

# SF Retail Properties Fund Halbjahresbericht 2024

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art  
«Immobilienfonds»

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2024





# Bakery



BIO

BROT

1.29	2.59	2.99	3.49	2.89
1.49	2.69	2.79	2.99	2.69
1.29	2.69	2.25	2.69	2.69
-79	2.69	2.29	2.49	1.59
1.49	2.89	2.99	1.99	1.29

CONVENIENCE

1.29 1.49 1.69 1.89 2.09 2.29 2.49 2.69 2.89 3.09 3.29 3.49 3.69 3.89 4.09 4.29 4.49 4.69 4.89 5.09

# Inhaltsverzeichnis

Verwaltung und Organe .....4

Kennzahlen .....6

Vermögensrechnung.....8

Erfolgsrechnung.....9

Inventar Liegenschaften .....10

Anhang zur Jahresrechnung .....16

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**

Zürcher Kantonalbank  
Bahnhofstrasse 9  
8010 Zürich

**Zahlstelle**

Zürcher Kantonalbank  
Bahnhofstrasse 9  
8010 Zürich

**Revisionsstelle**

PricewaterhouseCoopers AG  
Birchstrasse 160  
8050 Zürich

**Liegenschaftsverwaltung**

Privera AG  
Worbstrasse 142  
Postfach 60  
3073 Gümligen

**Akkreditierte Schätzungsexperten**

Patrik Schmid  
Moritz Menges  
Wüest Partner AG  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich

# Kennzahlen

<b>Kennzahlen Rendite und Performance</b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Jun. 2024</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
Performance <sup>1</sup>	%	5.80	10.39	-16.57
Anlagerendite <sup>1</sup>	%	1.86	1.29	4.59
Betriebsgewinnmarge	%	72.56	71.48	71.13
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>1</sup>	%	1.72	1.23	4.40
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>1</sup>	%	1.37	1.18	3.26
Ausschüttungsrendite	%	n/a	4.07	4.30
Ausschüttungsquote	%	n/a	99.13	93.09

<b>Kennzahlen der Finanzmärkte</b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Jun. 2024</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
Agio/Disagio	%	9.81	5.57	-3.18
Börsenkapitalisierung	CHF	703 080 000	650 025 000	614 182 500
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	108.50	107.00	101.10

<b>Kennzahlen zur Vermögensrechnung</b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Jun. 2024</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	893 329 800	885 635 800	882 913 500
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	884 037 271	873 247 622	848 610 568
Gesamtfondsvermögen	CHF	913 450 107	904 146 773	896 903 037
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	207 325 000	220 825 000	195 325 000
Nettofondsvermögen	CHF	640 274 529	615 744 099	634 366 236
Fremdfinanzierungsquote	%	23.21	24.93	22.12
Fremdkapitalquote	%	29.91	31.90	29.27
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.14	2.36	2.82
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.32	1.39	1.17

<b>Kennzahlen zur Erfolgsrechnung</b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Jun. 2024</b>	<b>30. Jun. 2023</b>	<b>30. Jun. 2022</b>
Mietzinseinnahmen	CHF	22 409 511	21 609 282	21 705 882
Mietausfallrate	%	5.70	7.35	5.42
Nettoertrag	CHF	14 735 179	13 429 503	14 395 889
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	8 000	-	2 154 313
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-3 440 649	-10 950 354	637 359
Gesamterfolg	CHF	11 302 530	2 479 149	17 187 561
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (GAV)	%	0.85	0.85	0.90
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (MV)	%	1.17	1.21	1.08

<b>Kennzahlen zu den Anteilen</b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Jun. 2024</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	98.81	101.36	104.42
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.	405 000	-	-
Rücknahmen	Anz.	-	-	-
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anz.	6 480 000	6 075 000	6 075 000

<b>Kennzahlen zum Portfolio</b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Jun. 2024</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
Anzahl Liegenschaften	Anz.	83	83	84
Bruttorendite	%	5.44	5.48	5.44
Realer Diskontsatz	%	3.66	3.66	3.62
Nominaler Diskontsatz	%	4.95	4.95	4.66
Leerstandsquote per Stichtag	%	5.33	5.39	5.95
Leerstandsquote per Berichtsperiode	%	5.39	6.15	5.55
WAULT	Jahre	6.03	6.18	6.65

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.

<sup>1</sup> Berechnung für sechs Monate (1. Januar bis 30. Juni).

<sup>2</sup> 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	Anhang
<b>Aktiven</b>			
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	591 352	35 215	
<b>Grundstücke</b>			
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	24 480 000	41 960 000	
- Wohnbauten	4 106 000	4 110 000	
- Gemischte Bauten	18 370 000	-	
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	846 373 800	839 565 800	
<b>Total Grundstücke</b>	<b>893 329 800</b>	<b>885 635 800</b>	<b>1</b>
Sonstige Vermögenswerte	19 528 955	18 475 758	
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>913 450 107</b>	<b>904 146 773</b>	
<b>Passiven</b>			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-51 500 000	-74 400 000	2
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-22 380 578	-24 452 674	
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-155 825 000	-146 425 000	2
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>683 744 529</b>	<b>658 869 099</b>	
Geschätzte Liquidationssteuern	-43 470 000	-43 125 000	
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>640 274 529</b>	<b>615 744 099</b>	
<b>Veränderungen des Nettofondsvermögens</b>			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	615 744 099	634 366 236	
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	-11 542 500	-7 290 000	
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	-14 883 750	-19 136 250	
Saldo aus Anteilsverkehr	39 654 150	-	
Gesamterfolg	11 302 530	7 804 113	
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>640 274 529</b>	<b>615 744 099</b>	
<b>Entwicklung der Anzahl Anteile</b>			
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	6 075 000	6 075 000	
Ausgegebene Anteile	405 000	-	
Zurückgenommene Anteile	-	-	
<b>Stand am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>6 480 000</b>	<b>6 075 000</b>	
<b>Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>98.81</b>	<b>101.36</b>	



# Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 30. Jun. 2024	1. Jan. bis 30. Jun. 2023
<b>Erträge</b>		
Mietzinseinnahmen	22 409 511	21 609 282
Sonstige Erträge	323 450	179 784
Erträge der Bank- und Postguthaben	10 110	31
Negativzinsen	-	-
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	409 050	-
<b>Total Erträge</b>	<b>23 152 121</b>	<b>21 789 097</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-1 473 510	-1 294 006
Sonstige Passivzinsen	-11 401	-7 225
Baurechtzinsen	-246 199	-241 013
Unterhalt und Reparaturen	-1 016 344	-1 191 507
Liegenschaftenverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand	-1 281 217	-1 436 292
- Verwaltungsaufwand	28	-4 695
Steuern und Abgaben	-529 822	-347 573
Schätzungs- und Prüfaufwand	-128 919	-138 897
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	-2 965 265	-2 927 177
- die Depotbank	-111 537	-110 944
- die Immobilienverwalterin	-532 756	-505 617
Sonstige Aufwendungen	-120 000	-154 648
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-8 416 942</b>	<b>-8 359 594</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>14 735 179</b>	<b>13 429 503</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	8 000	-
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>14 743 179</b>	<b>13 429 503</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-3 440 649	-10 950 354
<b>Gesamterfolg</b>	<b>11 302 530</b>	<b>2 479 149</b>

# Inventar Liegenschaften

## Inventar des Portfolios per 30. Juni 2024

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>				
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	18.07.2017
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
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	17.12.2017
Frauenfeld, Zürcherstrasse 297	TG	Alleineigentum	1997	01.12.2019
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	17.12.2017
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
Le Locle, Rue de la Banque 2	NE	Alleineigentum	1973	04.09.2015

letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF		CHF	%
2016	6 404 465	6 817 000	0.76	196 190	0.00
2023	10 845 611	9 828 000	1.10	308 007	0.00
2012	7 070 720	7 810 000	0.87	228 338	2.42
2023	6 574 497	7 590 000	0.85	209 422	1.27
2021	58 925 108	59 050 000	6.61	860 731	9.57
2018	5 137 087	5 910 000	0.66	174 545	0.00
1989	35 972 490	35 820 000	4.01	936 053	5.04
2018	3 982 987	4 360 000	0.49	119 789	0.00
2017	6 724 245	5 131 000	0.57	160 716	0.00
2013	3 577 369	3 075 000	0.34	126 655	0.00
2010	2 967 695	2 954 000	0.33	99 706	0.00
2022	23 872 537	22 450 000	2.51	628 168	15.95
2022	5 178 151	5 807 000	0.65	138 529	0.00
2022	2 988 374	2 845 000	0.32	85 540	0.00
2011	939 950	796 100	0.09	-	100.00
2003	8 300 798	7 028 000	0.79	-	97.41
2013	7 867 115	8 443 000	0.95	216 490	0.00
2022	7 573 480	8 898 000	1.00	217 583	0.00
2023	15 642 653	12 050 000	1.35	255 428	0.00
2018	10 920 700	9 991 000	1.12	272 063	21.62
2023	13 228 066	16 580 000	1.86	293 201	0.00
2016	18 519 637	20 680 000	2.31	459 484	0.00
2019	5 640 722	4 795 000	0.54	130 247	0.00
2014	4 091 920	4 419 000	0.49	125 676	0.00
2016	11 377 241	11 210 000	1.25	318 087	11.80
2003	5 807 444	6 246 000	0.70	184 033	0.00
2023	18 609 692	22 330 000	2.50	653 435	0.00
2010	40 586 372	38 720 000	4.33	890 252	0.24
2019	3 931 818	4 031 000	0.45	117 966	0.00
2019	2 191 136	2 381 000	0.27	62 437	0.00
2022	13 294 036	13 310 000	1.49	430 371	0.00
2010	7 194 928	7 705 000	0.86	210 774	0.83
2014	5 281 383	4 592 000	0.51	141 971	0.00

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
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	07.09.2015
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	04.09.2015
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	01.08.2018
Schiers, Dorfstrasse 171	GR	Alleineigentum, teils Baurechtgeber	2012	06.12.2017
Schöffland, 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	01.12.2019
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	16.09.2019
Volketswil, Industriestrasse 15	ZH	Alleineigentum	2009	14.06.2018
Vouvry, Chemin du Grand-Clos 1	VS	STOWE	1994	08.09.2015
Windisch, Hauserstrasse 41	AG	Alleineigentum	1970	17.12.2015

letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF		CHF	%
2022	8 791 823	9 699 000	1.09	275 018	0.13
2011	1 597 683	920 700	0.10	-	100.00
2003	10 466 776	10 050 000	1.13	299 574	0.00
2020	12 819 379	10 600 000	1.19	297 787	29.57
1988	7 973 399	7 415 000	0.83	260 333	0.00
2017	6 502 847	5 128 000	0.57	183 754	0.00
2022	4 156 624	4 888 000	0.55	120 048	0.00
2003	6 600 159	5 940 000	0.66	157 916	0.00
2007	3 422 123	3 701 000	0.41	105 501	0.00
2013	1 716 369	1 949 000	0.22	64 010	0.00
2018	9 283 861	9 797 000	1.10	266 804	0.00
1996	3 317 799	3 915 000	0.44	104 834	0.00
2017	10 788 054	9 237 000	1.03	272 218	0.00
2016	41 522 002	41 640 000	4.66	1 082 185	5.61
2021	4 520 567	5 209 000	0.58	121 649	0.00
2022	4 291 812	4 102 000	0.46	134 258	0.97
2002	17 021 247	22 630 000	2.53	703 574	0.69
2014	2 735 519	2 967 000	0.33	104 818	0.00
2014	1 663 976	1 639 000	0.18	118 493	0.00
2005	22 891 546	21 270 000	2.38	526 885	6.96
2012	15 736 460	14 890 000	1.67	458 653	20.96
2001	9 143 520	9 786 000	1.10	185 842	0.00
2010	3 880 421	4 144 000	0.46	125 811	0.00
2023	17 828 919	18 130 000	2.03	439 798	0.00
2002	5 695 742	6 853 000	0.77	213 407	0.00
1997	8 238 453	7 935 000	0.89	251 798	0.00
2006	13 686 038	13 590 000	1.52	460 985	0.00
2010	2 227 804	2 057 000	0.23	82 343	0.00
2022	13 881 740	16 570 000	1.85	408 603	0.00
2022	5 731 752	6 233 000	0.70	144 446	1.81
2011	9 517 597	10 430 000	1.17	265 140	0.00
2002	5 150 517	5 319 000	0.60	155 710	0.00
2015	4 284 305	5 074 000	0.57	127 933	0.00
1995	11 456 769	10 820 000	1.21	348 283	0.00
2008	4 352 657	4 927 000	0.55	132 228	0.00
2014	17 477 227	17 730 000	1.98	520 224	6.34
2009	33 980 375	29 600 000	3.31	980 507	0.00
2012	2 880 671	2 788 000	0.31	88 278	0.00
2002	3 223 270	3 219 000	0.36	101 730	0.00

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Winterthur, Frauenfelderstrasse 124	ZH	STOWE	1976	10.08.2022
Zizers, Kronengasse 1	GR	STOWE	1993	06.09.2015
Zollikofen, Bernstrasse 103	BE	STOWE	2001	01.12.2020
Zürich, Hofwiesenstrasse 370	ZH	STOWE	1972	17.12.2015
Zürich Wollishofen, Seestrasse 339	ZH	STOWE	2016	24.03.2022
Zwingen, Baselstrasse 10	BL	Alleineigentum	1995	30.11.2016
Zweisimmen, Thunstrasse 11/11a/11b/11c	BE	Alleineigentum	2020	01.07.2020
Zweisimmen, Thunstrasse 29c	BE	Alleineigentum	2007	17.12.2017
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>				
davon im Stockwerkeigentum				
davon im Baurecht				
<b>Gemischte Bauten</b>				
Flawil, Wilerstrasse	SG	Alleineigentum	2024	29.07.2022
<b>Total gemischte Bauten</b>				
<b>Wohnbauten</b>				
Berikon, Corneliaweg 2	AG	Alleineigentum	1960	18.07.2017
<b>Total Wohnbauten</b>				
<b>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten</b>				
Delémont, Rue de l'Avenir 3/5	JU	Alleineigentum	1986	27.11.2015
<b>Total Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten</b>				
<b>Gesamt Total</b>				

letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF		CHF	%
2015	2 253 387	2 516 000	0.28	58 778	0.00
2000	1 372 167	1 241 000	0.14	43 060	0.00
2009	13 118 803	13 910 000	1.56	348 526	0.00
2017	12 726 589	18 400 000	2.06	301 458	1.75
2016	5 571 988	5 435 000	0.61	85 418	0.00
2022	20 585 355	19 430 000	2.18	531 943	0.00
2020	18 924 600	21 850 000	2.45	523 077	0.27
2019	7 610 584	7 148 000	0.80	180 241	0.00
	<b>833 841 702</b>	<b>846 373 800</b>		<b>21 846 990</b>	
	188 332 267	208 523 800		5 299 834	
	23 851 038	27 044 000		898 583	
	18 732 303	18 370 000	2.06	310 613	0.00
	<b>18 732 303</b>	<b>18 370 000</b>		<b>310 613</b>	
2015	2 471 120	4 106 000	0.46	79 431	0.00
	<b>2 471 120</b>	<b>4 106 000</b>		<b>79 431</b>	
2012	28 992 146	24 480 000	2.74	168 076	0.00
	<b>28 992 146</b>	<b>24 480 000</b>		<b>168 076</b>	
	<b>884 037 271</b>	<b>893 329 800</b>		<b>22 405 111</b>	

## Liegenschaftstransaktionen 2024

### Zukäufe

Keine

### Verkäufe

Keine

# Anhang zur Jahresrechnung

## 1. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 30. Juni 2024 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 410.4 Mio. Davon benutzt sind CHF 207.3 Mio.

### Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

<b>Kurzfristige Hypotheken</b>	<b>in CHF</b>	<b>Laufzeit von</b>	<b>Laufzeit bis</b>	<b>Zinssatz</b>
Fester Vorschuss	10 250 000	22.10.2021	22.10.2024	0.12%
Fester Vorschuss	6 225 000	22.10.2021	22.10.2024	0.12%
Fester Vorschuss	3 525 000	22.10.2021	22.10.2024	0.12%
Fester Vorschuss	23 500 000	09.12.2022	09.12.2024	1.69%
Fester Vorschuss	8 000 000	23.12.2022	23.12.2024	1.70%
<b>Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite</b>	<b>51 500 000</b>			

<b>Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)</b>	<b>Betrag in CHF</b>	<b>Laufzeit von</b>	<b>Laufzeit bis</b>	<b>Zinssatz</b>
Festhypothek	10 000 000	11.07.2022	11.07.2025	1.19%
Festhypothek	20 000 000	20.11.2020	20.11.2025	0.26%
Festhypothek	28 500 000	09.12.2022	09.12.2025	1.74%
Festhypothek	20 000 000	11.07.2022	10.07.2026	1.34%
Festhypothek	5 000 000	13.11.2023	13.11.2026	1.82%
Festhypothek	9 400 000	05.01.2024	08.01.2027	1.57%
Festhypothek	14 925 000	02.08.2018	14.06.2027	1.35%
Festhypothek	10 000 000	11.07.2022	09.07.2027	1.49%
Festhypothek	20 000 000	11.08.2023	11.08.2028	2.21%
<b>Total langfristige verzinsliche Hypotheken (1–5 Jahre)</b>	<b>137 825 000</b>			

<b>Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)</b>				
Festhypothek	8 000 000	21.07.2023	20.07.2029	2.14%
Festhypothek	10 000 000	20.11.2020	29.11.2030	0.47%
<b>Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)</b>	<b>18 000 000</b>			



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

<b>Kurzfristige Hypotheken</b>	<b>in CHF</b>	<b>Laufzeit von</b>	<b>Laufzeit bis</b>	<b>Zinssatz</b>
Fester Vorschuss	6 000 000	24.11.2023	05.01.2024	2.13%
Fester Vorschuss	1 500 000	11.12.2023	05.01.2024	2.09%
Fester Vorschuss	1 200 000	08.12.2023	05.01.2024	2.08%
Fester Vorschuss	10 000 000	27.10.2023	26.01.2024	2.00%
Fester Vorschuss	4 200 000	29.12.2023	26.01.2024	2.15%
Fester Vorschuss	5 000 000	26.01.2024	02.02.2024	2.13%
Fester Vorschuss	6 600 000	05.01.2024	09.02.2024	2.14%
Fester Vorschuss	2 200 000	26.01.2024	23.02.2024	2.13%
SARON-Rollover-Hypothek	2 000 000	02.02.2024	04.03.2024	1.99%
SARON-Rollover-Hypothek	1 000 000	26.01.2024	04.03.2024	1.99%
Fester Vorschuss	6 600 000	09.02.2024	08.03.2024	2.13%
Fester Vorschuss	2 000 000	09.02.2024	08.03.2024	2.11%
Fester Vorschuss	500 000	16.02.2024	08.03.2024	2.12%
Fester Vorschuss	23 000 000	06.03.2024	22.03.2024	2.07%
Fester Vorschuss	9 100 000	08.03.2024	22.03.2024	2.07%
Fester Vorschuss	2 200 000	23.02.2024	22.03.2024	2.13%
SARON-Rollover-Hypothek	2 000 000	02.02.2024	31.03.2024	2.27%
SARON-Rollover-Hypothek	1 000 000	26.01.2024	31.03.2024	2.00%
SARON-Rollover-Hypothek	1 000 000	26.01.2024	31.03.2024	2.36%
Fester Vorschuss	2 000 000	01.03.2024	05.04.2024	2.11%
Fester Vorschuss	600 000	15.03.2024	05.04.2024	2.09%
Fester Vorschuss	1 700 000	24.05.2024	21.06.2024	1.90%
<b>Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite</b>	<b>91 400 000</b>			
<b>Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)</b>				
Keine				
<b>Total langfristige verzinsliche Hypotheken (1–5 Jahre)</b>	<b>-</b>			
<b>Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)</b>				
Keine				
<b>Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)</b>	<b>-</b>			

## 2. Informationen zur Vermögensrechnung

<b>in CHF</b>	<b>30. Jun. 2024</b>	<b>31. Dez. 2023</b>
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-	-
Gesamtversicherungswert des Vermögens	718 497 886	718 497 886
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-

### 3. Informationen zur Erfolgsrechnung

<b>in CHF</b>	<b>1. Jan. bis 30. Jun. 2024</b>	<b>1. Jan. bis 30. Jun. 2023</b>
Soll-Nettomiete bei Vollvermietung	23 634 997	23 184 471
Baurechtszinsertrag	247 052	244 357
Leerstände	-1 297 267	-1 599 038
Verluste aus Forderungen	-59 426	-114 872
Mietzinsverbilligungen	-115 844	-105 636
<b>Total Mietzinseinnahmen</b>	<b>22 409 511</b>	<b>21 609 282</b>

### 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.

<b>in CHF</b>	<b>30. Jun. 2024</b>	<b>31. Dez. 2023</b>
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	205 493 581	197 452 181
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	7 144 008	7 144 008
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	-	-

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

<b>in CHF</b>	<b>30. Jun. 2024</b>	<b>31. Dez. 2023</b>
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	17 668 274	14 488 470

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beinhalten vertraglich vereinbarte Zahlungsverpflichtungen für Bauprojekten und Erneuerungen in Basel, Untere Rebgasse 17, in Bioggio, Via della Posta, in Sierre, Route de Sion 81–85 und Schöffland, Dorfstrasse 33.

## 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 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 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 2.00%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland.	maximal 2.00% 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. Verkaufspreises)	maximal 2.00% effektiv n/a
Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften (in % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	maximal 5.00% effektiv 2.38%
Depotbankkommission (in % des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Berichtjahres)	maximal 0.05% effektiv 0.025%

## 8. Sonstige wesentliche Angaben

<b>Geschäfte mit nahestehenden Personen</b>	Die Fondsleitung bestätigt, dass alle Verträge mit nahestehenden Personen zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden.
<b>Angaben über Derivate</b>	Keine
<b>Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%</b>	Per 30. Juni 2024 machen die folgenden Mieter mehr als 5% der Mietzinseinnahmen aus: - Coop Genossenschaft Basel: 47.46% - Migros Genossenschaften: 5.04%
<b>Änderungen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag</b>	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 ersten Halbjahr 2024 wurden keine Fondsvertragsänderungen vorgenommen.
<b>Beteiligung Immobiliengesellschaft</b>	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, 21. Juli 2024

## SF Retail Properties Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

### An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer  
106229.2401

#### 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 Retail Properties Fund gehaltenen Liegenschaften per 30. Juni 2024 bewertet. Das Portfolio umfasst per Bilanzstichtag 83 Bestandsliegenschaften (inklusive Akquisitionen und nach Verkäufen). Angefangene und sich im Bau befindende Liegenschaften (Anlagen im Bau) bestehen derzeit keine.

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) 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 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 2024 bis 30. Juni 2024 wurden keine Liegenschaften gekauft oder veräussert.

#### **Ergebnis**

Der «Fair Value» der insgesamt 83 Liegenschaften im Portfolio wird per 30. Juni 2024 auf CHF 893'329'800 geschätzt.

**Wertveränderung innerhalb der Berichtsperiode (like-for-like)<sup>1</sup>**

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») 893'329'800 Schweizer Franken. Die Wertveränderung liegt gegenüber dem Wert per Stichtag 31. Dezember 2023 bei brutto rund +0.87% (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) und bei netto rund -0.23% (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, 21. Juli 2024

Wüest Partner AG



Patrik Schmid MRICS  
Partner



Moritz Menges MRICS  
Partner

– Anhang 1: Bewertungsannahmen und -hinweise

<sup>1</sup> 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 01.07.2024.
- 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

Fotos: René Dürr, Zürich

Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

August 2024

## **Kontakt**

**Swiss Finance & Property Funds AG**

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon +41 43 344 61 31

[www.sfp.ch](http://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