



Swiss Finance & Property Funds AG

SF Retail Properties 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	16
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	21

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
CH-8008 Zürich

Anlageentscheide

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
CH-8008 Zürich

Fondsbuchhaltung

Huwiler Treuhand AG
Bernstrasse 102
3072 Ostermundigen

Depotbank

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
8010 Zürich

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich

Zahlstelle

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
8010 Zürich

Liegenschaftsverwaltung

Privera AG
Worbstrasse 142
Postfach 60
3073 Gümligen

Akkreditierte Schätzungsexperten

Patrick Schmid,
Moritz Menges
Wüest Partner AG
Bleicherweg 5
8001 Zürich

Kennzahlen

Kennzahlen Rendite und Performance	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Performance	%	0.08 ¹	-16.57	8.30
Anlagerendite	%	0.41 ¹	4.59	6.51
Betriebsgewinnmarge	%	71.58	71.13	67.26
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	0.39 ¹	4.40	6.24
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	0.42 ¹	3.26	4.61
Ausschüttungsrendite	%	n/a	4.30	3.47
Ausschüttungsquote	%	n/a	93.09	95.88

Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Agio/Disagio	%	-3.46	-3.18	20.45
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	x	237.69	22.06	19.70
Börsenkaptalisierung	CHF	589 275 000	614 182 500	762 412 500
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	97.00	101.10	125.50

Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	880 142 800	882 913 500	869 397 200
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	858 359 222	848 610 568	835 292 368
Gesamtfondsvermögen	CHF	897 766 188	896 903 037	883 547 376
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	219 825 000	195 325 000	191 925 000
Nettofondsvermögen	CHF	610 419 135	634 366 236	632 948 781
Fremdfinanzierungsquote	%	24.98	22.12	22.08
Fremdkapitalquote	%	32.01	29.27	28.36
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.07	2.82	1.66
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.29	1.17	0.25

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	30. Jun. 2023	30. Jun. 2022	30. Jun. 2021
Mietzinseinnahmen	CHF	21 609 282	21 705 882	21 359 063
Mietausfallrate ²	%	7.35	5.42	6.82
Nettoertrag	CHF	13 429 503	14 395 889	14 082 316
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-	2 154 313	-
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-10 950 354	637 359	5 277 274
Gesamterfolg	CHF	2 479 149	17 187 561	19 359 590
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.85	0.90	0.96
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	1.21	1.08	1.10

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	100.48	104.42	104.19
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	4.35	4.35
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anz.	6 075 000	6 075 000	6 075 000
Ausgaben	Anz.	-	-	-
Rücknahmen	Anz.	-	-	-
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anz.	6 075 000	6 075 000	6 075 000

Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Anzahl Liegenschaften	Anz.	84	84	91
Bruttorendite	%	5.51	5.44	5.50
Realer Diskontsatz	%	3.66	3.62	3.69
Nominaler Diskontsatz	%	4.95	4.66	4.21
Leerstandsquote per Stichtag	%	5.32	5.95	5.49
Leerstandsquote per Berichtsperiode	%	6.77	5.55	6.06
WAULT in Jahren	Jahre	6.35	6.65	6.50

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. Juni 2023	31. Dez. 2022
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	28 796	30 354
Grundstücke		
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	39 330 000	34 890 000
– Wohnbauten	4 147 000	4 164 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	836 665 800	843 859 500
Total Grundstücke	880 142 800	882 913 500
Sonstige Vermögenswerte	17 594 592	13 959 183
Gesamtfondsvermögen	897 766 188	896 903 037
Passiven		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-54 900 000	-30 400 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-23 222 053	-21 342 801
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-164 925 000	-164 925 000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	654 719 135	680 235 236
Geschätzte Liquidationssteuern	-44 300 000	-45 869 000
Nettofondsvermögen	610 419 135	634 366 236
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	634 366 236	632 948 781
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	-7 290 000	-7 290 000
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	-19 136 250	-19 136 250
Saldo aus Anteilsverkehr	-	-
Gesamterfolg	2 479 149	27 843 705
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	610 419 135	634 366 236
Entwicklung der Anzahl Anteile		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	6 075 000	6 075 000
Ausgegebene Anteile	-	-
Zurückgenommene Anteile	-	-
Stand am Ende der Berichtsperiode	6 075 000	6 075 000
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Berichtsperiode	100.48	104.42

Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 30. Jun. 2023	1. Jan. bis 30. Jun. 2022
Erträge		
Mietzinseinnahmen	21 609 282	21 705 882
Sonstige Erträge	179 784	201 682
Erträge der Bank- und Postguthaben	31	5
Negativzinsen	-	-533
Total Erträge	21 789 097	21 907 036
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-1 294 006	-226 431
Sonstige Passivzinsen	-7 225	-37 787
Baurechtzinsen	-241 013	-232 934
Unterhalt und Reparaturen	-1 191 507	-1 389 561
Liegenschaftenverwaltung:		
– Liegenschaftsaufwand	-1 436 292	-1 239 595
– Verwaltungsaufwand	-4 695	-20 671
Steuern und Abgaben	-347 573	-626 495
Schätzungs- und Prüfaufwand	-138 897	-127 106
Reglementarische Vergütungen an:		
– die Fondsleitung	-2 927 177	-2 839 987
– die Depotbank	-110 944	-109 108
– die Immobilienverwalterin	-505 617	-515 186
Sonstige Aufwendungen	-154 648	-146 286
Total Aufwendungen	-8 359 594	-7 511 147
Nettoertrag	13 429 503	14 395 889
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-	2 154 313
Realisierter Erfolg	13 429 503	16 550 202
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-10 950 354	637 359
Gesamterfolg	2 479 149	17 187 561

Inventar Liegenschaften

Inventar des Portfolios per 30. Juni 2023

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Adelboden, Landstrasse 3	BE	Alleineigentum	1985	28.02.2019
Aigle, Rue du Rhône 28	VD	Alleineigentum	1981	04.09.2015
Basel, Inselstrasse 76	BS	STOWE	1949	30.11.2016
Basel, Michelbacherstrasse 6	BS	STOWE	1968	30.11.2016
Basel, Teichgässlein 7/9, Untere Rebgrasse 17 «Clara Huus»	BS	Alleineigentum	1973	29.12.2017
Bellach, Dorfstrasse 17	SO	STOWE	1995	17.12.2015
Berikon, Bahnhofstrasse 3	AG	Alleineigentum	1989	17.04.1989
Bevaix, Chemin de Closel 8	NE	STOWE	1987	04.09.2015
Biel, Eisfeldstrasse 27	BE	Alleineigentum	1975	07.09.2015
Biel, Solothurnstrasse 142	BE	Alleineigentum im Baurecht	1970	16.08.2016
Biglen, Bahnhofstrasse 4	BE	STOWE	1969	07.09.2015
Bioggio, Via della Posta	TI	Alleineigentum	2001	04.09.2015
Boncourt, Rue de la Nods 1	JU	Alleineigentum	1986	07.09.2015
Buchs, Mitteldorfstrasse 50/52/54	AG	STOWE	1986	17.12.2015
Busswil, Bahnhofstrasse 7	BE	Alleineigentum	1965	13.07.2017
Courroux, Rue du 23 Juin 40	JU	STOWE	1991	07.09.2015
Delémont, Rue de l'Avenir 1	JU	Alleineigentum	1982	27.11.2015
Derendingen, Steinmattstrasse 35	SO	STOWE	1974	04.09.2015
Echallens, Route d'Orbe 4	VD	STOWE	1990	04.09.2015
Flums, Lochrietstrasse 27/27a/27b/29	SG	Alleineigentum	2011	30.09.2011
Frauenfeld, Zürcherstrasse 297	TG	Alleineigentum	1997	17.12.2019
Genève, Avenue de Champel 8c	GE	STOWE	1969	07.09.2015
Genève, Rue de la Servette 83	GE	Alleineigentum	1973	04.09.2015
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 1/3	SO	STOWE	1980	17.12.2015
Grellingen, Delsbergstrasse 1	BL	Alleineigentum	1972	17.12.2015
Gretzenbach, Im Grund 9/11	SO	Alleineigentum	1989	19.02.2018
Heimberg, Aarestrasse 1	BE	Alleineigentum	1965	17.12.2015
Hinwil, Wässerstrasse 18/20/24a/24b/-26	ZH	Alleineigentum im Baurecht	2008	19.11.2007
Kirchberg, Solothurnstrasse 17/17a	BE	Alleineigentum	1916	14.05.2021
Kölliken, Hauptstrasse 45	AG	Alleineigentum	1990	17.12.2015
La Chaux-de-Fonds, Rue du Ravin 4	NE	Alleineigentum	1966	04.09.2015
Langenthal, Gaswerkstrasse 33c	BE	Alleineigentum	1997	30.11.2016
Lausanne, Route d'Oron 39	VD	Alleineigentum	1965	04.09.2015

letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
2016	6 404 465	6 788 000	0.77	194 335	0.00
2023	6 703 529	7 340 000	0.83	209 333	0.00
2012	7 070 720	7 884 000	0.90	227 327	0.88
2023	6 481 646	7 640 000	0.87	213 334	0.85
2021	51 152 594	51 750 000	5.88	868 229	8.61
2018	5 137 087	5 553 000	0.63	172 508	0.00
1989	35 933 566	36 210 000	4.11	945 321	0.57
2018	3 982 987	4 407 000	0.50	120 795	0.00
2017	6 712 708	5 319 000	0.60	158 038	0.00
2013	3 578 880	3 113 000	0.35	125 092	0.00
2010	2 967 695	3 015 000	0.34	98 707	0.00
2022	23 339 460	21 940 000	2.49	591 866	23.36
2013	1 675 154	1 818 000	0.21	63 644	0.00
2022	5 193 455	5 793 000	0.66	141 381	0.00
2022	2 995 995	2 761 000	0.31	77 576	7.84
2011	939 950	820 500	0.09	-1	100.00
2003	8 389 412	7 852 000	0.89	16 120	98.94
2013	7 865 017	8 514 000	0.97	214 386	0.00
2022	7 519 131	8 868 000	1.01	210 000	0.00
2023	15 221 735	11 090 000	1.26	161 990	0.00
2018	10 887 803	10 260 000	1.17	273 116	20.90
2023	11 716 127	15 070 000	1.71	289 317	0.00
2016	18 519 856	20 720 000	2.35	446 137	0.41
2019	5 640 722	4 876 000	0.55	128 727	0.00
2014	3 792 310	4 048 000	0.46	95 419	0.00
2016	11 377 622	11 600 000	1.32	301 589	8.49
2003	5 764 064	6 338 000	0.72	178 742	0.00
2023	17 583 961	20 210 000	2.30	632 815	0.00
2010	40 604 737	39 010 000	4.43	843 777	0.16
2019	3 931 938	4 422 000	0.50	116 802	0.00
2019	2 191 156	2 393 000	0.27	60 744	0.00
2022	13 182 415	13 520 000	1.54	426 104	0.00
2010	7 194 928	7 686 000	0.87	205 566	0.00

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Le Locle, Rue de la Banque 2	NE	Alleineigentum	1973	04.09.2015
Lenk im Simmental, Kronenplatz 7	BE	STOWE	1988	17.12.2015
Les Diablerets, Avenue de la Gare 2	VD	STOWE	1989	04.09.2015
Marly, Route de Fribourg 15	FR	STOWE	1989	17.08.2016
Moutier, Rue Industrielle 16	BE	Alleineigentum	2002	07.09.2015
Münsingen, Industriestrasse 16	BE	Alleineigentum	1949	30.11.2016
Murten, Bubenbergstrasse 2	FR	Alleineigentum	1969	05.10.2015
Nidau, Schulgasse 4/6	BE	STOWE	2002	07.09.2015
Niederbipp, Bahnhofstrasse 2	BE	Alleineigentum	2003	04.09.2015
Niederrohrdorf, Zentrumstrasse 4	AG	STOWE	1986	30.11.2016
Niederscherli, Schwarzenburgstrasse 802	BE	STOWE	1988	07.09.2015
Nussbaumen, Kirchweg 27	AG	STOWE	1991	14.10.2015
Oberehrendingen, Dorfstrasse 17	AG	STOWE	1996	05.08.2016
Oberriet, Bahnhofstrasse 2	SG	Alleineigentum	1971	07.09.2015
Regensdorf, Adlikerstrasse 295	ZH	Alleineigentum, teils Baurechtgeber	1994	23.08.2017
Reiden, Hauptstrasse 63	LU	Alleineigentum	1997	17.12.2015
Reinach, Hauptstrasse 45	AG	Alleineigentum	1965	21.06.2016
Reinach, Europastrasse 7	AG	Alleineigentum	1986	30.11.2016
Renens, Avenue de Florissant 24	VD	Alleineigentum	1961	04.09.2015
Rümlang, Riedmattstrasse 4	ZH	Alleineigentum im Baurecht	2006	15.12.2015
Sant'Antonino, Via Serrai 10	TI	Alleineigentum	1989	02.08.2018
Schiers, Dorfstrasse 171	GR	Alleineigentum, teils Baurechtgeber	2012	06.12.2017
Schöftland, Dorfstrasse 31/33	AG	Alleineigentum	1983	30.11.2016
Sevelen, Bahnhofstrasse 37	SG	STOWE	1994	01.07.2016
Sierre, Route de Sion 81	VS	Alleineigentum	2011	02.06.2017
Spiez, Oberlandstrasse 6	BE	STOWE	1984	17.12.2015
St. Gallen, Breitfeldstrasse 1	SG	Alleineigentum	1980	11.12.2019
St. Gallen, Breitfeldstrasse 7	SG	Alleineigentum	1984	30.11.2016
St-Maurice, Rue J. H. Barman 4	VS	STOWE	1975	08.09.2015
St-Prex, Rue de la Gare 1	VD	STOWE	1997	04.09.2015
Thayngen, Bahnhofstrasse 26	SH	Alleineigentum	1975	17.12.2015
Trimbach, Winznauerstrasse 116/118	SO	Alleineigentum	2011	15.09.2016
Trimbach, Winznauerstrasse 5	SO	Alleineigentum	1978	17.12.2015
Unterkulm, Hauptstrasse 34	AG	Alleineigentum	1979	17.12.2015
Unterseen, Bahnhofstrasse 35	BE	STOWE	1995	30.11.2016
Utzenstorf, Unterdorfstrasse 7	BE	STOWE	1993	17.12.2015
Vernier, Rue du Grand-Bay 19/21	GE	Alleineigentum	1975	30.09.2019
Volketswil, Industriestrasse 15	ZH	Alleineigentum	2009	01.05.2008
Vouvry, Chemin du Grand-Clos 1	VS	STOWE	1994	08.09.2015

letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
2014	5 277 674	4 642 000	0.53	137 347	0.00
2022	8 778 101	9 753 000	1.11	271 808	0.13
2011	1 597 683	992 300	0.11	-	100.00
2003	10 181 238	9 734 000	1.11	255 335	0.00
2020	12 799 563	10 860 000	1.23	330 195	23.65
1988	7 826 111	7 634 000	0.87	257 723	0.00
2017	6 463 942	5 179 000	0.59	175 396	0.00
2022	4 162 010	4 949 000	0.56	118 457	0.00
2003	6 581 788	5 960 000	0.68	156 338	0.00
2007	3 422 130	3 744 000	0.43	104 466	0.00
2013	1 716 369	1 943 000	0.22	62 094	0.00
2018	9 283 861	9 991 000	1.14	264 175	0.00
1996	3 317 799	3 991 000	0.45	103 784	0.00
2017	10 760 213	9 219 000	1.05	269 098	0.00
2016	41 180 157	42 090 000	4.78	879 070	3.93
2021	4 522 728	5 280 000	0.60	121 333	0.00
2022	4 279 393	4 370 000	0.50	124 814	6.33
2002	16 989 101	22 770 000	2.59	694 853	0.49
2014	2 612 331	2 984 000	0.34	104 628	0.00
2014	1 619 960	1 691 000	0.19	164 899	0.00
2005	22 849 293	21 540 000	2.45	529 580	5.12
2012	15 703 543	15 360 000	1.75	422 805	21.23
2001	7 338 108	7 863 000	0.89	184 134	0.00
2010	3 880 421	4 199 000	0.48	124 550	0.00
2023	17 387 872	17 350 000	1.97	419 329	0.00
2002	5 692 081	6 913 000	0.79	206 596	0.00
1997	8 238 352	8 164 000	0.93	250 573	0.00
2006	13 446 436	13 710 000	1.56	456 947	0.00
2010	2 227 804	2 192 000	0.25	80 509	0.00
2022	13 762 355	15 910 000	1.81	405 947	0.00
2022	5 538 193	6 085 000	0.69	138 180	7.71
2011	9 517 781	10 620 000	1.21	260 907	0.00
2002	5 150 517	5 248 000	0.60	154 245	0.00
2015	4 284 490	4 961 000	0.56	129 606	0.00
1995	11 456 769	10 920 000	1.24	343 058	0.37
2008	4 352 594	4 931 000	0.56	130 685	0.00
2014	17 520 351	17 650 000	2.01	502 857	7.24
2009	33 982 933	30 350 000	3.45	967 438	0.00
2012	2 880 671	2 842 000	0.32	82 810	0.00

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Windisch, Hauserstrasse 41	AG	Alleineigentum	1970	17.12.2015
Winterthur, Frauenfelderstrasse 124	ZH	STOWE	1976	10.08.2022
Zizers, Kronengasse 1	GR	STOWE	1993	06.09.2016
Zürich, Hofwiesenstrasse 370	ZH	STOWE	1972	17.12.2015
Zürich Wollishofen, Seestrasse 339	ZH	STOWE	2016	24.03.2022
Zweisimmen, Thunstrasse 11/11a/11b/11c	BE	Alleineigentum	2020	01.07.2020
Zweisimmen, Thunstrasse 29c	BE	Alleineigentum	2007	24.04.2008
Zwingen, Baselstrasse 10	BL	Alleineigentum	1995	30.11.2016
Zollikofen, Bernstrasse 103	BE	STOWE	2001	16.12.2020
Total Kommerziell genutzte Liegenschaften				
davon im Stockwerkeigentum				
davon im Baurecht				
Wohnbauten				
Berikon, Corneliaweg 2	AG	Alleineigentum	1960	24.12.2002
Total Wohnbauten				
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten				
Delémont, Rue de l'Avenir 3/5	JU	Alleineigentum	1986	27.11.2015
Flawil, Wilerstrasse	SG	Alleineigentum	0	29.07.2022
Total Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten				
Gesamt Total				

letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
2002	3 223 270	3 412 000	0.39	98 487	0.00
2015	2 253 387	2 483 000	0.28	53 838	0.00
2000	1 372 167	1 221 000	0.14	38 810	12.20
2017	12 344 481	18 310 000	2.08	299 520	0.78
2016	5 571 988	5 429 000	0.62	84 564	0.00
2020	19 124 841	21 870 000	2.48	514 426	0.14
2019	7 475 126	7 248 000	0.82	177 989	0.00
2022	20 283 553	19 520 000	2.22	517 708	0.00
2009	13 094 925	13 960 000	1.59	350 054	0.00
	814 979 280	836 665 800		21 330 804	
	185 863 371	206 847 800		5 197 540	
	22 782 802	1 184 474 100		922 806	
2015	2 471 120	4 147 000	0.47	83 178	0.00
	2 471 120	4 147 000		83 178	
2012	26 408 503	25 380 000	2.88	191 527	0.00
	14 500 319	13 950 000	1.58	-	0.00
	40 908 822	39 330 000		191 527	
	858 359 222	880 142 800		21 605 509	5.32

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 21 bis 24.

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

Liegenschaftstransaktionen 2023

Ankäufe

Ort, Adresse	Antritt per	Kaufpreis in CHF
Schöftland, Dorfstrasse 31/33 (Arrondierung)	15. Februar 2023	350 000
Total		350 000

Verkäufe

keine

Anhang zur Jahresrechnung

1. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 30. Juni 2023 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 424.23 Millionen. Davon benutzt sind CHF 219.83 Millionen.

Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	1 200 000	09.06.2023	07.07.2023	1.960%
Fester Vorschuss	1 000 000	15.06.2023	07.07.2023	2.010%
Fester Vorschuss	22 000 000	23.06.2023	21.07.2023	2.130%
SARON-Rollover-Hypothek	5 200 000	30.06.2023	31.07.2023	1.795%
Fester Vorschuss	15 500 000	11.11.2022	11.08.2023	1.350%
Fester Vorschuss	10 000 000	11.11.2022	11.08.2023	1.320%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	54 900 000			

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	10 250 000	22.10.2021	22.10.2024	0.120%
Festhypothek	3 525 000	22.10.2021	22.10.2024	0.120%
Festhypothek	6 225 000	22.10.2021	22.10.2024	0.120%
Festhypothek	23 500 000	09.12.2022	09.12.2024	1.690%
Festhypothek	8 000 000	23.12.2022	23.12.2024	1.700%
Festhypothek	10 000 000	11.07.2022	11.07.2025	1.190%
Festhypothek	20 000 000	20.11.2020	20.11.2025	0.260%
Festhypothek	28 500 000	09.12.2022	09.12.2025	1.740%
Festhypothek	20 000 000	11.07.2022	10.07.2026	1.340%
Festhypothek	14 925 000	02.08.2018	14.06.2027	1.350%
Festhypothek	10 000 000	11.07.2022	09.07.2027	1.490%
Total langfristige verzinsliche Hypotheken (1–5 Jahre)	154 925 000			

Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	10 000 000	20.11.2020	29.11.2030	0.470%
Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)	10 000 000			

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

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
SARON-Rollover-Hypothek	700 000	14.12.2022	16.01.2023	1.192%
SARON-Rollover-Hypothek	1 200 000	15.12.2022	16.01.2023	1.206%
SARON-Rollover-Hypothek	500 000	16.12.2022	16.01.2023	1.221%
SARON-Rollover-Hypothek	2 500 000	23.12.2022	23.02.2023	1.254%
Fester Vorschuss	1 100 000	16.01.2023	23.02.2023	1.320%
SARON-Rollover-Hypothek	2 500 000	23.01.2023	23.02.2023	1.255%
Fester Vorschuss	1 500 000	20.01.2023	24.02.2023	1.380%
SARON-Rollover-Hypothek	3 600 000	23.02.2023	23.03.2023	1.244%
Fester Vorschuss	1 700 000	24.02.2023	24.03.2023	1.390%
SARON-Rollover-Hypothek	3 600 000	23.03.2023	31.03.2023	1.534%
Fester Vorschuss	700 000	24.03.2023	06.04.2023	1.770%
SARON-Rollover-Hypothek	5 200 000	31.03.2023	28.04.2023	1.534%
Fester Vorschuss	21 000 000	05.04.2023	28.04.2023	1.810%
Fester Vorschuss	1 700 000	06.04.2023	12.05.2023	1.810%
Fester Vorschuss	1 000 000	14.04.2023	12.05.2023	1.810%
Fester Vorschuss	22 000 000	28.04.2023	26.05.2023	1.810%
SARON-Rollover-Hypothek	5 200 000	28.04.2023	31.05.2023	1.720%
Fester Vorschuss	4 700 000	12.05.2023	09.06.2023	1.800%
Fester Vorschuss	22 000 000	26.05.2023	23.06.2023	1.860%
SARON-Rollover-Hypothek	5 200 000	31.05.2023	30.06.2023	1.755%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	107 600 000			
Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)				
Keine				
Total langfristige verzinsliche Hypotheken (1–5 Jahre)	-			
Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)				
Keine				
Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)	-			

2. Informationen zur Vermögensrechnung

in CHF	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-	-
Gesamtversicherungswert des Vermögens	705 707 557	705 707 557
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-

3. Informationen zur Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 30. Jun. 2023	1. Jan. bis 30. Jun. 2022
Soll-Nettomiete bei Vollvermietung	23 184 471	22 842 974
Baurechtszinsertrag	244 357	243 850
Leerstände	-1 599 038	-1 137 919
Verluste aus Forderungen	-114 872	-114 380
Mietzinsverbilligungen	-105 636	-128 643
Total Mietzinseinnahmen	21 609 282	21 705 882

4. Abschreibungen und Renovationsrückstellungen

Die Abschreibungen der Grundstücke sowie die Rückstellungen für zukünftige Reparaturen werden lediglich auf Stufe der SFP Retail AG erfasst. Da diese Abschreibungen bzw. Rückstellungen nicht dem «True and Fair View» Prinzip nach KAG entsprechen, werden beide Positionen auf Stufe Immobilienfonds nicht verbucht und daher weder in der Vermögensrechnung noch in der Erfolgsrechnung des Immobilienfonds ausgewiesen. Die folgende Tabelle zeigt den Bestand des Abschreibungs- bzw. Rückstellungskontos für Steuerzwecke auf Stufe der Tochtergesellschaft bzw. des Fonds.

in CHF	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	181 311 435	181 311 435
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	7 169 253	7 169 253
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	-	-

5. 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	17 668 274	12 970 414

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beinhalten Erneuerungen in Aigle, Basel «Clara Huus» und Hinwil sowie die Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Neubau in Flawil.

6. Grundsätze zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes

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 21 bis 24.

7. Vergütung und Nebenkosten

Vergütung und Nebenkosten zulasten der Anleger

(Auszug aus § 18 des Fondsvertrags):

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland. Diese wird verwendet für die Fondsleitung und den Vertrieb.	maximal 5.00% effektiv n/a
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland.	maximal 5.00% effektiv n/a

Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

(Auszug aus § 19 des Fondsvertrags):

Verwaltungskommission der Fondsleitung (in % des Gesamtfondsvermögens). Diese wird verwendet für die Leitung, das Assetmanagement und das Finanzmanagement.	maximal 1.00% effektiv 0.65%
Vermittlungskommission für den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften (in % des Kauf- bzw. Verkaufspreise)	maximal 2.00% effektiv 2.00%
Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften (in % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	maximal 5.00% effektiv 2.41%
Depotbankkommission (in % des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Berichtjahres)	maximal 0.05% effektiv 0.02%

8. 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%	Die Coop Genossenschaft Basel macht per 30. Juni 2023 48.86% der Mietzinseinnahmen aus.
Änderungen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag	<p>Im Februar 2023 wurden Änderungen des Fondsvertrags beschlossen und der FINMA eingereicht. Die Änderungen wurden genehmigt und traten per 31. März 2023 in Kraft. Nebst redaktionellen Anpassungen umfasste die Modifikation gemäss Publikation vom 24. Februar 2023 im Wesentlichen folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. – Die Anlagepolitik wurde konkretisiert, womit insbesondere die Transparenzanforderungen betreffend Nachhaltigkeit der FINMA umgesetzt wurden. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in § 8. – Die Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger wurden angepasst, insbesondere wurde die Rücknahmekommission auf 5.00% erhöht. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in § 18. – Die Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens wurden angepasst und ergänzt. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in § 19. – Es wurden Änderungen im Zusammenhang mit den Publikationen des Immobilienfonds vorgenommen. Neu sind die Nettoinventarwerte jederzeit im Publikationsorgan (elektronisches Medium) einsehbar und werden halbjährlich nach Vorliegen des revidierten Jahres- oder ungeprüften Halbjahresabschlusses aktualisiert. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in § 23 Ziff. 3. – Zudem wurden weitere Änderungen des Fondsvertrags in § 4 Ziff. 1, § 4 Ziff. 5 lit. d), § 5 Ziff. 5, § 7 Ziff. 1, § 13 Ziff. 1, § 16 Ziff. 2, § 16 Ziff. 8, § 17 Ziff. 2, § 17 Ziff. 3, § 20 Ziff. 2 und § 24 Ziff. 1 vorgenommen. <p>Im Rahmen der Prospektanpassung April 2023 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Aktionariat, Verwaltungsrat, Geschäftsleitung) sowie unwesentliche redaktionelle Anpassungen vorgenommen.</p>
Beteiligung Immobiliengesellschaft	Alle Liegenschaften des Fonds werden durch die SFP Retail AG gehalten. Das Aktienkapital der SFP Retail AG wird zu 100% von der Swiss Finance & Property Funds AG, handelnd für den Immobilienfonds SF Retail Properties Funds, gehalten.



Zürich, 25. Juli 2023

SF Retail Properties Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
106229.2301

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 Retail Properties Fund gehaltenen Liegenschaften per 30. Juni 2023 bewertet. Das Portfolio umfasst per Bilanzstichtag 84 Bestandsliegenschaften (inklusive Akquisitionen und nach Verkäufen). Die Liegenschaften Rue de l'Avenir 3/5 in 2800 Delémont und Wilerstrasse in 9230 Flawil befinden sich aktuell im Bau (Anlagen im Bau).

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 Retail Properties 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) entspre-

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

chen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. 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.

Bewertungsmethode und Inputfaktoren

Wüest Partner bewertete die Immobilien des SF Retail Properties 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 des SF Retail Properties 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.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023 wurden keine Liegenschaften veräussert oder erworben.

Ergebnis

Der «Fair Value» der insgesamt 84 Liegenschaften im Portfolio wird per 30. Juni 2023 auf CHF 880'142'800 geschätzt.

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

Per Stichtag 30. Juni 2023 beträgt der «Fair Value» der bereits per Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 bewerteten und nicht den Anlagen im Bau zugeordneten Liegenschaften («like-for-like») 840'812'800 Schweizer Franken. Die Wertveränderung liegt gegenüber dem Wert per Stichtag 31. Dezember 2022 bei brutto rund -0.9% (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) und bei netto rund -1.5% (nach Abzug der in der Periode getätigten Investitionen).

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Bewertungshonorar

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis. Sie basiert auf der Anzahl der zu erstellenden Bewertungen sowie nach Massgabe der vermietbaren Flächen der Liegenschaft.

Zürich, 25. Juli 2023

Wüest Partner AG



Patrik Schmid MRICS
Partner



Moritz Menges MRICS
Director

– Anhang 1: 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 Bewertung basiert auf dem Mieterspiegel der Privera AG per Stichtag 01.07.2023.
- 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.
- 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
Fotos: Thomas Zwysig, Zürich / Ursula Maurer, Adetswil /
Eva Flury, Riehen / Simone Mengani, Besazio / René Dürri, Zürich
Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

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 SFR, Valor 28508745, ISIN CH0285087455
Reuters: SFRP.S
Bloomberg: SFR SW



Swiss Finance & Property Funds AG