Vorschuss	17 700 000	22.06.2022	22.07.2022	0.320%
Fester Vorschuss	8 700 000	24.06.2022	22.07.2022	0.350%
Fester Vorschuss	20 500 000	24.06.2022	22.07.2022	0.380%
Fester Vorschuss	16 500 000	24.06.2022	22.07.2022	0.380%
Fester Vorschuss	31 060 000	24.06.2022	22.07.2022	0.320%
Fester Vorschuss	21 500 000	24.06.2022	09.09.2022	0.200%
Fester Vorschuss	41 000 000	08.07.2022	12.08.2022	0.250%
Fester Vorschuss	42 500 000	12.08.2022	09.09.2022	0.230%
Fester Vorschuss	1 000 000	26.08.2022	23.09.2022	0.250%
Fester Vorschuss	91 300 000	09.09.2022	07.10.2022	0.380%
Fester Vorschuss	45 000 000	09.09.2022	10.10.2022	0.591%
Fester Vorschuss	45 000 000	09.09.2022	10.10.2022	0.618%

Fester Vorschuss	10 500 000	09.09.2022	09.12.2022	0.500%
Fester Vorschuss	1 000 000	23.09.2022	28.10.2022	0.546%
Fester Vorschuss	35 500 000	28.09.2022	14.10.2022	0.830%
Fester Vorschuss	7 000 000	29.09.2022	28.10.2022	0.770%
Fester Vorschuss	40 000 000	07.10.2022	28.10.2022	0.820%
Fester Vorschuss	49 800 000	07.10.2022	11.11.2022	0.820%
Fester Vorschuss	45 000 000	10.10.2022	28.10.2022	0.822%
Fester Vorschuss	35 500 000	14.10.2022	11.11.2022	0.820%
Fester Vorschuss	46 000 000	28.10.2022	25.11.2022	0.808%
Fester Vorschuss	37 000 000	28.10.2022	25.11.2022	0.830%
Fester Vorschuss	10 000 000	28.10.2022	28.11.2022	0.809%
Fester Vorschuss	6 000 000	03.11.2022	25.11.2022	0.850%
Fester Vorschuss	46 000 000	25.11.2022	09.12.2022	0.870%
Fester Vorschuss	37 000 000	25.11.2022	09.12.2022	0.940%
Fester Vorschuss	6 000 000	25.11.2022	09.12.2022	0.850%

Total kurzfristige festverzinsliche Kredite und Darlehen **2 100 068 000**

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
keine				

Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
keine				

2. Informationen zur Bilanz

in CHF	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	–	–
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	–	–
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	–	–
Gesamtversicherungswert des Vermögens	914 045 745	873 846 097
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	–	–

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

in CHF	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	49 260 733	2 005 060

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag beinhalten vorwiegend Kosten im Zusammenhang mit Bauprojekten sowie Investitionen in Liegenschaften.

4. Grundsätze zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile.

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode («Discounted Cashflow»-Methode bzw. «DCF») geschätzt. Der je Liegenschaft ausgewiesenen Marktwert versteht sich als «Fair Value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen

Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Weitere Angaben zur Bewertung der Liegenschaften befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf den Seiten 40 bis 43.

5. Vergütung und Nebenkosten

(Auszug aus § 18 des Fondsvertrags):

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland	maximal 5.00% n/a
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland	maximal 2.00% n/a

Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

(Auszug aus § 19 des Fondsvertrags):

Verwaltungskommission der Fondsleitung (in % des Gesamtvermögens). Diese wird verwendet für die Leitung, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds	maximal 1.00% effektiv 0.60%
Vermittlungskommission für den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften (des Kauf- bzw. Verkaufspreises)	maximal 2.00% effektiv 2.00%
Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften (der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	maximal 5.00% effektiv 3.21%
Depotbankkommission (des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres)	maximal 0.05% effektiv 0.025%

6. Sonstige wesentliche Angaben

Geschäfte mit nahestehenden Personen	Die Fondsleitung bestätigt, dass alle Verträge mit nahestehenden Personen zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden.
Angaben über Derivate	Keine.
Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%	Keine.
Änderungen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag	<p>Im Juni 2022 wurden Änderungen des Fondsvertrags beschlossen und der FINMA eingereicht. Die Änderungen wurden genehmigt und traten per 2. September 2022 in Kraft. Nebst redaktionellen Anpassungen umfasste die Modifikation gemäss Publikation vom 28. Juni 2022 im Wesentlichen folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wurden Anpassungen an die neuen gesetzlichen Grundlagen aus FIDLEG/FINIG sowie aus dem revidierten KAG vorgenommen, welche sich an den Musterdokumenten der Asset Management Association Switzerland (AMAS) orientieren. - Es wurde die Möglichkeit der Sacheinlage geschaffen. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in § 1 Ziff. 4, § 5 Ziff. 2, § 17 Ziff. 1 sowie § 17 Ziff. 8 bis 11. - Es wurde die Möglichkeit des «Soft Closings» geschaffen. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in § 5 Ziff. 6. - Es wurde die Möglichkeit geschaffen, dass Fondsanteile zusätzlich auch bei der SIX SIS AG als externe Depotstelle geführt werden können. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in § 6 Ziff. 5. - Die Anlagepolitik wurde konkretisiert, womit insbesondere die Transparenzanforderungen betreffend Nachhaltigkeit der FINMA umgesetzt wurden. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in § 8 Ziff. 1, 2 und 4. - Investitionen in sog. Zielfonds wurden dadurch beschränkt, dass diese nur noch getätigt werden dürfen, sofern die Verwaltungskommission des Zielfonds unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 1% beträgt. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in § 19 Ziff. 10. - Die Publikationsmodalitäten der Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. des Nettoinventarwerts wurden insofern geändert, dass diese nicht mehr täglich, sondern mindestens einmal im Monat publiziert werden. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in § 23 Ziff. 3. <p>Im Rahmen der Prospektanpassung im März und September 2022 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Verwaltungsrat und Leitorgan) sowie weitere Änderungen, welche formeller bzw. redaktioneller Natur sind, vorgenommen.</p>

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich zur Jahresrechnung des SF Sustainable Property Fund

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds SF Sustainable Property Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4 bis 7 und 24 bis 37) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

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 kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung 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 Verwaltungsrat der Fondsleitung 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 Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat 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, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

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

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft 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 dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft 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 Verwaltungsrat der Fondsleitung bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über der geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Simon Bandi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Thorsten Giesen
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 16. März 2023



Zürich, 31. Januar 2023

SF Sustainable Property Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
102248.2202

Auftrag

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

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche im SF Sustainable Property Fund gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2022 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 114 Bestandesliegenschaften (inklusive 4 Neuzugänge).

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

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value»,

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

1 / 4

d. h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. 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 geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft. In der Folge wurden sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Ergebnis

Per 31. Dezember 2022 wird ein Marktwert des Gesamtportfolios mit 114 Bestandesliegenschaften (inklusive 4 Neuzugänge) durch die Experten von CHF 1'544'375'000 ermittelt.

Gegenüber dem 30. Juni 2022 veränderte sich der Wert der Bestandesliegenschaften um CHF 62'183'000 respektive um 4.2%.

In der Berichtsperiode vom 30. Juni 2022 bis 31. Dezember 2022 wurden folgende Bestandesliegenschaften erworben:

- Basel, Lothringerstrasse 51
- Schlieren, Nassackerstrasse 10
- St. Gallen, Brauerstrasse 25
- Sursee, Christoph-Schnyder-Strasse 30-44

In der Berichtsperiode vom 30. Juni 2022 bis 31. Dezember 2022 wurden folgende Liegenschaften verkauft:

- Biasca, Via Generale Guisan 10
- Rickenbach bei Wil, Wilenstrasse 23

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 (inklusive Neuzugänge) per 31. Dezember 2022 wird mit 2.66% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.25% bis 3.25% reicht.

Zürich, den 31. Januar 2023
Wüest Partner AG



Ivan Anton
Partner



Patrik Schmid MRICS
Partner

– Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertungen basieren auf den Mieterspiegeln der Immobilien Bewirtschaftung St. Gallen AG, Livit AG sowie der Gribi Bewirtschaftung AG per 31.12.2022.
- 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 Zuschläge. Je nach Liegenschaft, Nutzung und Standort bewegen sich die realen Diskontierungsfaktoren zwischen 2.25 Prozent und 3.25 Prozent.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.00 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.



Impressum

Herausgeberin: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: Thomas Zwysig, Zürich / Ursula Maurer, Adetswil / René Dürr, Zürich /

Eva Flury, Riehen / Simone Mengani, Besazio / Rosenberg Invest AG / Backbone Art SA

Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Titelbild: Näfels GL, Alte Bahnhofstrasse 5, Bahnhofstrasse 18

März 2023



Swiss Finance & Property Funds AG

KONTAKT

Swiss Finance & Property Funds AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon + 41 43 344 61 31

www.sfp.ch

Börsenhandel, Handelssymbole

SIX Swiss Exchange: Symbol SFPF, Valor 12079125, ISIN CH0120791253

Reuters: SFPF.S

Bloomberg: SFPF SW