



Swiss Finance & Property Funds AG

SF Sustainable Property Fund Halbjahresbericht 2023

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie
«Immobilienfonds»

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2023





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 Verwaltungsrates

Adrian Murer, Präsident

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

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.

Dr. Peter Staub, Mitglied

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

Geschäftsführung (per 1. Juli 2023)

Bruno Kurz, CEO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich (per 17. August 2023) sowie CEO der SF Urban Properties AG, Zürich.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Retail AG, Zürich (per 8. August 2023).

Reto Schnabel, CFO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CFO der SF Urban Properties AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der SF Development AG, Baar, Mitglied des Verwaltungsrats der Boller Winkler AG, Turbenthal, sowie Stiftungsratspräsident des Wohlfahrtsfonds der Boller Winkler Gruppe, 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 (per 8. August 2023) sowie Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Commercial Properties AG, Zürich (per 8. August 2023).

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

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. 2023	31. Dez 2022	31. Dez 2021
Performance	%	-5.62 ¹	-14.35	1.80
Anlagerendite	%	-0.81 ¹	4.18	5.64
Betriebsgewinnmarge	%	59.60	60.74	62.03
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	-0.79 ¹	4.06	5.12
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	-0.38 ¹	2.93	3.85
Ausschüttungsrendite	%	n/a	2.78	2.33
Ausschüttungsquote	%	n/a	102.71	100.26

Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez 2022	31. Dez 2021
Agio/Disagio	%	-4.00	0.89	22.07
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	x	-117.50	25.16	23.43
Börsenkapitalisierung	CHF	972 105 057	1 059 636 595	1 266 682 347
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	115.50	125.90	150.50

Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez 2022	31. Dez 2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 522 044 000	1 544 375 000	1 404 604 000
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	1 387 904 991	1 388 241 534	1 278 394 323
Gesamtfondsvermögen	CHF	1 543 001 980	1 567 633 611	1 427 135 823
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	437 600 000	423 800 000	305 228 000
Nettofondsvermögen	CHF	1 012 557 312	1 050 288 500	1 037 627 430
Fremdfinanzierungsquote	%	28.75	27.44	21.73
Fremdkapitalquote	%	34.38	33.00	27.29
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.29	2.52	1.94
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.21	1.11	0.16

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	30. Jun. 2023	30. Jun. 2022	30. Jun. 2021
Mietzinseinnahmen	CHF	26 785 189	25 862 607	22 065 895
Mietausfallrate ²	%	7.08	6.58	8.49
Nettoertrag	CHF	12 404 407	15 182 500	13 099 929
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	16 592	-5 942	-3 745 494
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-20 694 458	13 869 649	11 193 823
Gesamterfolg	CHF	-8 273 459	29 046 207	20 548 258
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.78	0.79	0.79
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	1.16	0.93	0.88

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez 2022	31. Dez 2021
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	120.31	124.79	123.28
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	3.50	3.50
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anz.	8 416 494	8 416 494	7 104 834
Ausgaben	Anz.	–	–	1 311 660
Rücknahmen	Anz.	–	–	–
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anz.	8 416 494	8 416 494	8 416 494

Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez 2022	31. Dez 2021
Anzahl Liegenschaften	Anz.	113	114	108
Bruttorendite	%	3.79	3.69	3.83
Realer Diskontsatz	%	2.70	2.66	2.79
Nominaler Diskontsatz	%	3.98	3.69	3.30
Leerstandsquote per Stichtag	%	5.01	5.17	5.92
Leerstandsquote per Berichtsperiode	%	5.94	5.90	6.85

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 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. 2023	31. Dez. 2022
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2 165 069	6 892 868
Grundstücke		
– Wohnbauten	1 409 069 000	1 426 197 000
– Gemischte Bauten	82 635 000	85 398 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	30 340 000	32 780 000
Total Grundstücke	1 522 044 000	1 544 375 000
Sonstige Vermögenswerte	18 792 911	16 365 743
Gesamtfondsvermögen	1 543 001 980	1 567 633 611
Passiven		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-174 600 000	-148 800 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-22 544 668	-21 945 111
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-263 000 000	-275 000 000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 082 857 312	1 121 888 500
Geschätzte Liquidationssteuern	-70 300 000	-71 600 000
Nettofondsvermögen	1 012 557 312	1 050 288 500
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 050 288 500	1 037 627 430
Bezahlte Ausschüttung	-29 457 729	-29 457 729
Saldo aus Anteilsverkehr	–	–
Gesamterfolg	-8 273 459	42 118 799
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 012 557 312	1 050 288 500
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	120.31	124.79

Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 30. Jun. 2023	1. Jan. bis 30. Jun. 2022
Erträge		
Mietzinseinnahmen	26 785 189	25 862 607
Sonstige Erträge	26 865	42 313
Erträge der Bank- und Postguthaben	291	590
Negativzinsen	–	-1 147
Total Erträge	26 812 345	25 904 363
Aufwendungen		
Erhaltene Negativzinsen	–	34 320
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-2 462 236	-299 251
Sonstige Passivzinsen	-4 702	-34 224
Baurechtzinsen	-3 276	–
Unterhalt und Reparaturen	-2 743 502	-2 510 831
Liegenschaftenverwaltung:		
– Liegenschaftsaufwand	-1 969 184	-1 543 771
– Verwaltungsaufwand	-121 303	-25 457
Steuern und Abgaben	-1 074 807	-529 785
Schätzungs- und Prüfaufwand	-144 924	-180 971
Reglementarische Vergütungen an:		
– die Fondsleitung	-4 691 918	-4 376 107
– die Depotbank	-84 403	-129 703
– die Immobilienverwalterin	-876 100	-858 028
Sonstige Aufwendungen	-231 583	-268 055
Total Aufwendungen	-14 407 938	-10 721 863
Nettoertrag	12 404 407	15 182 500
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	16 592	-5 942
Realisierter Erfolg	12 420 999	15 176 558
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-20 694 458	13 869 649
Gesamterfolg	-8 273 459	29 046 207

Inventar Liegenschaften

Inventar des Portfolios per 30. Juni 2023

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, 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
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

letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
2014	9 979 066	11 150 000	0.73	178 468	0.00
	19 827 816	20 210 000	1.33	401 465	0.55
2013	10 364 064	11 630 000	0.76	201 972	0.00
2015	22 725 199	31 300 000	2.06	498 008	0.92
2016	10 101 741	15 110 000	0.99	231 083	0.39
2011	6 543 526	7 386 000	0.49	111 730	4.08
2016	5 817 888	8 467 000	0.56	130 741	0.00
2017	7 278 770	8 509 000	0.56	109 092	14.47
2018	11 035 938	11 440 000	0.75	166 634	9.27
1998	23 142 214	23 420 000	1.54	634 835	1.14
2003	12 945 779	12 440 000	0.82	200 399	17.02
2020	7 528 160	7 296 000	0.48	133 468	0.00
	7 992 205	8 131 000	0.53	132 935	2.08
2020	7 415 143	8 581 000	0.56	139 164	0.09
2017	5 599 767	4 258 000	0.28	76 573	15.80
	30 800 957	25 900 000	1.70	320 164	39.18
2011	9 767 287	8 234 000	0.54	102 918	46.18
	9 052 293	10 100 000	0.66	186 041	0.00
	18 819 338	20 640 000	1.36	417 625	2.28
2016	9 082 710	14 730 000	0.97	221 946	0.00
2017	9 155 973	12 910 000	0.85	192 164	0.54
	8 587 032	9 357 000	0.61	183 236	0.75
	8 596 298	8 871 000	0.58	138 971	12.31
	8 788 241	11 130 000	0.73	182 506	0.00
2009	3 215 760	3 245 000	0.21	56 400	1.57
2014	8 836 942	9 091 000	0.60	172 469	4.09
2008	10 272 093	11 310 000	0.74	217 266	0.11
2015	5 342 519	5 876 000	0.39	89 187	8.92
	22 509 755	22 760 000	1.50	355 314	9.09
2002	4 990 791	7 659 000	0.50	128 407	1.15
2004	7 056 614	7 865 000	0.52	155 204	0.00
2006	17 605 522	18 720 000	1.23	375 822	5.56
1992	16 367 986	22 270 000	1.46	362 135	2.27

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
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
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, 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

letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag	
	CHF	CHF	%	CHF	%	
2013	8 679 146	8 526 000	0.56	145 350	7.58	
	5 450 981	5 850 000	0.38	120 256	0.00	
2005	5 387 642	5 809 000	0.38	145 256	0.00	
	2 345 881	2 549 000	0.17	65 557	9.47	
	30 130 265	32 280 000	2.12	490 083	0.89	
	6 249 256	5 950 000	0.39	109 950	6.22	
2015	5 355 627	5 210 000	0.34	110 766	0.49	
	19 248 870	30 070 000	1.98	502 400	2.73	
2023	20 192 692	23 700 000	1.56	409 972	1.28	
	20 325 008	20 660 000	1.36	417 141	1.25	
	14 085 721	14 260 000	0.94	233 157	0.24	
	4 371 603	4 154 000	0.27	80 560	7.74	
2014	8 841 108	8 224 000	0.54	52 165	1.41	
1993	49 176 941	49 140 000	3.23	947 396	9.28	
2014	5 329 320	5 007 000	0.33	63 118	25.94	
2016	15 682 609	11 770 000	0.77	226 618	28.15	
2019	5 088 433	6 728 000	0.44	109 996	1.19	
	8 350 805	8 760 000	0.58	174 312	0.00	
	10 674 748	12 930 000	0.85	281 685	3.39	
2011	14 212 479	18 120 000	1.19	394 315	2.97	
1990	11 926 968	15 080 000	0.99	341 687	1.87	
2014	6 479 299	6 427 000	0.42	122 920	1.80	
2013	6 949 166	7 429 000	0.49	147 991	1.05	
2018	18 811 760	26 560 000	1.75	421 044	1.12	
2017	7 172 029	10 700 000	0.70	177 668	0.40	
2020	6 182 485	6 953 000	0.46	128 423	0.00	
1998	5 425 236	5 601 000	0.37	121 662	1.17	
2019	6 067 120	6 331 000	0.42	120 243	1.05	
2023	16 053 877	17 670 000	1.16	211 880	0.00	
2016	6 120 903	8 697 000	0.57	121 640	0.67	
	23 060 163	20 680 000	1.36	347 166	0.71	
	9 433 734	9 613 000	0.63	171 199	0.21	
	17 046 770	22 280 000	1.46	382 550	3.74	
2017	19 871 821	25 310 000	1.66	413 968	5.66	
1995	4 355 026	4 851 000	0.32	101 233	1.42	
2021	28 029 082	31 520 000	2.07	452 416	0.13	
2007	4 278 911	4 702 000	0.31	76 696	0.00	
2008	33 921 363	28 250 000	1.86	323 380	12.93	
2022	9 391 846	7 322 000	0.48	90 920	0.50	

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
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
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, 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, 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	%	
	33 101 331	49 730 000	3.27	870 104	0.00	
1990	16 540 672	16 500 000	1.08	265 694	0.11	
2014	4 570 814	4 569 000	0.30	99 309	6.25	
2022	9 121 785	10 280 000	0.68	185 261	1.53	
1990	7 287 316	9 707 000	0.64	167 185	0.00	
2011	15 165 689	14 920 000	0.98	281 783	3.41	
	7 384 878	7 618 000	0.50	120 435	0.00	
	12 184 016	15 260 000	1.00	294 670	0.37	
2011	5 171 356	5 180 000	0.34	115 326	11.56	
1988	19 793 558	18 650 000	1.23	383 493	0.13	
2007	11 387 815	14 480 000	0.95	253 836	2.14	
	22 862 389	23 950 000	1.57	408 690	0.64	
	2 900 162	2 967 000	0.19	-	0.00	
1994	3 688 529	3 826 000	0.25	81 724	0.73	
	5 044 621	3 766 000	0.25	24 445	35.80	
2010	6 902 132	7 302 000	0.48	154 272	0.93	
	5 569 037	5 438 000	0.36	111 110	9.16	
2017	36 461 271	36 500 000	2.40	555 979	0.43	
2012	18 343 206	19 550 000	1.28	381 577	7.33	
	15 639 684	17 210 000	1.13	348 816	1.43	
2014	18 186 440	16 090 000	1.06	313 064	0.15	
2017	9 349 198	9 228 000	0.61	185 265	0.00	
2020	7 572 151	7 399 000	0.49	138 885	0.00	
2016	19 007 335	18 920 000	1.24	291 979	0.00	
1980	10 834 994	16 130 000	1.06	262 519	6.66	
	9 080 258	11 240 000	0.74	201 067	0.00	
	10 022 368	14 530 000	0.95	176 867	0.00	
2003	20 541 060	19 800 000	1.30	266 819	0.00	
2021	7 347 878	7 160 000	0.47	121 223	11.20	
2020	9 485 171	10 340 000	0.68	179 742	0.25	
2020	20 354 661	25 160 000	1.65	448 112	0.31	
	1 277 803 852	1 409 069 000		24 248 328		
	148 939 186	167 000 000		2 650 024		

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				
Wohnbauten verkauft während dem Jahr 2023				
Bonaduz, Sculmserstrasse 4	GR	Alleineigentum	2008	14.04.2020
Gesamt Total				

letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag	
	CHF	CHF	%	CHF	%	
2016	9 242 185	5 586 000	0.37	88 759	8.57	
2003	5 861 550	5 906 000	0.39	69 415	0.49	
	8 204 235	8 500 000	0.56	152 163	0.39	
	11 068 998	10 970 000	0.72	183 314	0.00	
2018	8 215 270	9 406 000	0.62	180 694	2.62	
	13 024 599	12 980 000	0.85	197 958	21.15	
	5 574 218	5 330 000	0.35	118 063	0.00	
2019	15 753 313	16 660 000	1.09	261 794	9.92	
2007	6 750 902	7 297 000	0.48	138 840	0.00	
	83 695 271	82 635 000		1 391 000		
	26 405 868	30 340 000	1.99	1 062 606	19.08	
	26 405 868	30 340 000		1 062 606		
				83 255	0.00	
				83 255		
	1 387 904 991	1 522 044 000	100.00	26 785 189	5.01	

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 22 bis 25.

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

Liegenschaftstransaktionen 2023

Ankäufe

keine

Verkäufe

Ort, Adresse	Antritt per	Kaufpreis in CHF
Bonaduz GR, Sculmserstrasse 4	29. Juni 2023	4 400 000
Total		4 400 000

Anhang zur Jahresrechnung

1. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 30. Juni 2023 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 672.2 Mio. Davon sind CHF 437.6 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	11 200 000	25.06.2021	24.06.2024	0.070%
Fester Vorschuss	2 800 000	25.06.2021	24.06.2024	0.070%
Fester Vorschuss	6 000 000	25.06.2021	24.06.2024	0.070%
Fester Vorschuss	20 000 000	25.06.2021	25.06.2024	0.100%
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	35 000 000	09.12.2022	08.12.2023	1.440%
Fester Vorschuss	9 000 000	28.12.2022	28.07.2023	2.000%
Fester Vorschuss	11 000 000	05.04.2023	05.07.2023	1.790%
Fester Vorschuss	4 000 000	09.06.2023	07.07.2023	1.830%
Fester Vorschuss	10 300 000	23.06.2023	21.07.2023	2.100%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	174 600 000			

Langfristige Hypotheken, Ablauf in den nächsten 1–5 Jahren	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	10 000 000	31.08.2018	31.08.2027	0.920%
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	30 000 000	22.07.2022	22.07.2025	1.140%
Festhypothek	37 000 000	22.07.2022	22.07.2026	1.250%
Festhypothek	30 000 000	22.07.2022	22.07.2027	1.440%
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	1.600%
Festhypothek	3 800 000	09.12.2022	12.12.2025	1.560%
Festhypothek	20 000 000	09.12.2022	11.12.2026	1.590%
Festhypothek	8 000 000	24.03.2023	26.03.2027	1.830%
Festhypothek	20 000 000	09.06.2023	09.06.2028	2.080%
Total langfristige verzinsliche Hypotheken, Ablauf in den nächsten 1–5 Jahren	218 000 000			

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	31.08.2028	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%
Total langfristige Hypotheken, Ablauf später als 5 Jahre	45 000 000			

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	3 500 000	09.12.2022	06.01.2023	1.070%
Fester Vorschuss	15 000 000	16.12.2022	20.01.2023	1.290%
Fester Vorschuss	10 000 000	28.12.2022	30.01.2023	1.242%
Fester Vorschuss	10 000 000	30.01.2023	28.02.2023	1.246%
Fester Vorschuss	14 300 000	20.01.2023	24.03.2023	1.290%
Fester Vorschuss	10 000 000	28.02.2023	28.03.2023	1.230%
Fester Vorschuss	4 300 000	24.03.2023	06.04.2023	1.620%
Fester Vorschuss	10 000 000	28.03.2023	28.04.2023	1.714%
Fester Vorschuss	11 000 000	05.04.2023	05.05.2023	1.711%
Fester Vorschuss	20 000 000	11.11.2022	11.05.2023	1.300%
Fester Vorschuss	11 000 000	05.04.2023	12.05.2023	1.708%
Fester Vorschuss	4 300 000	06.04.2023	12.05.2023	1.780%
Fester Vorschuss	7 000 000	05.04.2023	26.05.2023	1.740%
Fester Vorschuss	10 000 000	28.04.2023	30.05.2023	1.710%
Fester Vorschuss	11 000 000	05.05.2023	05.06.2023	1.713%
Fester Vorschuss	12 000 000	11.05.2023	09.06.2023	1.760%
Fester Vorschuss	11 000 000	12.05.2023	09.06.2023	1.719%
Fester Vorschuss	10 000 000	11.05.2023	23.06.2023	1.800%
Fester Vorschuss	7 000 000	26.05.2023	23.06.2023	1.790%
Fester Vorschuss	10 000 000	30.05.2023	28.06.2023	1.745%
Fester Vorschuss	4 000 000	23.06.2023	30.06.2023	1.359%
Total kurzfristige festverzinsliche Kredite und Darlehen	205 400 000			

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 Vermögensrechnung

in CHF	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-	-
Gesamtversicherungswert des Vermögens	911 690 054	914 045 745
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-

3. Information zur Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 30. Jun. 2023	1. Jan. bis 30. Jun. 2022
Soll-Nettomieten bei Vollvermietung	28 866 021	27 736 819
Baurechtzins (Ertrag)	48 510	48 510
Leerstände	-1 694 646	-1 712 156
Verluste aus Forderungen	-328 173	-115 240
Mietzinsverbilligungen	-106 523	-95 326
Total Mietzinseinnahmen	26 785 189	25 862 607

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

in CHF	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	49 913 936	49 260 733

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 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 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 0.60%
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 3.27%
Depotbankkommission (des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres)	maximal 0.05% effektiv 0.022%

7. Sonstige wesentliche Angaben

Geschäfte mit nahe- stehenden 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 Prospektanpassung im April 2023 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Aktionariat, Verwaltungsrat, Geschäftsleitung) sowie unwesentliche redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Im ersten Halbjahr 2023 wurden keine Änderungen am Fondsvertrag vorgenommen.



Zürich, 25. Juli 2023

SF Sustainable Property Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
102248.2301

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 2023 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 113 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

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 30. Juni 2023 wird ein Marktwert des Gesamtportfolios mit 113 Bestandesliegenschaften durch die Experten von CHF 1'522'044'000 ermittelt.

Gegenüber dem 31. Dezember 2022 veränderte sich der Wert der Bestandesliegenschaften um CHF -22'331'000 respektive um -1.45%.

In der Berichtsperiode vom 31. Dezember 2022 bis 30. Juni 2023 wurde folgende Bestandesliegenschaft verkauft:

– Bonaduz, Sculmserstrasse 4

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 2023 wird mit 2.70% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.30% bis 3.25% reicht.

Zürich, den 25. Juli 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 30.06.2023.
- 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 2.30 Prozent und 3.25 Prozent.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.25 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: Pregassona, Via Roncobello 12

August 2023

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