



Swiss Finance & Property Funds AG

SF Sustainable Property Fund Halbjahresbericht 2024

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie
«Immobilienfonds»

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2024





Inhaltsverzeichnis

Verwaltung und Organe	4
Kennzahlen	6
Vermögensrechnung.....	8
Erfolgsrechnung.....	9
Inventar Liegenschaften	10
Anhang zur Jahresrechnung	18
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	22

Verwaltung und Organe

Mitglieder des Verwaltungsrats

Adrian Murer, Präsident

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CEO der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property AG, Verwaltungsratspräsident der SFP Infrastructure Partners AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Viga RE Management ApS, Kopenhagen, Mitglied des Verwaltungsrats der EROP GENERATION AG, Lugano, Verwaltungsratspräsident der STRABAG AG, Schlieren (ab 8. Juli 2024), sowie Mitglied des Investment Committees (IC) der SF Urban Properties AG, Zürich.

Gertrud Stoller-Laternser, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, sowie Stiftungsrätin BVK Pensionskasse Kanton Zürich, Zürich.

Dr. Peter Staub, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der pom + Consulting AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der keeValue AG, Brugg, sowie Verwaltungsratspräsident der S-TATES AG, Windisch.

Geschäftsführung

Bruno Kurz, CEO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, sowie CEO der SF Urban Properties AG, Zürich.

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

Reto Schnabel, CFO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der Boller Winkler AG, Turbenthal, Stiftungsratspräsident des Wohlfahrtsfonds der Boller Winkler Gruppe, Turbenthal, sowie Verwaltungsratspräsident der Schlossberg Switzerland AG, Turbenthal.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der SFP Retail AG, Zürich und der SFP Commercial Properties AG, Zürich.

Thomas Lavater, Head Direct Funds & Foundation

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Dozent an der HWZ Hochschule für Wirtschaft, Zürich.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Retail AG, Zürich sowie Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Commercial 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
Viaduktstrasse 42
4051 Basel

Livit AG

Altstetterstrasse 124
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	30. Jun. 2024	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Performance	%	-1.14 ¹	0.92	-14.35
Anlagerendite	%	0.72 ¹	-1.22	4.18
Betriebsgewinnmarge	%	62.00	60.86	60.74
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	0.70 ¹	-1.18	4.06
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	0.64 ¹	-0.46	2.93
Ausschüttungsrendite	%	n/a	2.59	2.78
Ausschüttungsquote	%	n/a	106.40	102.71

Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	30. Jun. 2024	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Agio/Disagio	%	1.32	3.08	0.89
Börsenkapitalisierung	CHF	1 001 562 786	1 039 437 009	1 059 636 595
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	119.00	123.50	125.90

Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	30. Jun. 2024	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 451 146 000	1 450 063 000	1 544 375 000
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	1 350 453 874	1 344 899 522	1 388 241 534
Gesamtfondsvermögen	CHF	1 470 402 079	1 469 835 767	1 567 633 611
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	395 400 000	374 100 000	423 800 000
Nettofondsvermögen	CHF	988 555 912	1 008 402 386	1 050 288 500
Fremdfinanzierungsquote	%	27.25	25.80	27.44
Fremdkapitalquote	%	32.77	31.90	33.00
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.78	3.16	2.52
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.46	1.28	1.11

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	30. Jun. 2024	30. Jun. 2023	30. Jun. 2022
Mietzinseinnahmen	CHF	26 035 356	26 785 189	25 862 607
Mietausfallrate	%	7.05	7.08	6.58
Nettoertrag	CHF	12 854 148	12 404 407	15 182 500
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	3 511	16 592	-5 942
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-5 771 352	-20 694 458	13 869 649
Gesamterfolg	CHF	7 086 307	-8 273 459	29 046 207
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.76	0.78	0.79
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	1.13	1.16	0.93

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	30. Jun. 2024	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	117.45	119.81	124.79
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	3.20	3.50
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anz.	8 416 494	8 416 494	8 416 494
Ausgaben	Anz.	–	–	–
Rücknahmen	Anz.	–	–	–
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anz.	8 416 494	8 416 494	8 416 494

Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	30. Jun. 2024	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Anzahl Liegenschaften	Anz.	107	107	114
Bruttorendite	%	4.08	3.87	3.69
Realer Diskontsatz	%	2.78	2.75	2.66
Nominaler Diskontsatz	%	4.06	4.04	3.69
Leerstandsquote per Stichtag	%	4.75	4.97	5.17
Leerstandsquote per Berichtsperiode	%	5.43	5.67	5.90

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

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

² Gewährte Mietzinsverbilligungen werden bei der Ermittlung der Mietausfallrate in Übereinstimmung mit der massgebenden Fachinformation der AMAS nicht berücksichtigt.

Vermögensrechnung

in CHF	30. Jun. 2024	31. Dez. 2023
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 832 033	1 426 588
Grundstücke		
- Wohnbauten	1 338 509 000	1 337 891 000
- Gemischte Bauten	82 837 000	82 872 000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	29 800 000	29 300 000
Total Grundstücke	1 451 146 000	1 450 063 000
Sonstige Vermögenswerte	17 424 046	18 346 179
Gesamtfondsvermögen	1 470 402 079	1 469 835 767
Passiven		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-74 300 000	-73 000 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-22 346 167	-24 533 381
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-321 100 000	-301 100 000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 052 655 912	1 071 202 386
Geschätzte Liquidationssteuern	-64 100 000	-62 800 000
Nettofondsvermögen	988 555 912	1 008 402 386
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 008 402 386	1 050 288 500
Bezahlte Ausschüttung	-26 932 781	-29 457 729
Saldo aus Anteilsverkehr	-	-
Gesamterfolg	7 086 307	-12 428 385
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	988 555 912	1 008 402 386
Entwicklung der Anzahl Anteile		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	8 416 494	8 416 494
Ausgegebene Anteile	-	-
Zurückgenommene Anteile	-	-
Stand am Ende der Berichtsperiode	8 416 494	8 416 494
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Berichtsperiode	117.45	119.81

Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 30. Jun. 2024	1. Jan. bis 30. Jun. 2023
Erträge		
Mietzinseinnahmen	26 035 356	26 785 189
Sonstige Erträge	17 232	26 865
Erträge der Bank- und Postguthaben	5 756	291
Total Erträge	26 058 344	26 812 345
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-2 521 037	-2 462 236
Sonstige Passivzinsen	-9 961	-4 702
Baurechtzinsen	-3 117	-3 276
Unterhalt und Reparaturen	-2 184 773	-2 743 502
Liegenschaftenverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand	-2 039 151	-1 969 184
- Verwaltungsaufwand	-10 428	-121 303
Steuern und Abgaben	-879 271	-1 074 807
Schätzungs- und Prüfaufwand	-155 714	-144 924
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	-4 239 528	-4 691 918
- die Depotbank	-110 924	-84 403
- die Immobilienverwalterin	-851 781	-876 100
Sonstige Aufwendungen	-198 511	-231 583
Total Aufwendungen	-13 204 196	-14 407 938
Nettoertrag	12 854 148	12 404 407
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3 511	16 592
Realisierter Erfolg	12 857 659	12 420 999
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-5 771 352	-20 694 458
Gesamterfolg	7 086 307	-8 273 459

Inventar Liegenschaften

Inventar des Portfolios per 30. Juni 2024

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Wohnbauten				
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, Lothringerstrasse 51	BS	Alleineigentum	1962	30.09.2022
Basel, Luzernerring 148, Sundgauerstrasse 2	BS	STOWE	1929/1971	03.09.2018
Bellinzona, Via Caratti 2/4	TI	Alleineigentum	1970	19.06.2017
Biglen, Rohrstrasse 2/2a	BE	Alleineigentum	1909	13.07.2021
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

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert	%	Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF		CHF	%
2014	9 979 093	10 950 000	0.75	188 772	0.00
	19 827 816	20 350 000	1.40	407 218	3.91
2013	10 364 064	11 750 000	0.81	212 994	0.00
2015	22 725 199	31 560 000	2.17	524 521	0.00
2016	10 101 741	14 920 000	1.03	237 443	3.13
2011	6 543 526	7 158 000	0.49	115 551	7.43
2016	5 821 001	8 804 000	0.61	137 405	0.00
2017	7 403 525	8 363 000	0.58	129 888	0.00
2018	13 112 068	13 710 000	0.94	208 540	0.00
2003	12 945 779	12 110 000	0.83	191 709	1.20
2020	7 528 160	7 039 000	0.49	138 063	14.69
	7 992 205	7 936 000	0.55	132 167	9.86
2020	7 415 143	8 595 000	0.59	146 279	0.08
2017	5 610 602	4 212 000	0.29	93 787	28.33
	30 956 179	24 300 000	1.67	416 157	43.20
2011	9 767 287	7 839 000	0.54	87 390	52.49
	9 197 020	10 200 000	0.70	194 694	0.00
2016	18 819 338	20 870 000	1.44	420 260	2.98
	9 082 710	14 640 000	1.01	239 168	0.15
2017	9 155 973	12 820 000	0.88	212 283	0.41
	9 384 455	10 270 000	0.71	180 367	0.75
2016	8 596 298	8 814 000	0.61	148 990	2.19
	8 789 241	11 330 000	0.78	197 174	0.00
2009	3 215 760	3 077 000	0.21	57 022	0.00
2014	8 836 942	9 001 000	0.62	179 480	3.43
2008	10 272 093	11 420 000	0.79	231 808	0.00
2015	5 343 197	5 753 000	0.40	117 111	1.01
	22 509 755	21 920 000	1.51	375 347	13.45
2002	4 990 791	7 213 000	0.50	152 674	1.07
2004	7 056 614	7 722 000	0.53	160 101	0.00
2006	17 621 523	18 500 000	1.27	430 905	2.76
1992	16 367 986	22 450 000	1.55	396 393	0.45
2013	8 679 988	8 519 000	0.59	157 822	1.48

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
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
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
Olten, Friedenstrasse 94	SO	Alleineigentum	1950	30.06.2021
Olten, 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, Längistrasse 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

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
	30 130 265	32 630 000	2.25	503 063	0.89
	6 254 087	5 833 000	0.40	118 215	0.00
2015	5 355 627	4 989 000	0.34	138 553	6.49
	19 248 870	29 650 000	2.04	523 677	0.24
2023	20 256 006	22 670 000	1.56	418 259	1.20
	20 325 008	20 650 000	1.42	439 821	0.97
	14 115 410	14 090 000	0.97	252 428	5.95
2005	4 421 119	4 271 000	0.29	96 098	5.63
2014	11 058 719	10 250 000	0.71	-10 739	0.00
1993	49 531 209	47 470 000	3.27	969 143	0.32
2014	5 332 959	5 015 000	0.35	80 547	2.04
2016	15 682 869	11 560 000	0.80	205 449	27.39
2019	5 088 433	6 536 000	0.45	101 631	8.11
	8 350 805	8 811 000	0.61	181 112	0.00
	10 674 748	12 620 000	0.87	303 753	0.38
2011	14 670 009	18 920 000	1.30	433 275	0.05
1990	12 089 259	15 720 000	1.08	359 560	0.20
2014	6 479 299	6 328 000	0.44	128 531	1.71
2013	6 949 166	7 482 000	0.52	156 251	0.59
2018	18 811 800	26 130 000	1.80	431 732	1.20
2017	7 343 704	10 360 000	0.71	184 336	0.77
2020	6 182 485	6 940 000	0.48	131 922	0.00
1998	5 425 236	5 362 000	0.37	127 059	0.00
2019	6 067 120	6 030 000	0.42	107 822	28.06
2023	16 367 369	17 650 000	1.22	265 482	0.00
2016	6 120 903	8 657 000	0.60	131 587	0.62
	23 462 401	20 870 000	1.44	343 695	0.19
	9 433 734	9 597 000	0.66	178 259	5.94
	17 046 770	22 860 000	1.58	398 114	10.82
2017	19 871 821	24 740 000	1.70	470 763	1.60
1995	4 355 026	4 286 000	0.30	104 557	7.42
2021	28 035 597	31 200 000	2.15	497 647	4.78
2007	4 283 520	4 443 000	0.31	84 014	0.00
2008	33 937 920	20 000 000	1.38	321 122	2.87
2022	9 420 850	7 382 000	0.51	123 739	0.00
	33 508 573	51 040 000	3.52	897 447	0.09
1990	16 540 721	15 820 000	1.09	278 478	0.18
2014	4 686 111	4 859 000	0.33	93 103	8.56
2022	9 096 450	10 120 000	0.70	191 452	6.39

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
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, 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
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, Feldeggrasse 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, 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, Romanshorerstrasse 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				

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
1990	7 292 181	9 383 000	0.65	178 438	0.00
2011	15 165 689	14 880 000	1.03	296 662	3.42
	7 384 878	7 330 000	0.51	122 717	0.00
	12 964 405	15 670 000	1.08	224 372	4.94
2011	5 318 544	5 222 000	0.36	124 619	6.47
1988	19 939 505	17 850 000	1.23	381 043	0.30
2007	11 445 879	15 400 000	1.06	247 409	7.27
	22 862 389	23 950 000	1.65	424 253	2.67
	2 954 361	2 756 000	0.19	-	0.00
	5 047 539	3 360 000	0.23	32 022	11.78
2010	6 902 132	7 316 000	0.50	158 116	0.45
	5 754 315	5 440 000	0.37	111 811	0.00
2017	36 461 271	36 750 000	2.53	604 382	0.48
2012	18 598 258	18 950 000	1.31	355 780	11.45
	15 655 868	17 250 000	1.19	345 915	1.37
2014	18 186 440	15 100 000	1.04	327 116	5.78
2017	9 349 198	9 375 000	0.65	194 719	3.99
2020	7 572 151	7 487 000	0.52	154 347	0.00
2016	19 007 335	18 710 000	1.29	302 600	2.88
	9 080 258	10 910 000	0.75	207 954	0.00
	10 022 368	14 330 000	0.99	206 139	0.00
2003	20 699 187	19 730 000	1.36	285 814	0.00
2021	7 347 878	7 564 000	0.52	120 871	0.00
2020	9 485 171	10 120 000	0.70	183 143	5.32
2020	20 455 815	25 720 000	1.77	481 715	0.14
	1 236 978 062	1 338 509 000		24 052 393	
	151 162 385	167 850 000		2 896 714	

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
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				
Gesamt Total				

Die Marktwertanpassungen erfolgen aufgrund periodischer Neubewertungen nach der Discounted-Cash-Flow-Methode. Die Grundlagen sowie Annahmen für die Bewertung befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf den Seiten 22 bis 25.

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

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert	Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag	
	CHF	CHF %			CHF
2016	9 813 179	5 693 000	0.39	37 194	0.00
2003	7 442 196	7 785 000	0.54	121 030	0.13
2023	8 244 039	8 282 000	0.57	151 913	0.38
	11 068 998	10 700 000	0.74	185 936	0.32
2018	8 215 270	9 429 000	0.65	184 877	0.00
	13 024 599	12 650 000	0.87	218 347	19.35
	5 574 218	5 167 000	0.36	104 574	0.00
2019	15 971 255	16 020 000	1.10	277 588	2.57
2007	6 750 902	7 111 000	0.49	140 304	0.00
	86 104 657	82 837 000		1 421 763	
	27 371 155	29 800 000	2.05	561 201	18.57
	27 371 155	29 800 000		561 201	
	1 350 453 874	1 451 146 000	100.00	26 035 356	4.75

Liegenschaftstransaktionen 2024

Keine

Anhang zur Jahresrechnung

1. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 30. Juni 2024 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 743.7 Mio. Davon sind CHF 395.4 Mio. benutzt.

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	20 200 000	09.12.2022	06.12.2024	1.530%
Fester Vorschuss	4 800 000	09.12.2022	06.12.2024	1.530%
Fester Vorschuss	5 000 000	05.02.2024	05.07.2024	1.730%
Fester Vorschuss	24 300 000	21.06.2024	05.07.2024	1.730%
Fester Vorschuss	20 000 000	25.06.2024	03.07.2024	1.660%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	74 300 000			

Langfristige Hypotheken, Ablauf in den nächsten 1–5 Jahren

	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	13 500 000	18.12.2020	18.12.2025	0.190%
Festhypothek	5 500 000	18.12.2020	18.12.2025	0.190%
Festhypothek	4 000 000	18.12.2020	18.12.2025	0.190%
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	30 000 000	22.07.2022	22.07.2027	1.440%
Festhypothek	20 000 000	09.12.2022	11.12.2026	1.590%
Festhypothek	3 800 000	09.12.2022	12.12.2025	1.560%
Festhypothek	11 200 000	09.12.2022	12.12.2025	1.600%
Festhypothek	8 000 000	24.03.2023	26.03.2027	1.830%
Festhypothek	20 000 000	09.06.2023	09.06.2028	2.080%
Festhypothek	18 000 000	11.08.2023	11.08.2028	2.110%
Festhypothek	5 000 000	11.08.2023	11.08.2028	2.110%
Festhypothek	5 000 000	24.06.2024	25.06.2027	1.860%
Festhypothek	5 000 000	24.06.2024	22.06.2029	1.910%
Total langfristige verzinsliche Hypotheken, Ablauf in den nächsten 1–5 Jahren	261 000 000			

Langfristige Hypotheken, Ablauf später als 5 Jahre	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	10 000 000	18.12.2020	18.12.2030	0.400%
Festhypothek	13 300 000	08.09.2023	07.09.2029	2.060%
Festhypothek	25 000 000	11.08.2023	12.08.2030	2.090%
Festhypothek	1 800 000	11.08.2023	10.08.2029	2.090%
Festhypothek	7 100 000	24.06.2024	21.06.2030	1.650%
Festhypothek	2 900 000	24.06.2024	21.06.2030	1.460%
Total langfristige Hypotheken, Ablauf später als 5 Jahre	60 100 000			

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	26 000 000	26.04.2024	24.05.2024	1.870%
Fester Vorschuss	26 000 000	26.03.2024	26.04.2024	2.020%
Fester Vorschuss	25 700 000	24.05.2024	21.06.2024	1.860%
Fester Vorschuss	8 000 000	05.12.2023	05.01.2024	2.000%
Fester Vorschuss	5 000 000	05.01.2024	05.02.2024	1.910%
Fester Vorschuss	3 300 000	16.02.2024	08.03.2024	2.070%
Fester Vorschuss	2 500 000	12.04.2024	10.05.2024	1.880%
Fester Vorschuss	1 300 000	08.03.2024	12.04.2024	2.090%
Fester Vorschuss	1 200 000	10.05.2024	07.06.2024	1.860%
Fester Vorschuss	800 000	15.03.2024	05.04.2024	2.050%
Fester Vorschuss	800 000	05.04.2024	03.05.2024	1.880%
Total kurzfristige festverzinsliche Kredite und Darlehen	100 600 000			

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	20 000 000	25.06.2021	25.06.2024	0.100%
Fester Vorschuss	11 200 000	25.06.2021	24.06.2024	0.007%
Fester Vorschuss	6 000 000	25.06.2021	24.06.2024	0.007%
Fester Vorschuss	2 800 000	25.06.2021	24.06.2024	0.007%
Total langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)	40 000 000			

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

2. Informationen zur Vermögensrechnung

in CHF	30. Jun. 2024	31. Dez. 2023
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	–	–
Gesamtversicherungswert des Vermögens	858 844 050	858 844 050
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	–	–

3. Informationen zur Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 30. Jun. 2024	1. Jan. bis 30. Jun. 2023
Soll-Nettomieten bei Vollvermietung	28 041 111	28 866 021
Baurechtzins (Ertrag)	48 510	48 510
Leerstände	-1 502 194	-1 694 646
Verluste aus Forderungen	-452 272	-328 173
Mietzinsverbilligungen	-99 799	-106 523
Total Mietzinseinnahmen	26 035 356	26 785 189

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

in CHF	30. Jun. 2024	31. Dez. 2023
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	54 780 300	53 128 686

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

5. 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 ausgewiesene 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 22 bis 25.

6. 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 0.55%
Vermittlungskommission für den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften (des Kauf- bzw. Verkaufspreises)	maximal 2.00% n/a
Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften (der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	maximal 5.00% effektiv 3.27%
Depotbankkommission (des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres)	maximal 0.05% effektiv 0.022%

7. Sonstige wesentliche Angaben

Geschäfte mit nahestehenden Personen	Die Fondsleitung bestätigt, dass alle Verträge mit nahestehenden Personen zu marktconformen Bedingungen abgeschlossen wurden.
Angaben über Derivate	Keine
Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%	Keine
Änderungen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag	Im Rahmen der Prospektanpassungen im März 2024 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Aktionariat, Verwaltungsrat und Geschäftsleitung) sowie weitere Änderungen, welche formeller bzw. redaktioneller Natur sind, vorgenommen. Im Juni 2024 wurde die nachfolgende Änderung des Fondsvertrages beschlossen und der FINMA eingereicht. Die Änderung wurde genehmigt und tritt per 1. Juli 2024 in Kraft. Die Modifikation gemäss Publikation vom 26. Juni 2024 umfasste die Anpassung von § 1 Ziff. 3 (Übergang der Depotbankfunktion von Credit Suisse (Schweiz) AG zu UBS Switzerland AG, Zürich).
Schätzungs- und Prüfaufwand	Diese Position enthält Revisionshonorare in Höhe von CHF 42 914 (Vorjahr: CHF 55 011).



Zürich, 23. Juli 2024

SF Sustainable Property Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
102248.2401

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 30. Juni 2024 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 107 Bestandesliegenschaften.

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

Wüest Partner bewertete die Immobilien des SF Sustainable Property Fund mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über einen unendlichen Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Als wesentliche Inputfaktoren werden die Marktmieten, die Leerstände und die Diskontierungssätze definiert. Diese Faktoren werden durch Marktentwicklungen unterschiedlich beeinflusst. Ändern sich die Inputfaktoren, so verändert sich auch der Fair Value der Immobilie. Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten der Inputfaktoren können sich die Einwirkungen auf den Fair Value wechselseitig kompensieren, aber auch kumulieren. So wirken beispielsweise reduzierte Marktmieten in Kombination mit erhöhten Leerständen und erhöhten Diskontierungssätzen kumulativ negativ auf den Fair Value der Immobilie. Aufgrund der regionalen und objektweisen Diversifikation im Portfolio erzeugen Veränderungen der Inputfaktoren jedoch selten eine kurzfristige, kumulative Wirkung.

Als wichtigste Einflussgrösse auf die Inputfaktoren kann das wirtschaftliche Umfeld bezeichnet werden. Erhöht eine negative Stimmung in der Wirtschaft den Druck auf die Marktmieten, erhöhen sich zumeist auch die Leerstände in den Immobilien. Gleichzeitig stellt sich in solchen Marktlagen aber meist ein günstiges, sprich tiefes, Zinsniveau ein, was sich positiv auf die Diskontierungssätze auswirkt. Somit kann von einer gewissen Kompensation der Inputfaktoren ausgegangen werden. Durch laufende Optimierungsmassnahmen der Immobilien der SF Sustainable Property Fund (z. B. Abschluss/Verlängerung langfristiger Mietverträge, Investitionen in den Ausbau der Mietflächen usw.) wird solchen kurzfristigen Marktschocks, hauptsächlich mit Auswirkungen auf die Faktoren Marktmieten und Leerstände, vorgebeugt. Der individuell risikoadjustierte Diskontierungssatz der Immobilie folgt wie erwähnt den Renditeerwartungen der jeweiligen Investoren resp. Marktteilnehmer und kann nur in beschränktem Masse durch die Eigentümerin beeinflusst werden.

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.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2024 bis 30. Juni 2024 wurden keine Liegenschaften gekauft oder veräussert.

Ergebnis

Der «Fair Value» der insgesamt 107 Liegenschaften im Portfolio wird per 30. Juni 2024 auf CHF 1'451'146'000 geschätzt.

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

Per Stichtag 30. Juni 2024 beträgt der «Fair Value» der bereits per Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 bewerteten und nicht den Anlagen im Bau zugeordneten Liegenschaften («like-for-like») 1'447'786'000 Schweizer Franken. Die Wertveränderung liegt gegenüber dem Wert per Stichtag 31. Dezember 2023 bei brutto rund +0.08% (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen).

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz aller Liegenschaften per 30. Juni 2024 wird mit 2.78% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.40% bis 3.30% reicht.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, den 23. Juli 2024
Wüest Partner AG



Ivan Anton
Partner



Zafer Köroğlu
Director

– Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

¹ Diese Informationen sind unabhängig von der effektiven Bilanzierung der SFP zu verstehen.

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 01.07.2024.
- 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.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.25%, 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 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.
- 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

Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Titelbild: Othmarsingen AG, Kehrgasse 1

August 2024

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



Swiss Finance & Property Funds AG