

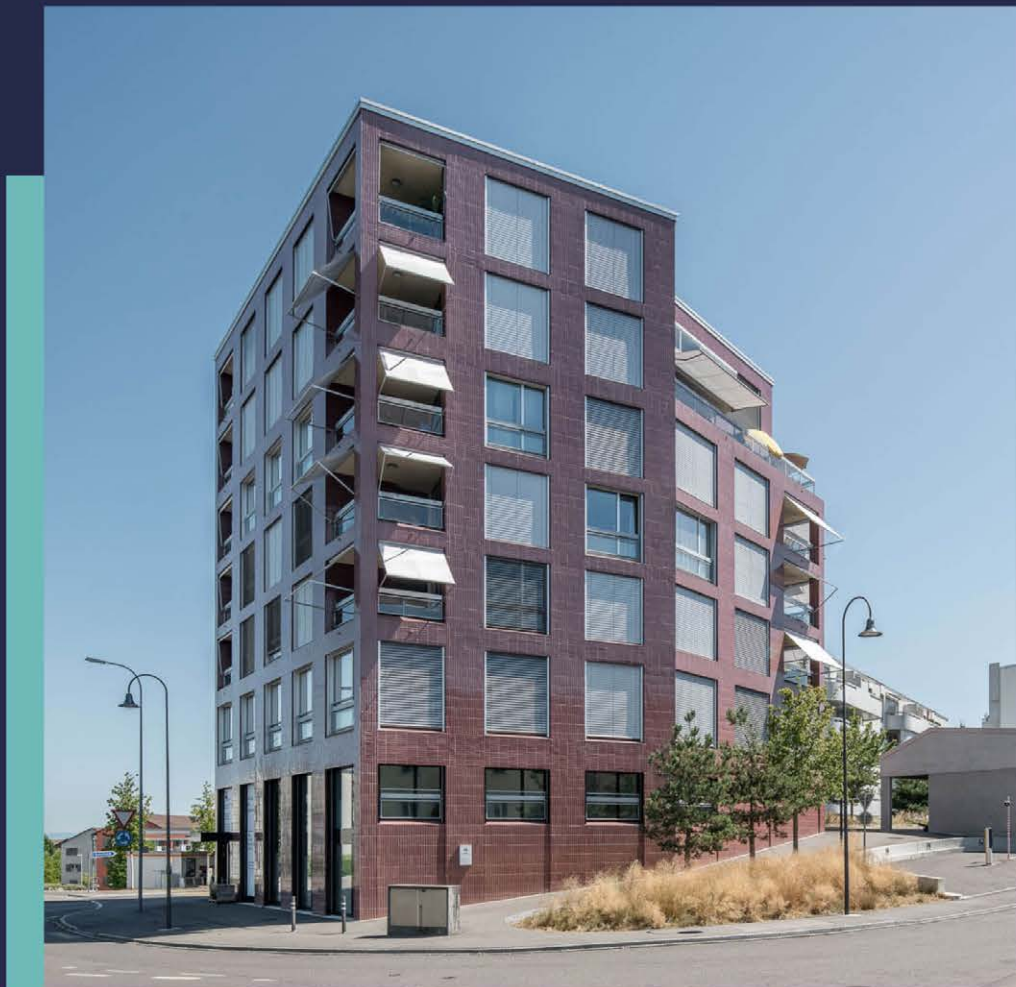


Swiss Finance & Property Funds AG

SF Sustainable Property Fund Geschäftsbericht 2023

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie
«Immobilienfonds»

Geprüfte Jahresrechnung per 31. Dezember 2023





Inhaltsverzeichnis

Verwaltung und Organe	4
Kennzahlen	6
Bericht des Portfolio Managements	8
Immobilienportfolio	17
Nachhaltigkeitsbericht	20
Vermögensrechnung	26
Erfolgsrechnung	27
Inventar Liegenschaften	28
Anhang zur Jahresrechnung	37
Kurzbericht der Prüfgesellschaft	41
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	43

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 in Liquidation, Altdorf, Verwaltungsratspräsident der SFP Infrastructure Partners AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates der Viga RE Management ApS, Kopenhagen, Mitglied des Verwaltungsrates der EROP GENERATION AG, Lugano, sowie Mitglied des Investment Committees (IC) der SF Urban Properties AG.

Gertrud Stoller-Laternser, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates 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 (bis 4. Januar 2024), 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 Verwaltungsrates der SFP Retail AG, Zürich.

Reto Schnabel, CFO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CFO der SF Urban Properties AG, Zürich (bis 31. Dezember 2023), Verwaltungsratspräsident der SF Development AG, Baar (bis 27. Februar 2024), Mitglied des Verwaltungsrates 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 Verwaltungsrates der SFP Retail AG, Zürich sowie Mitglied des Verwaltungsrates der SFP Commercial Properties AG, Zürich.

Fondsleitung

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Anlageentscheide

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Fondsbuchhaltung

Huwiler Treuhand AG
Bernstrasse 102
3072 Ostermundigen

Depotbank

Credit Suisse (Schweiz) AG
Paradeplatz 8
8001 Zürich

Zahlstelle

Credit Suisse (Schweiz) AG
Paradeplatz 8
8001 Zürich

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich

Liegenschaftsverwaltungen

GRIBI Bewirtschaftung AG
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	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Performance	%	0.92	-14.35	1.80
Anlagerendite	%	-1.22	4.18	5.64
Betriebsgewinnmarge	%	60.86	60.74	62.03
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	-1.18	4.06	5.12
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	-0.46	2.93	3.85
Ausschüttungsrendite	%	2.59	2.78	2.33
Ausschüttungsquote	%	106.40	102.71	100.26

Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Agio/Disagio	%	3.08	0.89	22.07
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)		-83.63	25.16	23.43
Börsenkapitalisierung	CHF	1 039 437 009	1 059 636 595	1 266 682 347
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	123.50	125.90	150.50

Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 450 063 000	1 544 375 000	1 404 604 000
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	1 344 899 522	1 388 241 534	1 278 394 323
Gesamtfondsvermögen	CHF	1 469 835 767	1 567 633 611	1 427 135 823
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	374 100 000	423 800 000	305 228 000
Nettofondsvermögen	CHF	1 008 402 386	1 050 288 500	1 037 627 430
Fremdfinanzierungsquote	%	25.80	27.44	21.73
Fremdkapitalquote	%	31.90	33.00	27.29
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	3.16	2.52	1.94
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.28	1.11	0.16

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Mietzinseinnahmen	CHF	52 974 069	52 543 812	46 367 117
Mietausfallrate ¹	%	7.89	6.58	7.65
Nettoertrag	CHF	25 312 818	28 681 565	29 381 956
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	4 428 786	-5 186 555	-9 439 643
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-42 169 989	18 623 789	31 784 113
Gesamterfolg	CHF	-12 428 385	42 118 799	51 726 426
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.77	0.78	0.79
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	1.17	1.03	0.87

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	119.81	124.79	123.28
Ausschüttung pro Anteil	CHF	3.20	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	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Anzahl Liegenschaften	Anz.	107	114	108
Bruttorendite	%	3.87	3.69	3.83
Realer Diskontsatz	%	2.75	2.66	2.79
Nominaler Diskontsatz	%	4.04	3.69	3.30
Leerstandsquote per Stichtag	%	4.97	5.17	5.92
Leerstandsquote per Berichtsperiode	%	5.67	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 Geld zurückbekommen, als er ursprünglich eingesetzt hat.

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

Bericht des Portfolio Managements

Der SF Sustainable Property Fund blickt auf ein herausforderndes Jahr in einem nach wie vor anspruchsvollen Marktumfeld zurück. Anhaltende geopolitische Unsicherheiten und zwei Zinsschritte führten zu Volatilität und Unsicherheit am Immobilienanlagemarkt. Die Fundamentaldaten für den Schweizer Wohnungsmarkt mit steigender Netto-Zuwanderung, sinkenden Leerständen und Mietpreiserhöhungen zeichnen jedoch ein äusserst positives Bild für die Zukunft der Anlageklasse.

Produkt und Strategie

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

Marktumfeld

Die Schweizer Wirtschaft präsentierte sich im vergangenen Jahr als stabil und wachstumsorientiert, wobei eine ausgewogene Geldpolitik und eine gezielte Förderung der Beschäftigung dazu beitrugen, die wirtschaftliche Resilienz des Landes zu stärken. Der private Konsum zeigte sich trotz einer sich verschlechternden Konsumentenstimmung robust. Insbesondere im Wohnsegment ist die Nachfrage nach Renditeliegenschaften intakt und bekräftigt zusammen mit dem guten Inflationsschutz die Attraktivität der Anlageklasse.

Wirtschaftliche Lage

Der Start in das Jahr 2023 war geprägt vom Kampf gegen die für Schweizer Verhältnisse ausserordentlich hohe Inflation von 2.8% des Vorjahres. Die damit einhergehenden Zinssteigerungen in der Schweiz sowie in den wichtigen Absatzmärkten Europa und den USA führten zu hoher wirtschaftlicher Unsicherheit. Im Laufe des Berichtsjahres wurde jedoch immer klarer, dass den Notenbanken das angestrebte «Soft Landing» gelingen könnte. Das BIP-Wachstum in der Schweiz war 2023 mit prognostizierten 1.3% robust und die befürchtete Rezession konnte vermieden werden. Für 2024 wird mit einem BIP-Wachstum von 1.1% gerechnet, wodurch die Schweizer Wirtschaft zwei Jahre in Folge unterdurchschnittlich wachsen dürfte.

Die SNB prognostiziert für 2024 eine durchschnittliche Inflationsrate von 1.6%, was zwar innerhalb der angestrebten Bandbreite von 0% bis 2.0% liegt, jedoch ist dieser Wert weiterhin hoch im Vergleich zu den letzten Jahren. Der Markt erwartet aufgrund der sinkenden Inflation bereits für 2024 Zinssenkungen durch die SNB, welche sich wiederum stimulierend auf die Wirtschaft auswirken dürften, jedoch hat die SNB klargemacht, dass sie die Inflationsrate weiterhin genau im Blick behalten wird.

Die robuste wirtschaftliche Entwicklung spiegelte sich auch im Arbeitsmarkt wider: Im Februar 2023 erreichte die Arbeitslosenquote ihren bisherigen Tiefststand von 1.9%. Diese stieg im Verlauf des Jahres um moderate 0.2 Prozentpunkte an und lag somit Ende Oktober bei 2.1%. Neben der stabilen wirtschaftlichen Lage ist besonders der nach wie vor herrschende Fachkräfteman-

gel ein bestimmender Faktor am Arbeitsmarkt. Im November 2023 waren in der Schweiz insgesamt 114 200 Stellen unbesetzt¹, was einem Rückgang von rund 8.1% gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht. Auch im Vergleich zum Jahresanfang hat sich die Anzahl der offenen Stellen um 9.8% reduziert. Der intakte Arbeitsmarkt und die stabile wirtschaftliche Lage sorgten für eine weiter steigende Zuwanderung. So lag der Wanderungssaldo der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung im ersten Halbjahr 2023 bei rund 47 200 Personen², verglichen mit rund 37 800 Personen in der Vorjahresperiode.

Die Schweizer Baubranche war im ersten Halbjahr 2023 weiterhin mit höheren Finanzierungskosten konfrontiert, welche dann aber gegen Ende des Jahres etwas zurückgegangen sind. Die Materialpreise sind hingegen seit Ende 2022 gefallen und auch der Anstieg der Energiepreise hat sich zwischenzeitlich deutlich verlangsamt. Insgesamt liegen die Baupreise für Hochbau im Oktober 2023 1.4% über dem Stand vom Oktober 2022 und 0.4% über dem Stand per April 2023. Damit dürfte der Höhepunkt nun erreicht sein, wobei mittelfristig die realen Bauinvestitionen aufgrund der Forcierung nachhaltiger Bauweisen wie hochstehender Wärmedämmung und klimaneutraler Wärmeerzeugung sowie steigender Ansprüche der Nutzer in allen Segmenten ansteigen dürften.

Was das Jahr 2024 betrifft, hat sich der Konjunkturausblick für die Schweiz etwas eingetrübt. Gründe dafür sind die anhaltenden geopolitischen Risiken, welche sich mit dem bewaffneten Konflikt im Nahen Osten und der Bedrohung des internationalen Handels im Roten Meer weiter akzentuiert haben. Das schwache und teils rückläufige Wirtschaftswachstum in Europa und China sowie der starke Schweizer Franken stellen weitere Herausforderungen für die exportorientierte Schweizer Wirtschaft dar. Dank einer Fokussierung auf spezialisierte sowie qualitativ hochwertige Produkte und Dienstleistungen ist die Schweizer Wirtschaft jedoch gut positioniert.

Zinsumfeld

Vor dem Hintergrund der weiterhin hohen aber sich abschwächenden Inflation hat sich die Schweizerische Nationalbank dazu entschieden, den Leitzins auf dem seit Juni 2023 gültigen Niveau von 1.75% zu belassen³. Der Zinsgipfel scheint damit erreicht zu sein.

Der Markt antizipiert bereits eine mögliche Richtungsänderung für 2024. So sind die Zinsen für mehrjährige Festhypotheken ab Ende Q2 2023 auf Basis dieser Erwartungshaltung stetig gesunken. Erste Zinssenkungen werden bereits für das erste Halbjahr 2024 prognostiziert, jedoch hängen diese Entscheidungen neben der Inflationsentwicklung auch von der wirtschaftlichen Entwicklung ab.

Immobilienanlagemarkt

Der Markt für Renditeliegenschaften war 2023 von steigenden Zinsen geprägt, wirtschaftlicher Unsicherheit und von weiterhin an Bedeutung gewinnenden Nachhaltigkeitsfaktoren. Der Markt als Ganzes präsentierte sich insbesondere im Wohnsegment weiterhin als liquid. Im gewerblichen Immobilienmarkt zeigte sich jedoch mit Ausnahme des Logistikbereichs, dass die Investoren zurückhaltender geworden sind.

Für 2024 bleibt abzuwarten, ob und wie sich das erwartete sinkende Zinsniveau auf Liegenschaftspreise auswirkt. In jedem Fall wird die weiterhin vorherrschende Wohnungsknappheit besonders bei Mehrfamilienhäusern mit hohen Nachhaltigkeitsstandards preistreibend wirken, wohingegen mit höheren Mieten aufgrund von Änderungen beim Referenzzinssatz ab der zweiten Jahreshälfte nicht mehr zu rechnen ist⁴.

Mietwohnungsmarkt

Die in der Schweiz vorherrschende Wohnungsknappheit entwickelt sich zu einem immer grossflächigeren Phänomen. Mitte 2023 betrug die Leerwohnungsziffer in der Schweiz lediglich 1.15%⁵. Damit ist diese Kennzahl in der Jahresfrist um 0.16 Prozentpunkte gesunken. Dieser Rückgang ist in allen sieben Grossregionen feststellbar. Insgesamt standen im Vergleich zum Vorjahr 10.9% weniger Wohnungen leer.

Die Gründe für den tiefen Leerstand sind sowohl beim Angebot als auch bei der Nachfrage zu finden. Nachfrageseitig ist die anhaltend hohe und weiterhin steigende Netto-Zuwanderung der grösste Treiber, insbesondere in den Ballungszentren. Der in den vergangenen Jahren beobachtbare Trend hin zu Kleinhaushalten scheint sich hingegen zu ändern. Seit 2020 steigt die Anzahl der zusätzlichen Einwohner pro Haushalt stetig an. 2022 war der grösste Zuwachs bei Haushalten mit drei oder mehr Personen feststellbar.

Auf der Angebotsseite hingegen wirken sich die gestiegenen Finanzierungskosten negativ auf die Bautätigkeit aus. Weiterhin hat sich das Bewilligungsrisiko in den vergangenen Jahren erhöht. Für Bauherren dauert es mittlerweile länger, eine Baubewilligung zu erhalten und Einsprachen und Rekurse wirken zusätzlich hemmend⁶.

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage und dem knappen Angebot stiegen die Angebotsmieten im abgelaufenen Jahr deutlich an. Anhand des Swiss Real Estate Offer Index konnte ein Anstieg von ca. 5.5% zwischen Januar 2023 und Dezember 2023 beobachtet werden⁷. Im Vergleich zu November 2022 beträgt der Anstieg ebenfalls 4.5%. Auch die Bestandsmieten sind im vergangenen Jahr angestiegen und dürften aufgrund der bereits kommunizierten Referenzzinserhöhung auch weiter steigen. Ob sämtliche rechtlich erlaubten Mietzinserhöhungen auch tatsächlich umsetzbar sind, muss sich allerdings zeigen: Zwar sind die Kosten für Energie 2023 zurückgegangen, jedoch dürfte die Kaufkraft der Schweizer Haushalte aufgrund der erhöhten Konsumentenpreise leicht abnehmen.

Vor allem in den Schweizer Grosszentren sind freie Mietwohnungen bei einer durchschnittlichen Leerwohnungsziffer von 0.61% ein zunehmend rares Gut. Auch im weiteren Verlauf des Jahres sind angebotsseitig nur schwache Impulse zu erwarten: Von Januar 2023 bis November 2023 fiel in der gesamten Schweiz die auf Basis von Gesuchen für Mehrfamilienhäuser ermittelte

Hochbausumme um 0.6%. Besonders schwach im Vergleich zum Vorjahresmonat war der November. In diesem Monat betrug der Rückgang 20.1%. Aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberschusses bleiben gerade an städtischen Lagen die Leerstandrisiken auch weiterhin sehr gering und der Aufwärtsdruck bei den Mieten hoch. So dürfte es dort im kommenden Jahr im Vergleich zum gesamtschweizerischen Durchschnitt nochmals zu einer Erhöhung der Angebotsmieten kommen. Damit wird dem Thema des bezahlbaren Wohnraums gerade in den Grosszentren weiterhin besonderes Augenmerk zukommen. In Basel sind diesbezüglich bereits neue Wohnschutzbestimmungen in Kraft getreten, welche Mietanstiege bei Sanierungen und Ersatzneubauten regulieren. Es ist damit zu rechnen, dass ähnliche Regulierungen in weiteren Grosszentren eingeführt werden.

Auch das Thema Nachhaltigkeit rückt bei Eigentümern auf Grund strengerer gesetzlicher Vorgaben zunehmend in den Vordergrund. Das im Juni 2023 vom Stimmvolk angenommene Klima- und Innovationsgesetz (KIG) hat nun in der Verfassung das Ziel verankert, bis 2050 klimaneutral zu werden. Um dieses Ziel zu erreichen, plant der Bund insbesondere den Ersatz fossiler Heizungen mit ca. CHF 2.0 Mrd. zu unterstützen. Trotz dieser Unterstützung werden eigentümergeitig weitere Aufwände entstehen, welche sich in längeren Umsetzungszeiträumen und höheren Kosten niederschlagen werden.

¹ Bundesamt für Statistik BFS, Offene Stellen nach ausgewählten Wirtschaftsabteilungen und Grossregionen, 12.01.2024

² Staatssekretariat für Migration, Statistik Zuwanderung, 12.01.2024

³ Schweizerische Nationalbank, Geldpolitische Lagebeurteilung vom 22.06.2023

⁴ Wüest Partner Immo Monitoring 2023

⁵ Bundesamt für Statistik BFS, Entwicklung leerstehende Wohnungen, 01.06.2023

⁶ Schweizer Baublatt, Infodienst

⁷ IAZI AG, Swiss Real Estate Offer Index, 12.01.2024

Transaktionen

Im Jahr 2023 wurden keine neuen Liegenschaften akquiriert. Im Gegenzug konnte man im Verlauf des Geschäftsjahres insgesamt sieben Liegenschaften veräussern.

In der ersten Jahreshälfte wurde die Liegenschaft in Bonaduz (GR), Sculmserstrasse 4 für CHF 4.4 Mio. verkauft. Der Portfolio-Marktwert per Halbjahresabschluss betrug CHF 1.52 Mrd.

Im zweiten Halbjahr wurden für insgesamt CHF 58.3 Mio. die Liegenschaften von Bazenhaid (SG), Spelterinstrasse 16–28a, Laufen (BL), Grienweg 3/5/7, Laufen (BL), Schützenweg 5, Laufen (BL), Schützenweg 15, St. Gallen (SG), Teufenerstrasse 72 / Melonenstrasse 9 und Wetzikon (ZH), Ankengasse 7–15 veräussert.

Nach dem kontinuierlichen Wachstum in den letzten Jahren hatte das Portfolio 2023 erstmals einen Rückgang zu verzeichnen. Dennoch hält der SF Sustainable Property Fund per 31. Dezember 2023 einen beträchtlichen Immobilienbestand von 107 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 1.45 Mrd.

Erneuerungsprojekte

Basel (BS), Rufacherstrasse 8

Das schicke Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1932 mit zehn Wohnungen wurde zuletzt vor rund 45 Jahren saniert. Die Sanierungsmassnahmen waren entsprechend dringlich und wurden umfassend ausgeführt. Nebst der neuen Aussenwärmedämmung und dem Ersatz aller Fenster, wurden ebenfalls die Haustechnik sowie sämtliche Wohnungen saniert. Es wurden bewusst Materialien ausgewählt, die den ursprünglichen Charme der Liegenschaft bewahren. Als besonderer Mehrwert für die Mieterschaft wurde der bestehende Wintergarten merkbar aufgewertet.

Die Sanierungsarbeiten werden im 1. Quartal 2024 abgeschlossen.



Küche nach Sanierung



Nasszelle nach Sanierung

Basel (BS), Luzernerring 148

Die Liegenschaft befand sich seit ihrer Erstellung im Jahr 1971 grösstenteils immer noch in ihrem ursprünglichen Zustand. Das Haus wurde zwar bereits im Jahr 2003 an das Fernwärmenetz angeschlossen, die Gebäudehülle war jedoch kaum oder gar nicht gedämmt. Neben den dringlichen energetischen und baulichen Massnahmen umfasste die Sanierung ebenfalls eine starke Aufwertung der Wohnflächen.

Die Arbeiten werden im 1. Quartal 2024 abgeschlossen und resultieren in zukünftigen Energieeinsparung von rund 50%.



Küche nach Sanierung



Nasszelle nach Sanierung

Lausen (BL), Hofmattstrasse 38–48, Furlenstrasse 42

Damit die Liegenschaft nicht nur die Nachhaltigkeitsanforderungen erreicht, wurden neben dem Heizungsersatz und der Dämmung sämtlicher Kellerdecken auch sicherheitstechnische Massnahmen ausgeführt. So wurden die Elektroanschlüsse erneuert und neue Wohnungseingangstüren montiert, die den aktuellen Brandschutzvorschriften entsprechen. Zu tiefe Balkongeländer wurden den heutigen Vorschriften entsprechend erhöht. In diesem Rahmen wurde für die gesamte Liegenschaft die Schliessanlage vereinheitlicht.

Um die Liegenschaft für Familien attraktiver zu gestalten, wurde ebenso in die Gestaltung der Umgebung investiert. Die Sitzbänke und der in die Jahre gekommene Spielplatz wurden erneuert und laden wieder zum verweilen ein. Sämtliche Arbeiten wurden im Winter 2023 abgeschlossen.

Locarno (TI), Via Giuseppe Cattori 5

Die energetische Totalsanierung der in Seennähe gelegenen Liegenschaft startete im September 2023. Ab Herbst 2024 erfreuen sich 43 Wohnungsmieter und zwei Gewerbemieter über eine Liegenschaft mit optimierten Grundrissen sowie einer optisch und energetisch aufgewerteten Fassadenhülle. Der Wärmebedarf wird über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe abgedeckt, dank der neuen Photovoltaik-Anlage auf dem Dach können die Mieter zukünftig Solarenergie beziehen.



Visualisierung des Erneuerungsprojektes

Ehrendingen (AG), Im First 6/10

Um die Energieeffizienz zu steigern, wurde bei der Liegenschaft im 2. Halbjahr 2023 eine energetische Ertüchtigung durchgeführt. Es wurden in den 18 Wohnungen sämtliche Fenster ersetzt, die Kellerdecke gedämmt und eine Photovoltaik-Anlage installiert. Durch diese energetische Sanierung wird eine GEAK-Bewertung der Klasse C erreicht. Mit einem künftigen Heizungersatz auf eine Wärmepumpe oder dem Anschluss an einen Fernwärmeverbund, kann die Energieeffizienz künftig nochmals deutlich gesteigert werden. Zudem wurde das Erscheinungsbild der Liegenschaft durch den Ersatz der Balkongeländer und einen neuen Fassadenanstrich aufgewertet. Die Investitionskosten betragen knapp CHF 1 Mio. Während der Renovationsarbeiten war die Liegenschaft vollvermietet und das Projekt konnte fristgerecht im Dezember 2023 abgeschlossen werden.



Aussenansicht nach Erneuerung

Vermietungsaktivitäten

Sämtliche sanierten Wohnungen in den Liegenschaften Rufacherstrasse 8 und Luzernerring 148 in Basel (BS) waren vor Abschluss der Sanierungsarbeiten wiedervermietet.

Zudem konnten alle leerstehenden Gewerbeflächen in der Liegenschaft Chiasso (TI), Via Soldini 14 langfristig an die Comune di Chiasso für das neue Centro di Socializzazione «Calicantus» bereitgestellt werden. Erfreulicherweise wurden die bestehenden gewerblichen Mietverhältnisse um weitere zehn Jahre verlängert.

Die Leerstandsquote per Stichtag 31. Dezember 2023 beträgt 5.0%, was im Vorjahresvergleich einer Reduktion von 0.2 Prozentpunkten entspricht.

Ausblick

Im Jahr 2024 werden weitere Erneuerungsprojekte umgesetzt. Als Beispiele können die Totalsanierung der Rütistrasse 9/11 in Schlieren (ZH) und der Dornacherstrasse 270/Laufenstrasse 59 in Basel (BS) genannt werden. Das laufende Projekt in Locarno (TI), Via Giuseppe Cattori 5 wird ebenfalls in der 2. Jahreshälfte 2024 fertiggestellt. Durch diese Projekte wird die Energieeffizienz dieser Gebäude deutlich verbessert und die Ertragskraft langfristig gesteigert.

Weiter werden auch im Jahr 2024 fossile Heizungen durch erneuerbare Systeme wie Wärmepumpen oder den Anschluss an ein Fernwärmenetz ersetzt. Dies trägt dazu bei, die CO₂-Bilanz des gesamten Fonds zu reduzieren. Durch den kontinuierlichen Ausbau von E-Lademöglichkeiten in den Liegenschaften, wird ein Beitrag zur Mobilitätsvielfalt geleistet, wodurch auch das Mietangebot qualitativ verbessert wird.

Die stetige Reduktion der Leerstandsquote der vergangenen Jahre soll im Jahr 2024 fortgesetzt werden. Zusätzlich soll die Ertragskraft erhöht werden, indem die Mietzinsanpassungen aufgrund der Referenzzinssatzanpassung vom Dezember 2023, welche ab April 2024 in Kraft treten, umgesetzt werden.

Kommentar zum Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr des SF Sustainable Property Fund dauert jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

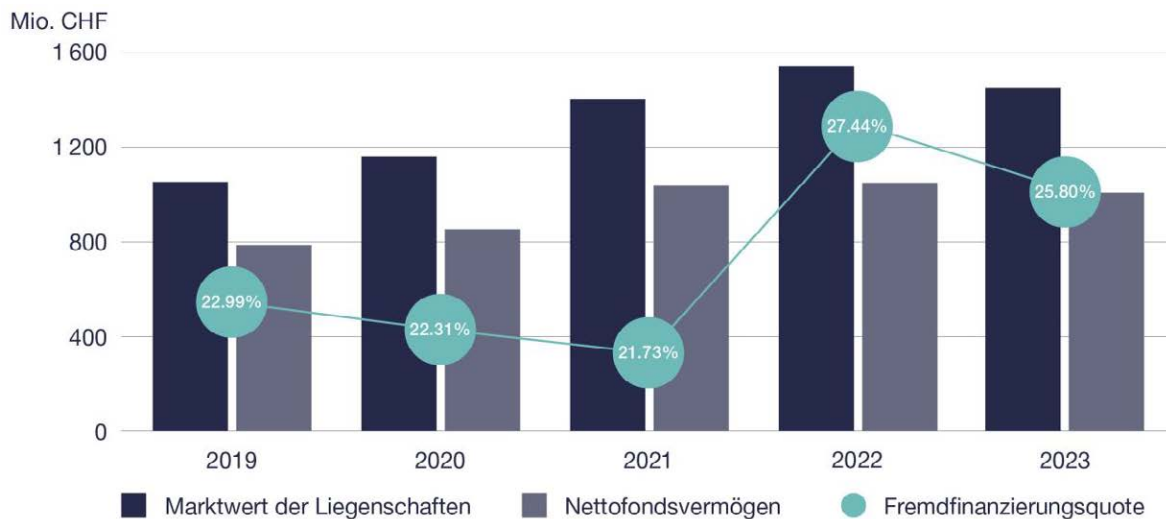
Vermögensrechnung

Der Marktwert des Portfolios beläuft sich per Stichtag auf CHF 1 450.1 Mio., was einer Reduktion von CHF 94.3 Mio. oder 6.11% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Abnahme ist einerseits auf diverse Verkäufe zurückzuführen, andererseits auf die Neubewertungseffekte. Der durchschnittliche, marktgewichtete reale Diskontsatz beträgt 2.75% (Vorjahr: 2.66%). Auf die einzelne Liegenschaft bezogen ergeben sich reale Diskontierungssätze zwischen 2.40% und 3.30%. (Vorjahr: 2.25% bis 3.25%). Das Portfolio des Fonds umfasst per Stichtag 107 Liegenschaften (Vorjahr: 114 Liegenschaften). Mit den Bankguthaben von CHF 1.4 Mio. und sonstigen Vermögenswerte von CHF 18.3 Mio. beträgt das Gesamtfondsvermögen 1 469.8 Mio. (Vorjahr: CHF 1 567.6 Mio.). Die aktuelle Bruttorendite über das Gesamtportfolio liegt bei 3.87% (Vorjahr: 3.69%).

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 374.1 Mio. (Vorjahr: CHF 423.8 Mio.). Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 25.80%. (Vorjahr: 27.44%) und liegt weiterhin unter der gesetzlichen Limite von 33.33%. Die langfristigen verzinslichen Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten stiegen in der Berichtsperiode um CHF 26.1 Mio. auf CHF 301.1 Mio. (Vorjahr: CHF 275 Mio.), was sich positiv auf die Restlaufzeit auswirkt. Die detaillierte Auflistung aller laufenden Vorschüsse und Hypotheken sind auf der Seite 37 ersichtlich.

Die geschätzten Liquidationssteuern (allfällige Grundstücksgewinn-/Gewinnsteuer sowie potenzielle Handänderungssteuern) betragen per Jahresende CHF 62.8 Mio. (Vorjahr: CHF 71.6 Mio.).

Das Nettofondsvermögen sank in der Berichtsperiode um CHF 41.9 Mio. auf CHF 1 008.4 Mio. (Vorjahr: CHF 1 050.3 Mio.). Die Veränderung erklärt sich durch den Gesamterfolg von CHF –12.4 Mio. und die getätigte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 in der Höhe von CHF 29.5 Mio.



Erfolgsrechnung

Die Gesamterträge betragen im abgeschlossenen Geschäftsjahr CHF 53.0 Mio. (Vorjahr: CHF 52.6 Mio.) Die Soll-Nettomieten bei Vollvermietung konnten um rund CHF 1.4 Mio. gesteigert werden. Die Zunahme von 2.44% ist einerseits auf die im Vorjahr gekauften Liegenschaften, welche erstmals während zwölf Monaten Mieterträge erwirtschaftet haben und andererseits auf die Erhöhung der Referenzzinssätze zurückzuführen. Die detaillierte Aufstellung der Mietzinseinnahmen kann der Tabelle entnommen werden.

in CHF	1. Jan. bis 31. Dez. 2023	1. Jan. bis 31. Dez. 2022
Soll-Nettomieten bei Vollvermietung	57 628 813	56 254 581
Baurechtzins (Ertrag)	97 020	97 020
Leerstände	-3 224 672	-3 270 264
Verluste aus Forderungen	-1 272 739	-387 292
Mietzinsverbilligungen	-252 353	-150 233
Total Mietzinseinnahmen	52 974 069	52 543 812

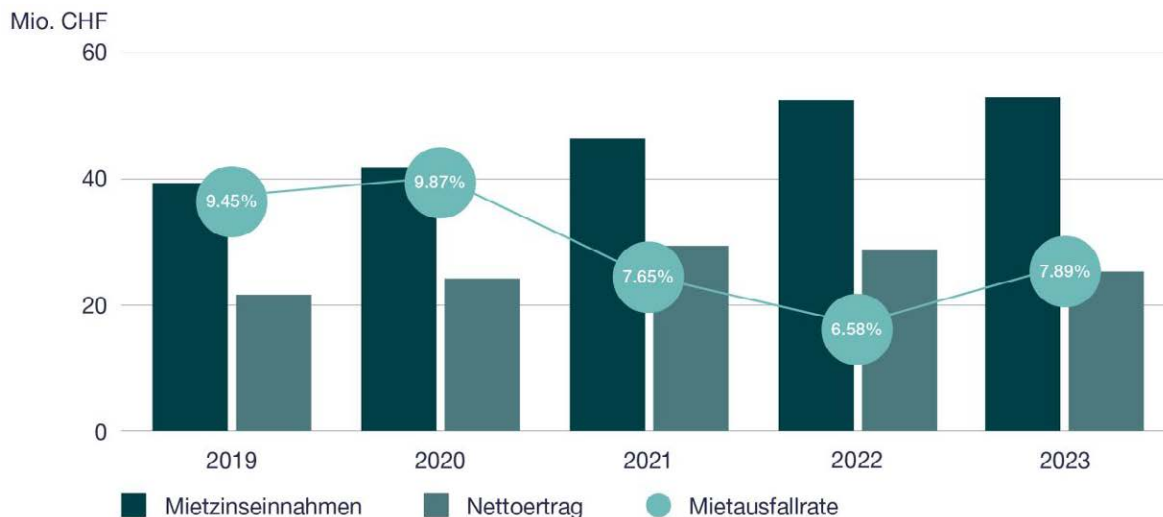
Die Mietausfälle infolge von Leerständen und Inkasso-verlusten betragen CHF 4.5 Mio. Die Mietausfallrate stieg somit auf 7.89% (Vorjahr: 6.58%).

Die Fremdfinanzierungskosten erhöhen sich um CHF 3.6 Mio. auf CHF 5.3 Mio. (Vorjahr: 1.7 Mio.). Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz liegt per Jahresende bei 1.28% (Vorjahr: 1.11%) mit einer Restlaufzeit von 3.16 Jahre (Vorjahr: 2.52 Jahre).

Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 4.6 Mio. aufgewendet, was dem Vorjahreswert entspricht. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf CHF 3.7 Mio. (Vorjahr: CHF 3.5 Mio.).

Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung betragen CHF 9.2 Mio. (Vorjahr: CHF 9.1 Mio.). Die Vergütungen an die Immobilienverwaltung von CHF 1.7 Mio. (Vorjahr: CHF 1.7 Mio.) stehen in direkter Abhängigkeit zu den effektiven Mietzinseinnahmen.

Der Gesamtaufwand beläuft sich auf CHF 27.8 Mio. (Vorjahr: CHF 23.9 Mio.). Die Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} GAV, als Indikator für die Belastung durch den Betriebsaufwand, beträgt 0.77% (Vorjahr: 0.78%). Der Nettoertrag liegt bei CHF 25.3 Mio. (Vorjahr: CHF 28.7 Mio.). Dies entspricht CHF 3.01 pro Anteil bei 8 416 494 Anteilen (Vorjahr: CHF 3.41 pro Anteil bei 8 416 494 Anteilen).



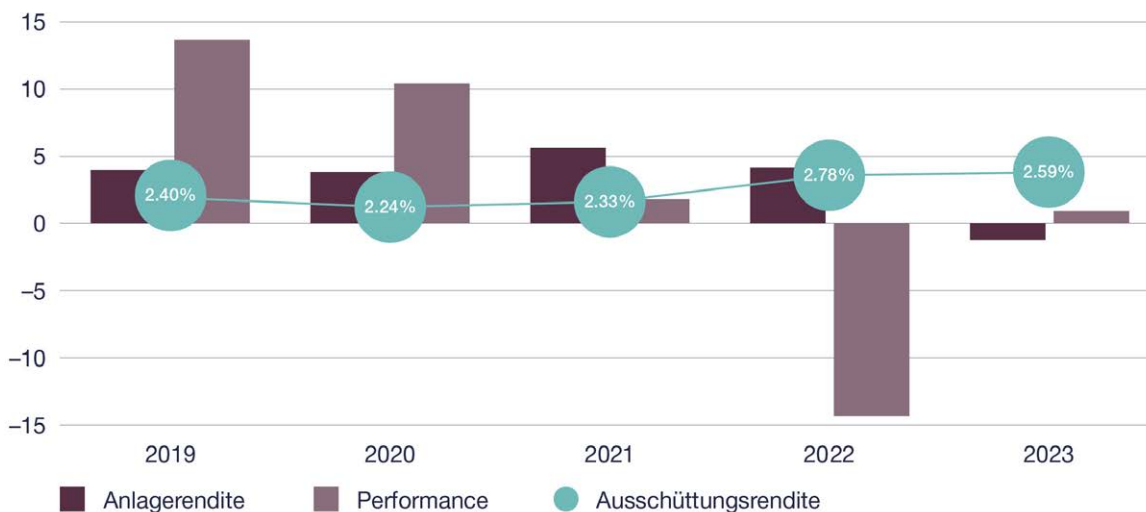
Aus den Veräusserungen (siehe Kapitel Inventar Liegenschaften / Liegenschaftstransaktionen 2023) resultiert ein realisierter Kapitalgewinn von CHF 4.4 Mio. Unter Einschluss der realisierten und nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste (Differenz der Veränderung von Gesteungskosten und Marktwert) sowie der Veränderung der Liquidationssteuern wird ein Gesamterfolg von CHF -12.4 Mio. erzielt. Dies ist gegenüber dem Vorjahr eine Minderung von CHF 54.5 Mio.

Der Schlusskurs lag am Ende des Geschäftsjahres bei CHF 123.50 was einer Abnahme von CHF 2.40 oder 1.9% entspricht. Die Performance des SF Sustainable Property Fund beträgt für das Geschäftsjahr 2023 0.92%. Sie liegt damit unter dem Immobilienfondsindex SWIIT (Total Return Index) für den gleichen Zeitraum mit 5.03%.



Die Anlagerendite per Jahresende beträgt -1.22% (Vorjahr: 4.18%), bei einem Inventarwert von CHF 119.81 pro Anteil (Vorjahr: CHF 124.79 pro Anteil) und einer

Ausschüttung von CHF 3.20 pro Anteil. Die Ausschüttungsrendite reduziert sich auf 2.59% (Vorjahr: 2.78%).



Immobilienportfolio

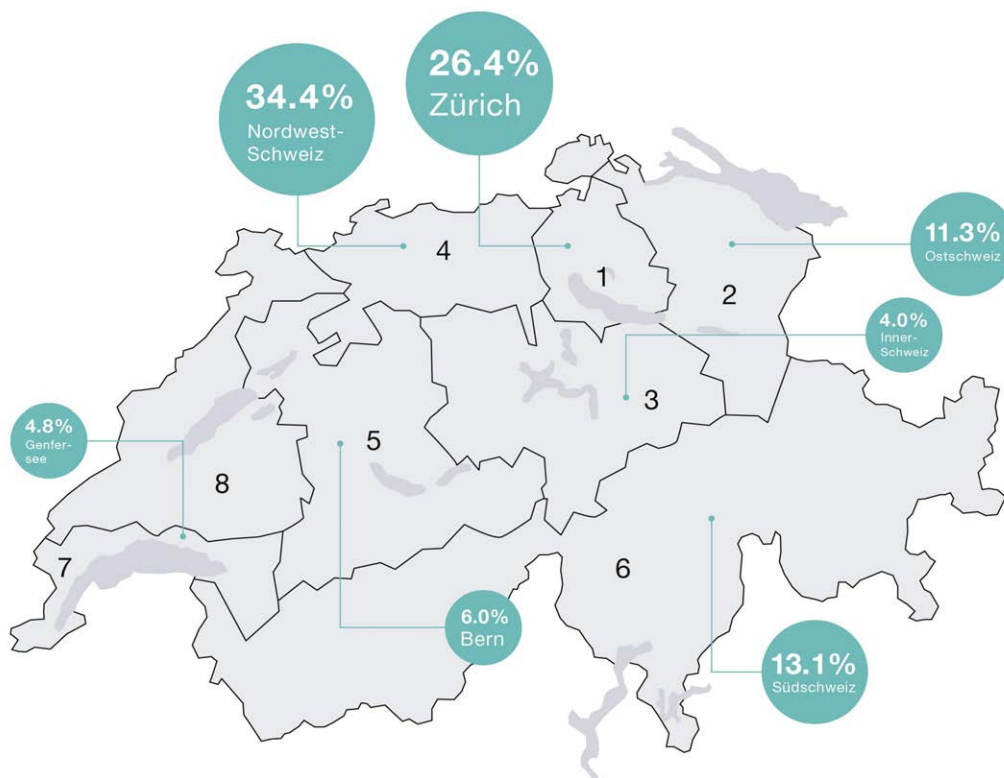
Im Geschäftsjahr 2023 konnte der SF Sustainable Property Fund durch gezielte Desinvestitionen die Qualität des Portfolios weiter verbessern. Die Leerstandsquote per Stichtag 31. Dezember 2023 beträgt 5.0% und entwickelt sich damit weiterhin positiv.

Überblick

Der SF Sustainable Property Fund verfügt über ein schweizweit diversifiziertes Immobilienportfolio von insgesamt 107 Liegenschaften. Der Marktwert des Gesamtportfolios betrug per Ende des Geschäftsjahres CHF 1 450 063 000.

Marktregionen

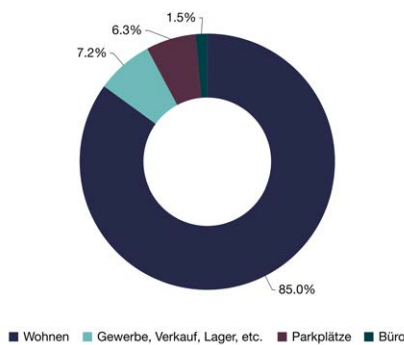
Die räumliche Portfoliostrategie des SF Sustainable Property Fund orientiert sich an der Stärke der Schweizer Wirtschaftsräume. So befand sich per 31. Dezember 2023 der grösste Wertanteil der Fondsliegenschaften weiterhin in den Regionen Zürich und Nordwestschweiz.



Region	Marktwert in CHF	in %
1 Zürich	383 377 000	26.4
2 Ostschweiz	163 745 000	11.3
3 Innerschweiz	57 962 000	4.0
4 Nordwestschweiz	499 408 000	34.4
5 Bern	86 998 000	6.0
6 Südschweiz	189 635 000	13.1
7 Genfersee	68 938 000	4.8
Total	1 450 063 000	100.0

Nutzungsarten

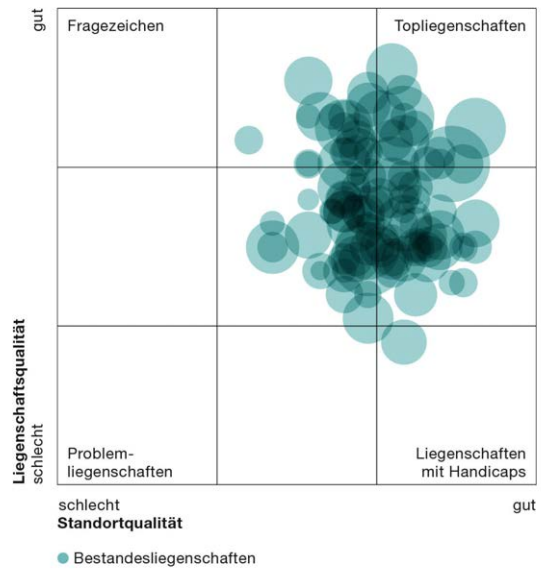
Der SF Sustainable Property Fund konnte trotz Devestitionen auch dieses Jahr die Wohnquote weiterhin sehr hoch halten. Per 31. Dezember 2023 hat der Fonds 85% der Soll-Nettomieten aus Wohnnutzungen erwirtschaftet. 6.3% der Soll-Nettomieten stammen aus der Parkplatznutzung, welche hauptsächlich in Zusammenhang mit Wohnen vermietet werden. 7.2% der Vermietung stammten aus gewerblich genutzter Flächen, Lagern und Nebennutzungen. Die verbleibenden 1.5% ergaben sich aus Büromieten.



Lage- und Gebäudequalitäten

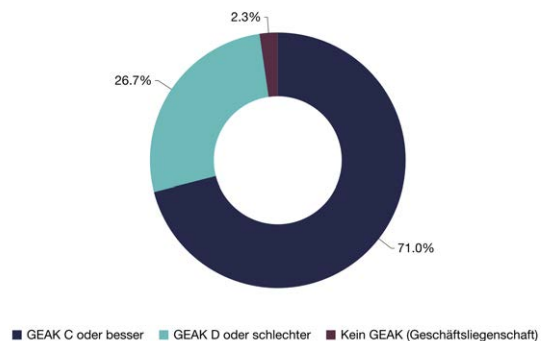
In der folgenden Portfoliomatrix sind die Lage- und Gebäudequalitäten des Immobilienportfolios dargestellt. Der von Wüest Partner AG ermittelte Qualitätskoeffizient für das Fondsportfolio verbleibt per 31. Dezember 2023 bei einem Wert von 3.6, auf einer Skala von 1 bis 5 (1 = sehr schlecht, 5 = sehr gut) Punkten.

Schweizweit betrachtet wies das Portfolio damit gute bis sehr gute Qualitäten auf. Vor allem die Koeffizienten der Makro- und Mikrolage, zusammengefasst als «Standortqualität», erreichten mit durchschnittlich 4.0 beziehungsweise 3.5 gute Werte. Die Durchschnittswerte für Zustand, Standard und Nutzbarkeit der Gebäude (zusammengefasst unter «Gebäudequalität») lagen zwischen 3.3 und 3.8, wobei diese Werte durch Sanierung stetig verbessert werden. Aus den genannten Lage- und Gebäudequalitäten ergibt sich die Positionierung der Liegenschaften oben rechts in der Portfoliomatrix.



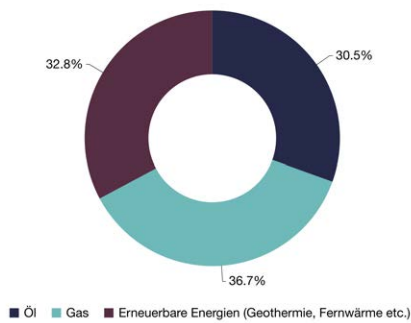
Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)

Von den 107 Liegenschaften verfügen 105 Liegenschaften per 31. Dezember 2023 über einen GEAK. Dies entspricht einem Marktwert von CHF 1.42 Mrd. Bezogen auf die Gesamtenergie verfügen 74 Liegenschaften beziehungsweise 71% der Marktwerte über eine GEAK-Klassifikation von C oder besser (Skala von A = beste Kategorie bis F = schlechteste Kategorie). Dies entspricht einer Steigerung von 10% im Vergleich zum Vorjahr.



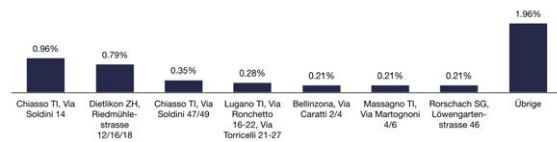
Heizmedium

Der Anteil an erneuerbaren Heizmedien konnte im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigert werden. Per 31. Dezember 2023 betrug der Wert 32.8%, im Vorjahr lag dieser noch bei 24%. Der Trend zur laufenden Optimierung der Heizmedien wird auch im Jahr 2024 mittels Sanierungen konsequent weiterverfolgt.



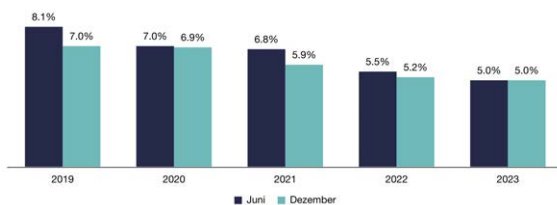
Die grössten Leerstände im Portfolio (Objektstufe zum Sollmietertrag)

Von den sieben grössten Leerständen des Portfolios befindet sich die Mehrheit per Jahresende weiterhin in der Südschweiz. Dies ist auf schwierige Marktbedingungen oder Zurückhaltung in der Vermietung vor Sanierung zurückzuführen. Neu dazu gekommen ist durch den Konkurs von zwei Gewerbemietern, die Liegenschaft in Dietlikon (ZH), Riedmühlestrasse 12/16/18. Bei Rorschach (SG), Löwengartenstrasse 46 handelt es sich um eine Neupositionierung der Gewerbeflächen im Erdgeschoss nach dem Auszug eines Indoorspielplatzes.



Entwicklung Leerstandsquote (Stichtag)

Per 31. Dezember 2023 konnte die Leerstandsquote um weitere 0.2 Prozentpunkte auf 5.0% reduziert werden. Der positive Trend konnte gesamtschweizerisch fortgeschrieben werden.



Nachhaltigkeitsbericht

«Wir übernehmen die Verantwortung für unsere Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft und reduzieren kontinuierlich den ökologischen Fussabdruck.»

Einleitung

Beim SF Sustainable Property Fund liegt der Fokus seit der Gründung 2010 auf der Steigerung der Energieeffizienz sowie der Reduktion der Treibhausgasemissionen. Die Fondsleitung stellt sich auf gesetzliche Änderungen ein und betreibt ein aktives Risiko- und Transformationsmanagement hinsichtlich Treibhausgasemissionen und Energie, um die Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrats zu erreichen.

Um der Dynamik des Themas Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen, verpflichtet sich der Fonds den ESG-Ansätzen Impact Investing, ESG-Integration und Ausschlusskriterien. Der Fonds stellt sich darüber hinaus dem Vergleich auf Peer-Ebene und nimmt an dem international anerkannten Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)-Assessment teil, bei dem dieses Jahr ein sehr gutes Ergebnis mit vier von fünf Sternen erreicht werden konnte. In diesem Bericht werden zum ersten Mal die Umweltkennzahlen nach Vorgabe der Asset Management Association Switzerland (AMAS)-Umweltkennzahlen¹ veröffentlicht, siehe auch Seite 23 bis 24. Für die Umsetzung der Klimaziele bis 2050 wird auf Portfolioebene ein Absenkpfad vorgegeben, der folgendes Massnahmen-Szenario bei eigentümerkontrollierten Liegenschaften abbildet:

Damit eine stetige Optimierung sichergestellt werden kann, analysiert und überwacht das Portfolio Management die Treibhausgasemissionen in Zusammenarbeit

mit einem spezialisierten Partner und leitet entsprechende Massnahmen zur Verbesserung ab. In einem Nachhaltigkeits-Cockpit werden die Erreichung der Ziele des Bundes mittels Energie- und CO₂e-Absenkpfade bis 2050 abgebildet und auch die damit verbundenen finanziellen Aufwände berechnet. Dadurch können frühzeitig Risiken und Chancen erkannt und die erforderlichen Massnahmen eingeleitet werden.

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

- Reduktion des Energieverbrauchs und der Treibhausgase für Wärme (Raumklima und Warmwasser) durch Optimierung der Gebäudehülle (Minergie-Anforderungen) und des Betriebs sowie durch Heizungsersätze
- Reduktion des elektrischen Energieverbrauchs durch effiziente Technik, wie LED-Beleuchtung, Bedarfsregelungen, Nachjustierung von Betriebspunkten
- Installation eigener Photovoltaik-Anlagen und Optimierung des Eigenverbrauchs Solarstrom
- Falls keine weitere Reduktion der Treibhausgase mehr möglich sein sollte, wird der Einsatz von CO₂e-Zertifikaten geprüft

¹ Die AMAS Umweltkennzahlen orientieren sich am 'REIDA CO₂e-Report, Methodische Grundlagen.

Übersicht Immobilienportfolio

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

Die Nachhaltigkeitsanalyse wurde aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezugsjahr 2022 durchgeführt. Entwicklungsliegenschaften und unterjährige Ankäufe werden dabei nicht berücksichtigt, sodass gesamthaft 106 Liegenschaften in der Analyse berücksichtigt werden konnten. 61.40% der Liegenschaften befinden sich in den Regionen Zürich und Nordwestschweiz. Das Portfolio besteht, bezogen auf die Energiebezugsfläche (EBF), aus 92% Wohnliegenschaften und 8% Büroliegenschaften.

Ausgangslage

Das Portfolio liegt mit einer Energieintensität von 101 kWh/m²EBF/Jahr über dem Schweizer Durchschnitt für ein ähnlich zusammengesetztes Portfolio von 94 kWh/m²EBF/Jahr¹. Die Treibhausgasintensität des Fonds beträgt 19.7 kgCO₂e/m²EBF/Jahr und liegt damit über dem Schweizer Durchschnitt von 17.0 kgCO₂e/m²EBF/Jahr¹.

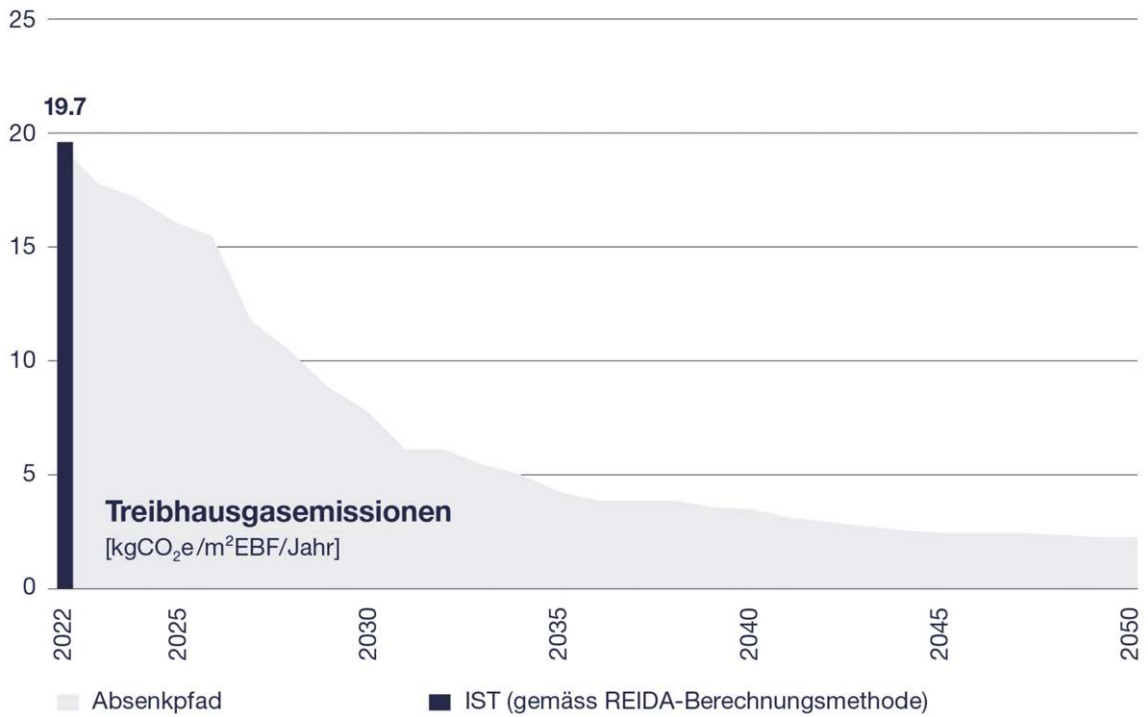
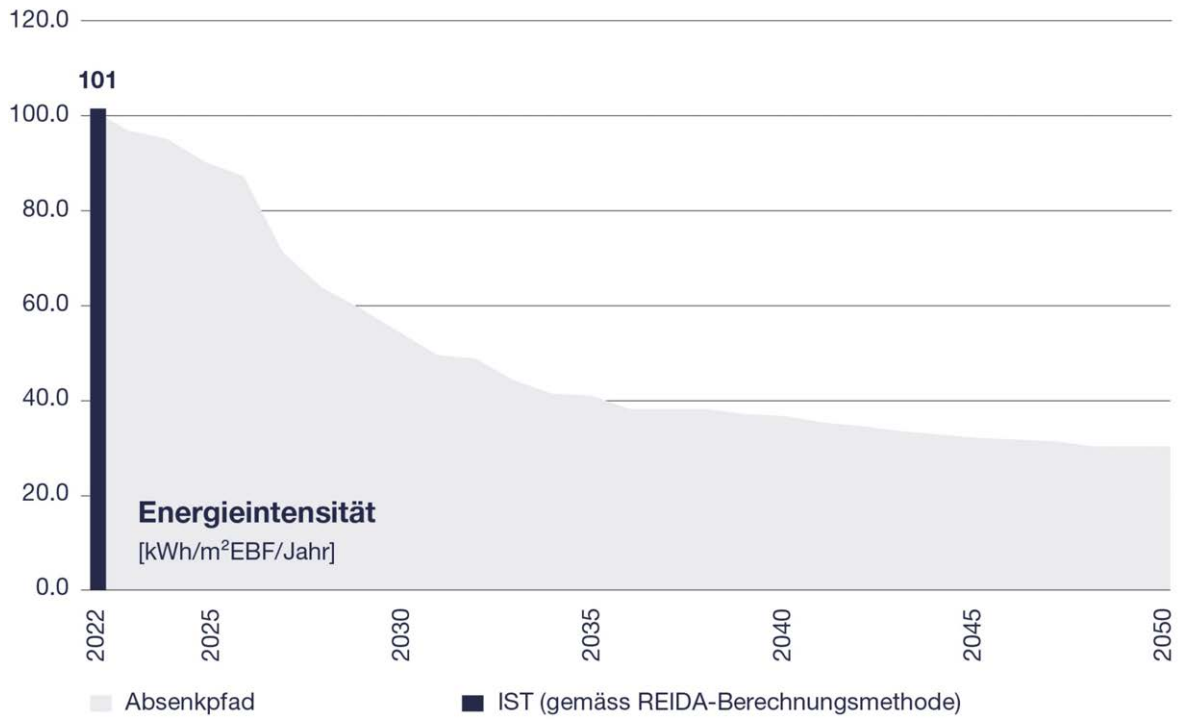
Der Anteil an fossilen Energieträgern, wie Öl und Gas am Energiemix bezogen auf den Gesamtenergieverbrauch im Verhältnis zur EBF ist mit 84% hoch, aufgrund des Impact-Investing-Ansatzes aber auch nachvollziehbar. So ist es Teil der Strategie, ineffiziente Liegenschaften mit fossilen Heizträgern einzukaufen und entlang des Lebenszyklus energetisch zu sanieren. Ab diesem Jahr wird der Energieträgermix nicht nur für Wärme, sondern für Wärme und Allgemeinstrom angegeben.

¹ REIDA Methodische Grundlagen, 2023

Energie- und CO₂e-Absenkpfad

Auf Basis der Ist-Verbrauchswerte 2022 und der Mehrjahresplanung werden für jede Liegenschaft und für das Gesamtportfolio Energie- und Treibhausgasabsenkpfade erstellt. Sie bilden folgendes Szenario ab. Massnahmen bei eigentümerkontrollierten Liegenschaften:

Die Massnahmen der CAPEX-Planung und nach Lebensdauer werden durch zusätzliche Photovoltaik-Anlagen ergänzt. Gebäudehüllen entsprechen dem Niveau «Minergie». Ausserdem wird auf Ökostrom und Fernwärme umgestellt. Aufgrund der umgesetzten Massnahmen wird die Erreichbarkeit des Ziels «Netto-Null» 2050 erhöht. In Einklang mit dem übergeordneten Ziel «klimaneutraler Betrieb 2050» strebt das Portfolio den Absenkpfad an und plant, die vorgesehenen Massnahmen schrittweise umzusetzen.



Nachhaltigkeitsstrategie für Bestand und Neubau/Gesamtsanierungen

Um den Fortschritt der Nachhaltigkeitsansätze zu überwachen, wurden Meilensteine für die Schlüsselkennzahlen (Key Performance Indicators, KPIs) sowohl für bestehende Gebäude als auch für Neubauten/Gesamterneuerungen festgelegt. Alle Nachhaltigkeitsansätze sowie daraus abgeleitete Massnahmen und Anlagekriterien beziehen sich auf das gesamte Liegenschaftenportfolio des Immobilienfonds.

Eine detaillierte Darstellung und Erläuterung der KPIs – inklusive Ist-Zustand und Zwischenziele bis 2050 – sowie der Nachhaltigkeitsstrategie des Immobilienfonds finden Sie hier: [SF Sustainable Property Fund](#)

Schlussfolgerung

Insgesamt weist das Portfolio des SF Sustainable Property Fund in den nächsten Jahren gute Optimierungsmöglichkeiten auf. Durch das hohe Baualter der Liegenschaften und die anstehenden Sanierungen zeichnet sich eine starke Reduktion der Treibhausgasemissionen im Rahmen der ordentlichen und geplanten Investitionen ab.

Der CO₂e-Absenkpfad erreicht das Ziel «Netto-Null» beinahe. Durch weitere GAP-Analysen kann eruiert werden, was für Möglichkeiten bestehen, um diese Lücke zu schliessen und ab wann diese zusätzlichen und jetzt noch unbekanntem Optimierungsmassnahmen spätestens umgesetzt werden müssten. Da es sich jedoch um einen sehr geringen «Restbetrag» handelt, wird auch die Möglichkeit einer Kompensation im Rahmen von CO₂e-Sequestration und Speicher-Projekten in Betracht gezogen. Zudem wurde der technologische Fortschritt bei den dargelegten Pfaden nicht berücksichtigt.

Zur weiteren Verbesserung der Datenqualität und Verbrauchsüberwachung wurde die gesamte Datenerfassung neu zentral organisiert, mit dem Ziel einer Automatisierung des Gesamtprozesses im nächsten Jahr. Die Liegenschaftsverwaltungen wurden entsprechend geschult. Die Datenerfassung wie auch die Verifizierung und Verwaltung der Daten erfolgt durch ein spezialisiertes externes Unternehmen.

Dies ermöglicht es, insbesondere den Abdeckungsgrad innerhalb der neuen Rahmenvorgaben nach AMAS zu optimieren und die Erreichung der in der Fondsvertragsänderung 2022 festgelegten Ziele zu überwachen.

Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds nach AMAS Zirkular 04

Benchmarkberechnung nach REIDA CO₂e-Report, Methodische Grundlagen, Zürich, 16.08.2023

	Einheit	
Bestandesliegenschaften	Anzahl	106
Total EBF Bestand ohne Zugänge	m ²	325 434
Abdeckungsgrad	%	100
Total EBF mit vollständig gemessenen Energiedaten (Allgemeinstrom+Wärme)	m ²	202 578

	Einheit	Eigentümerkontrolliert
Gesamtenergieverbrauch	kWh	33 039 490
Total gemessene Wärmeverbräuche	kWh	23 185 512
Total gemessene Allgmeinstrom-Verbräuche	kWh	1 449 680
Total Wärmeverbräuche	kWh	30 736 637
Total Allgmeinstrom-Verbräuche	kWh	2 302 853
Anteil gemessene Verbräuche Wärme (an Gesamtverbrauch)	%	70.2
Anteil Benchmark Verbräuche Wärme (an Gesamtverbrauch)	%	22.9
Anteil gemessene Verbräuche Allgmeinstrom (an Gesamtverbrauch)	%	4.4
Anteil Benchmark Verbräuche Allgmeinstrom (an Gesamtverbrauch)	%	2.6

Energieintensität	kWh/m ² EBF	101.5
-------------------	------------------------	-------

Energieträgermix Wärme inkl. Strom für Wärmepumpe	Einheit		Anteil erneuerbar	Anteil fossil und Kernenergie
Erdgas	kWh	11 861 058	–	11 861 058
Heizöl	kWh	15 729 415	–	15 729 415
Fernwärme	kWh	2 318 824	1 182 600	1 136 224
Wärmepumpe Strom	kWh	413 371	330 697	82 674
Holzpellets	kWh	413 969	413 969	–
Strommix				
Allgemeinstrom	kWh	2 302 853	1 842 282	460 571
Photovoltaik-Strom	kWh	25 515	25 515	–

Treibhausgasemissionen nach REIDA	Einheit	
Scope 1		
Erdgas	kgCO ₂ e	2 162 271
Heizöl	kgCO ₂ e	3 960 667
Scope 2		
Allgemeinstrom	kgCO ₂ e	41 221
Wärmepumpe Strom	kgCO ₂ e	7 399
Fernwärme	kgCO ₂ e	229 100

Treibhausgas-Intensität nach REIDA	Einheit	Eigentümerkontrolliert
Scope 1	kgCO ₂ e/m ² EBF	18.8
Scope 2	kgCO ₂ e/m ² EBF	0.9

REIDA, Tab. 16, 2021 «location based»	Einheit	Fernwärme Mix REIDA	Strom CH
erneuerbar	%	51	80
nicht erneuerbar	%	49	20

REIDA, Tab. 16, Fossile/Anergene	Einheit	
Erdgas	Gramm CO ₂ e/kWh	182.3
Heizöl	Gramm CO ₂ e/kWh	251.8
Fernwärme	Gramm CO ₂ e/kWh	98.8
Wärmepumpe Strom	Gramm CO ₂ e/kWh	17.9
Holzpellets	Gramm CO ₂ e/kWh	2.5
Allgemeinstrom	Gramm CO ₂ e/kWh	17.9

Methodik der Umweltkennzahlenberechnung nach AMAS-Vorgaben

Grundlage für die Berechnung ist das AMAS-Zirkular Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds». Die Reportingperiode der Umweltkennzahlen umfasst den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022. Als massgebliche Fläche gilt die Energiebezugsfläche (EBF) in m², für die der Energieverbrauch ohne ATD-Bereinigung erfasst wurde. Die EBF wurde auf Basis der vermietbaren Fläche (VMF) gemäss REIDA mit dem nutzungsspezifischen Faktor 1.16 (Büro) und 1.22 (Wohnen) errechnet, d. h. mit 25% und 32% Unsicherheit.

Massgeblich ist der Energieverbrauch der fertigen Bauten für eigentümerkontrollierte Wärme/Kühlung/Lüftung und Allgemeinstrom für Gebäudeanlagen, gemessen in Kilowattstunden (kWh). Nicht fertige Bauten (Entwicklungen, Neubauten, Ersatzneubauten, Gesamterneuerungen) und Transaktionen fliessen nicht in die Berechnung des Abdeckungsgrades mit ein. Alle Liegenschaften werden spätestens zwölf Monate nach Erwerb oder Fertigstellung in die Berechnung aufgenommen. Die

Umweltkennzahlen werden grundsätzlich anhand von Zähler- und Rechnungsauslesungen erfassten Daten berechnet. Die Treibhausgasemissionen und Treibhausgasintensitäten wurden auf Basis der Emissionsfaktoren nach Greenhouse Gas Protocol (GHGP)¹ berechnet und ausgewiesen. Die Kennzahlen zu Treibhausgasemissionen sowie Treibhausgasintensitäten bilden die direkten Emissionen (Scope 1) ab, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden, beispielsweise aufgrund der Beheizung mit Erdgas oder Heizöl. Die indirekten Emissionen (Scope 2) umfassen die vorgelagerten, die zur Liegenschaft geführt werden, wie z. B. Allgemeinstrom und Fernwärme. Der Mieterstrom, der zur Scope-3-Emissionsklasse gehört (gem. GHGP keine «Operational control»), wird in den Berechnungen nicht abgebildet. Hingegen wird der eigenerzeugte PV-Strom ergänzend aufgeführt.

Aufgrund unterschiedlicher Berechnungsgrundlagen sind die diesjährig erstmalig veröffentlichten Umweltkennzahlen nach AMAS nicht durchgehend direkt mit denjenigen der letztjährigen Berichtsperiode vergleichbar.

¹ AMAS Umweltkennzahlen orientieren sich am REIDA CO₂e-Report Methodische Grundlagen 2023.

Vermögensrechnung

in CHF	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 426 588	6 892 868
Grundstücke		
– Wohnbauten	1 337 891 000	1 426 197 000
– Gemischte Bauten	82 872 000	85 398 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	29 300 000	32 780 000
Total Grundstücke	1 450 063 000	1 544 375 000
Sonstige Vermögenswerte	18 346 179	16 365 743
Gesamtfondsvermögen	1 469 835 767	1 567 633 611
Passiven		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-73 000 000	-148 800 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-24 533 381	-21 945 111
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-301 100 000	-275 000 000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 071 202 386	1 121 888 500
Geschätzte Liquidationssteuern	-62 800 000	-71 600 000
Nettofondsvermögen	1 008 402 386	1 050 288 500
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	1 050 288 500	1 037 627 430
Bezahlte Ausschüttung	-29 457 729	-29 457 729
Saldo aus Anteilsverkehr	–	–
Gesamterfolg	-12 428 385	42 118 799
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres	1 008 402 386	1 050 288 500
Entwicklung der Anzahl Anteile		
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	8 416 494	8 416 494
Ausgegebene Anteile	–	–
Zurückgenommene Anteile	–	–
Stand am Ende des Berichtsjahres	8 416 494	8 416 494
Nettoinventarwert je Anteil am Ende des Berichtsjahres	119.81	124.79

Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 31. Dez. 2023	1. Jan. bis 31. Dez. 2022
Erträge		
Mietzinseinnahmen	52 974 069	52 543 812
Sonstige Erträge	88 192	57 375
Erträge der Bank- und Postguthaben	5 381	1 065
Negativzinsen	–	-1 186
Total Erträge	53 067 642	52 601 066
Aufwendungen		
Erhaltene Negativzinsen	–	34 320
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-5 320 116	-1 747 110
Sonstige Passivzinsen	-8 200	-16 156
Baurechtzinsen	-3 276	–
Unterhalt und Reparaturen	-4 550 737	-4 602 787
Liegenschaftenverwaltung:		
– Liegenschaftsaufwand	-3 662 294	-3 529 753
– Verwaltungsaufwand	-319 488	-55 169
Steuern und Abgaben	-2 041 593	-2 127 287
Schätzungs- und Prüfaufwand ¹	-319 296	-353 820
Reglementarische Vergütungen an:		
– die Fondsleitung	-9 191 817	-9 102 097
– die Depotbank	-199 934	-259 407
– die Immobilienverwalterin	-1 749 552	-1 685 098
Sonstige Aufwendungen	-388 521	-475 137
Total Aufwendungen	-27 754 824	-23 919 501
Nettoertrag	25 312 818	28 681 565
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	4 428 786	-5 186 555
Realisierter Erfolg	29 741 604	23 495 010
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-42 169 989	18 623 789
Gesamterfolg	-12 428 385	42 118 799
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Berichtsjahres	25 312 818	28 681 565
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Berichtsjahres	4 428 786	–
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Berichtsjahre	–	–
Vortrag des Vorjahres	2 167 769	2 943 933
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	31 909 373	31 625 498
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-26 932 781	-29 457 729
Vortrag auf neue Rechnung	4 976 592	2 167 769

¹ Enthält Revisionshonorare in Höhe von CHF 103 489 (Vorjahr: CHF 94 884).

Inventar Liegenschaften

Inventar des Portfolios per 31. Dezember 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, Lothringerstrasse 51	BS	Alleineigentum	1962	30.09.2022
Basel, Luzernerring 148, Sundgauerstrasse 2	BS	STOWE	1929/1971	03.09.2018
Bellinzona, Via Caratti 2/4	TI	Alleineigentum	1970	19.06.2017
Biglen, Rohrstrasse 2/2a	BE	Alleineigentum	1909	13.07.2021
Bubendorf, Hauptstrasse 86b	BL	Alleineigentum	2021	01.12.2021
Bülach, Vogelsangstrasse 19/21	ZH	Alleineigentum	1970	27.04.2020
Cadenazzo, Via Monte Ceneri 74	TI	Alleineigentum	1995	19.06.2017
Chiasso, Via Soldini 14	TI	STOWE	1993	15.06.2018
Chiasso, Via Soldini 47/49	TI	Alleineigentum	1972	19.06.2017
Chur, Ringstrasse 205, Saluferstrasse 12	GR	Alleineigentum	1989/1999	19.12.2019
Dulliken, Im Schäfer 30/32/34	SO	Alleineigentum	2017	31.07.2017
Effretikon, Illnauerstrasse 32	ZH	Alleineigentum	1967	15.12.2014
Effretikon, Im Lindenhof 5	ZH	Alleineigentum	1972	15.12.2014
Ehrendingen, Im First 6/10	AG	Alleineigentum	1987	24.06.2015
Elsau, St. Gallerstrasse 52	ZH	Alleineigentum	2015	23.03.2021
Embrach, Alte Rheinstrasse 73/75	ZH	STOWE	2015	25.06.2015
Emmen, Kolbenstrasse 15	LU	Alleineigentum	1971	29.06.2018
Ermatingen, Hauptstrasse 146	TG	Alleineigentum	1973	01.10.2020
Felben-Wellhausen, Hauptstrasse 26/26a–c	TG	Alleineigentum	1979	27.08.2019
Felben-Wellhausen, Hauptstrasse 63, Wiesenstrasse 61	TG	Alleineigentum	1959 / 2017	12.03.2019
Frenkendorf, Bahnweg 12/14	BL	Alleineigentum	2015	01.07.2021
Glattbrugg, Lindenstrasse 15	ZH	Alleineigentum	1949	06.08.2014
Gossau, Kirchstrasse 50/52	SG	Alleineigentum	1966	28.03.2017
Grenchen, Marktstrasse 1/3, Marktplatz 14/16	SO	Alleineigentum	1952	12.06.2015
Kloten, Hohrainlistrasse 17–27	ZH	Alleineigentum	1966	24.08.2015
Lamone, Via Sirana 30/30a/30b	TI	Alleineigentum	1968	16.06.2017

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
2014	9 979 093	10 720 000	0.74	359 887	0.00
	19 827 816	20 130 000	1.39	810 990	6.15
2013	10 364 064	11 590 000	0.80	406 628	0.00
2015	22 725 199	31 500 000	2.17	1 015 923	0.00
2016	10 101 741	14 890 000	1.03	464 006	0.38
2011	6 543 526	7 135 000	0.49	222 438	9.90
2016	5 817 888	8 640 000	0.60	261 771	0.00
2017	7 384 120	8 218 000	0.57	220 277	5.60
2018	12 741 555	13 650 000	0.94	307 394	0.00
2003	12 945 779	12 100 000	0.83	391 210	24.17
2020	7 528 160	7 090 000	0.49	278 279	6.47
	7 992 205	7 848 000	0.54	265 375	8.77
2020	7 415 143	8 531 000	0.59	280 776	0.09
2017	5 599 767	4 178 000	0.29	157 611	14.57
	30 945 750	24 690 000	1.70	660 768	38.61
2011	9 767 287	7 909 000	0.55	195 812	50.52
	9 205 691	10 090 000	0.70	374 799	0.00
	18 819 338	20 770 000	1.43	828 710	5.00
2016	9 082 710	14 330 000	0.99	453 822	0.00
2017	9 155 973	12 570 000	0.87	392 685	0.60
	9 481 357	10 100 000	0.70	362 341	0.75
	8 596 298	8 608 000	0.59	279 952	2.86
	8 789 241	11 050 000	0.76	366 526	0.00
	2009	3 215 760	3 073 000	0.21	111 342
2014	8 836 942	8 955 000	0.62	345 108	8.40
2008	10 272 093	11 250 000	0.78	436 296	0.10
2015	5 342 519	5 771 000	0.40	191 910	2.33
	22 509 755	21 980 000	1.52	724 540	1.09
2002	4 990 791	7 194 000	0.50	265 415	1.12
2004	7 056 614	7 699 000	0.53	305 270	3.91
2006	17 605 522	18 290 000	1.26	790 370	1.30
1992	16 367 986	22 150 000	1.53	736 292	0.37
2013	8 679 988	8 455 000	0.58	291 552	4.50

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Lausanne, Chemin du Chalet Pra Roman 4a/4b/4c	VD	STOWE	2016	25.06.2020
Lausen, Hauptstrasse 30	BL	Alleineigentum	1955	01.10.2021
Lausen, Hofmattstrasse 33/35	BL	Alleineigentum	1974	26.03.2019
Lausen, Furlenbodenstrasse 1/3, Furlenstrasse 37	BL	Alleineigentum	2021	11.03.2019
Lausen, Furlenstrasse 42, Hofmattstrasse 38–48	BL	Alleineigentum	1974	01.07.2016
Lausen, Rainweg 6–16	BL	Alleineigentum	1996/2005	01.12.2015
Liestal, Ostenbergstrasse 9/11	BL	Alleineigentum	2015	09.05.2019
Locarno, Via Alfredo Pioda 26	TI	Alleineigentum	1970	19.06.2017
Locarno, Via Giuseppe Cattori 5	TI	Alleineigentum	1970	19.06.2017
Lugano, Via Ronchetto 16–22, Via Torricelli 21–27	TI	Alleineigentum	1970	30.03.2017
Lugano-Viganello, Salita Viarno 16	TI	Alleineigentum	1989	03.04.2018
Massagno, Via Martignoni 4/6	TI	Alleineigentum	1970	16.06.2017
Münchenstein, Therwilerstrasse 17	BL	Alleineigentum	1957	27.01.2016
Näfels, Alte Bahnhofstrasse 5, Bahnhofstrasse 18	GL	Alleineigentum	2019	27.11.2019
Neuenhof, Hardstrasse 54/56	AG	STOWE	1990	31.12.2012
Neuhausen, Charlottenweg 9–19	SH	Alleineigentum	1954	01.12.2011
Neuhausen, Charlottenweg 31/33, Schwanenfelsstrasse 16/18/20	SH	Alleineigentum	1960	01.12.2011
Oberentfelden, Aarauerstrasse 11	AG	Alleineigentum	1958	01.06.2014
Oberentfelden, Sonnenhofweg 4	AG	Alleineigentum	1962	03.12.2020
Oberglatt, Bahnhofstrasse 25/29	ZH	Alleineigentum	1973	31.05.2016
Oberglatt, Chlirietstrasse 12/14/16	ZH	Alleineigentum	1974	16.12.2014
Oftringen, Gilamstrasse 21	AG	Alleineigentum	1956	01.06.2021
Oftringen, Staufergutstrasse 2/4	AG	Alleineigentum	1966	21.05.2019
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, Augsterheglistrasse 27	BL	Alleineigentum	1970	31.07.2015
Pratteln, Grabenmattstrasse 1/1a	BL	Alleineigentum	1959	02.03.2016
Pratteln, Längistrasse 7/15/17	BL	Alleineigentum	1969	09.05.2018
Pratteln, Zehntenstrasse 60a/63/63a	BL	Alleineigentum	1956	01.10.2018
Pregassona, Via Industria 17/17a	TI	Alleineigentum	1970	16.06.2017
Pregassona, Via Roncobello 12	TI	Alleineigentum	1975	16.06.2017
Regensdorf, Schulstrasse 147–181	ZH	Alleineigentum	2001	29.12.2010
Richterswil, Zugerstrasse 28–36	ZH	Alleineigentum	1962	31.08.2016
Rorschach, Bogenstrasse 7, Kirchstrasse 65	SG	Alleineigentum	1920	19.11.2014
Rümlang, Bahnhofstrasse 21	ZH	STOWE	1960	31.05.2016

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
	30 130 265	32 530 000	2.24	999 234	1.07
	6 253 865	5 856 000	0.40	215 462	6.68
2015	5 355 627	5 085 000	0.35	242 920	0.24
	19 248 870	29 620 000	2.04	1 008 620	0.34
2023	20 256 006	22 900 000	1.58	819 023	2.78
	20 325 008	20 850 000	1.44	836 834	0.84
	14 088 948	14 080 000	0.97	467 346	0.24
2005	4 386 186	4 125 000	0.28	163 209	6.04
2014	9 574 985	9 829 000	0.68	48 027	100.00
1993	49 176 941	47 860 000	3.30	1 931 333	7.74
2014	5 332 959	4 922 000	0.34	140 720	16.58
2016	15 682 869	11 430 000	0.79	451 397	21.94
2019	5 088 433	6 489 000	0.45	217 353	0.00
	8 350 805	8 790 000	0.61	351 255	0.43
	10 674 748	12 580 000	0.87	572 076	1.55
2011	14 668 990	18 610 000	1.28	805 797	1.34
1990	12 085 078	15 490 000	1.07	687 335	0.00
2014	6 479 299	6 302 000	0.43	239 492	1.79
2013	6 949 166	7 355 000	0.51	298 347	0.62
2018	18 811 800	25 970 000	1.79	838 710	1.25
2017	7 177 170	10 490 000	0.72	358 781	0.78
2020	6 182 485	6 799 000	0.47	253 546	0.00
1998	5 425 236	5 446 000	0.38	244 743	0.00
2019	6 067 120	6 117 000	0.42	234 469	8.68
2023	16 407 518	17 290 000	1.19	472 760	0.00
2016	6 120 903	8 516 000	0.59	248 476	0.65
	23 462 401	20 840 000	1.44	702 041	0.00
	9 433 734	9 559 000	0.66	345 835	0.44
	17 046 770	22 720 000	1.57	767 240	1.14
2017	19 871 821	24 810 000	1.71	834 625	1.30
1995	4 355 026	4 300 000	0.30	204 986	1.13
2021	28 035 597	31 040 000	2.14	901 412	3.44
2007	4 283 520	4 563 000	0.31	154 994	8.60
2008	33 924 331	27 860 000	1.92	632 794	2.72
2022	9 387 701	7 257 000	0.50	195 718	4.94
	33 222 647	50 760 000	3.50	1 754 154	1.36
1990	16 540 721	15 960 000	1.10	534 076	0.44
2014	4 686 111	4 782 000	0.33	186 329	29.41
2022	9 095 929	10 100 000	0.70	372 953	0.63

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Rümlang, Bahnhofstrasse 42/44, Schulstrasse 2	ZH	Alleineigentum	1951	09.05.2014
Schaffhausen, Weisteig 206–216	SH	Alleineigentum	1948	01.11.2018
Schlieren, Nassackerstrasse 10	ZH	Alleineigentum	1957	02.11.2022
Schlieren, Rütistrasse 9/11	ZH	Alleineigentum	1988	12.02.2016
Schwarzenburg, Alte Bernstrasse 5/7/9	BE	Alleineigentum	1967	07.12.2018
Spreitenbach, Bahnhofstrasse 61	AG	Alleineigentum	1963	01.06.2016
St. Gallen, Böcklinstrasse 1/3/5, Unterer Graben 39/41	SG	Alleineigentum	1956	17.12.2014
St. Gallen, Brauerstrasse 21/23	SG	Alleineigentum	2021	06.12.2021
St. Gallen, Brauerstrasse 25	SG	Alleineigentum	1920	27.07.2022
St. Gallen, Rorschacherstrasse 220	SG	Alleineigentum	vor 1920	25.03.2022
St. Margrethen, Industriestrasse 34/36	SG	Alleineigentum	1974	02.01.2017
St. Margrethen, Rheinstrasse 28/28a	SG	Alleineigentum	2011	08.10.2021
Sursee, Christoph-Schnyder-Strasse 30–44	LU	Alleineigentum	1984	27.09.2022
Taverne, Via Ponte Vecchio 2–8	TI	Alleineigentum	1985	16.06.2017
Unterkulm, Im Dorf 2–8	AG	STOWE	2018	27.07.2016
Urtenen-Schönbühl, Feldeggrasse 59–61, 69, 71–73	BE	Alleineigentum	1984	22.06.2022
Uzwil, Birkenstrasse 1	SG	Alleineigentum	1971	28.06.2021
Uzwil, Schützenwiesweg 2	SG	Alleineigentum	1973	17.05.2021
Vernier, Avenue Louis-Pictet 4a–f	GE	Alleineigentum	1958	22.09.2021
Wetzikon, Guyer-Zeller-Strasse 1	ZH	Alleineigentum	2007	23.10.2017
Winterthur, Poststrasse 1	ZH	STOWE	2015	11.02.2014
Winterthur, Scheideggstrasse 14/16/18	ZH	Alleineigentum	1962	28.04.2022
Wittenbach, Romanshornstrasse 27	SG	Alleineigentum	1966	01.10.2021
Wohlen, Juchliweg 2/4	AG	Alleineigentum	1965	01.04.2021
Zofingen, Gotthelfstrasse 3, Mühlemattstrasse 6/8	AG	Alleineigentum	1961	18.12.2014
Total Wohnbauten				
davon im Stockwerkeigentum				
Gemischte Bauten				
Basel, Dornacherstrasse 270, Laufenstrasse 59	BS	Alleineigentum	1966	01.11.2018
Basel, Rufacherstrasse 8	BS	Alleineigentum	1932	31.08.2017
Binningen, Bündtenmattstrasse 38	BL	Alleineigentum	2018	30.07.2019
Genf, Rue de la Colline 8/10	GE	Alleineigentum	1930	01.09.2021
Luzern, Ruopigenstrasse 8, Täschmattstrasse 5	LU	Alleineigentum	1930/1956	29.06.2018
Rorschach, Löwengartenstrasse 46	SG	Alleineigentum	2020	18.02.2021
Speicher, Hauptstrasse 42	AR	Alleineigentum	2018	27.11.2019
St. Gallen, Rorschacherstrasse 216/218	SG	Alleineigentum (nur Tankstelle im Baurecht)	1957	01.07.2020
Versoix, Rue des Boucheries 8, Route de Suisse 21	GE	Alleineigentum	1650	23.05.2019
Total Gemischte Bauten				

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert	%	Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF		CHF	%
1990	7 287 316	9 453 000	0.65	338 406	0.00
2011	15 165 689	14 850 000	1.02	571 304	0.36
	7 384 878	7 385 000	0.51	243 032	0.00
	12 275 769	14 850 000	1.02	577 155	2.11
2011	5 318 544	5 288 000	0.36	238 431	0.00
1988	19 934 749	17 790 000	1.23	755 421	4.11
2007	11 445 879	15 140 000	1.04	522 882	7.53
	22 862 389	23 650 000	1.63	822 536	0.20
	2 900 511	2 799 000	0.19	–	0.00
	5 047 539	3 373 000	0.23	57 013	0.00
2010	6 902 132	7 241 000	0.50	314 419	0.46
	5 574 012	5 451 000	0.38	219 526	0.00
2017	36 461 271	36 740 000	2.53	1 160 772	0.26
2012	18 370 006	19 020 000	1.31	739 481	10.26
	15 655 868	16 990 000	1.17	701 103	1.77
2014	18 186 440	15 360 000	1.06	625 507	0.37
2017	9 349 198	8 920 000	0.62	374 876	0.00
2020	7 572 151	7 338 000	0.51	288 827	0.00
2016	19 007 335	18 500 000	1.28	595 589	0.00
	9 080 258	10 890 000	0.75	402 284	0.00
	10 022 368	14 050 000	0.97	374 916	2.95
2003	20 654 567	19 550 000	1.35	541 658	0.00
2021	7 347 878	7 217 000	0.50	230 892	13.58
2020	9 485 171	10 130 000	0.70	362 189	5.15
2020	20 529 251	24 880 000	1.72	913 584	0.42
	1 233 156 428	1 337 891 000		46 262 295	
	150 780 924	167 140 000		5 370 893	
2016	9 560 775	5 662 000	0.39	167 698	0.00
2003	7 002 195	7 689 000	0.53	134 181	0.52
2023	8 204 235	8 185 000	0.56	297 208	4.14
	11 068 998	10 800 000	0.74	369 002	0.00
2018	8 215 270	9 359 000	0.65	354 386	0.00
	13 024 599	12 840 000	0.89	413 132	20.94
	5 574 218	5 149 000	0.36	227 340	19.28
2019	15 838 192	16 080 000	1.11	518 338	7.07
2007	6 750 902	7 108 000	0.49	273 144	0.00
	85 239 386	82 872 000		2 754 429	

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
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		
St. Gallen, Melonenstrasse 9, Teufenerstrasse 72	SG	Alleineigentum		
Bazenheid, Spelterinistrasse 16–28a	SG	Alleineigentum		
Wetzikon, Ankengasse 7–15	ZH	Alleineigentum		
Laufen, Grienweg 3/5/7	BL	Alleineigentum		
Laufen, Schützenweg 5	BL	Alleineigentum		
Laufen, Schützenweg 15	BL	Alleineigentum		
Gesamt Total				

Die Marktwertanpassungen erfolgen aufgrund periodischer Neubewertungen nach der Discounted-Cash-Flow-Methode. Die Grundlagen sowie Annahmen für die Bewertung befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf den Seiten 43 bis 46.

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

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert	Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	%
	26 503 709	29 300 000	2.02	21.53
	26 503 709	29 300 000		
				87 209
				122 675
				1 202 862
				539 481
				242 548
				269 018
				125 984
				2 589 776
	1 344 899 522	1 450 063 000	100.00	52 974 069
				4.97

Liegenschaftstransaktionen 2023

Ankäufe

keine

Verkäufe

Ort, Adresse	Antritt per	Verkaufspreis in CHF
Bonaduz GR, Sculmserstrasse 4	30. Juni 2023	4 400 000
St. Gallen SG, Melonenstrasse 9, Teufenerstrasse 72	1. Oktober 2023	3 855 000
Laufen BL, Schützenweg 5	1. Dezember 2023	7 228 236
Laufen BL, Schützenweg 15	1. Dezember 2023	3 171 764
Bazenheid SG, Spelteinistrasse 16–28a	13. Dezember 2023	24 950 000
Laufen BL, Grienweg 3/5/7	22. Dezember 2023	4 750 000
Wetzikon ZH, Ankengasse 7–15	31. Dezember 2023	14 350 000
Total		62 705 000

Anhang zur Jahresrechnung

1. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 31. Dezember 2023 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 707.2 Mio. Davon benutzt sind CHF 374.1 Mio.

Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kurzfristige Hypotheken, Ablauf in den nächsten 12 Monaten	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	20 000 000	25.06.2021	25.06.2024	0.100%
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	20 200 000	09.12.2022	06.12.2024	1.530%
Fester Vorschuss	4 800 000	09.12.2022	06.12.2024	1.530%
Fester Vorschuss	8 000 000	05.12.2023	05.01.2024	1.997%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	73 000 000			

Langfristige Hypotheken, Ablauf in den nächsten 1–5 Jahren	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	10 000 000	14.08.2018	14.08.2028	1.010%
Festhypothek	10 000 000	31.08.2018	31.08.2027	0.920%
Festhypothek	10 000 000	31.08.2018	31.08.2028	1.030%
Festhypothek	15 000 000	28.09.2018	28.09.2028	1.000%
Festhypothek	13 500 000	18.12.2020	18.12.2025	0.190%
Festhypothek	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	20 000 000	09.12.2022	11.12.2026	1.590%
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	8 000 000	24.03.2023	26.03.2027	1.830%
Festhypothek	20 000 000	09.06.2023	09.06.2028	2.080%
Festhypothek	5 000 000	11.08.2023	11.08.2028	2.110%
Festhypothek	18 000 000	11.08.2023	11.08.2028	2.110%
Total langfristige verzinsliche Hypotheken, Ablauf in den nächsten 1–5 Jahren	251 000 000			

Langfristige Hypotheken, Ablauf später als 5 Jahre	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	10 000 000	18.12.2020	18.12.2030	0.400%
Festhypothek	25 000 000	11.08.2023	12.08.2030	2.090%
Festhypothek	1 800 000	11.08.2023	10.08.2029	2.090%
Festhypothek	13 300 000	08.09.2023	07.09.2029	2.060%
Total langfristige Hypotheken, Ablauf später als 5 Jahre	50 100 000			

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

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	10 000 000	28.12.2022	30.01.2023	1.242%
Fester Vorschuss	4 000 000	23.06.2023	30.06.2023	1.359%
Fester Vorschuss	10 300 000	21.07.2023	28.07.2023	2.070%
Fester Vorschuss	23 000 000	08.12.2023	15.12.2023	2.090%
Fester Vorschuss	4 300 000	24.03.2023	06.04.2023	1.620%
Fester Vorschuss	3 500 000	09.12.2022	06.01.2023	1.070%
Fester Vorschuss	10 000 000	30.01.2023	28.02.2023	1.246%
Fester Vorschuss	7 000 000	26.05.2023	23.06.2023	1.790%
Fester Vorschuss	11 000 000	12.05.2023	09.06.2023	1.719%
Fester Vorschuss	4 000 000	09.06.2023	07.07.2023	1.569%
Fester Vorschuss	10 300 000	23.06.2023	21.07.2023	2.100%
Fester Vorschuss	19 000 000	11.08.2023	08.09.2023	2.070%
Fester Vorschuss	5 700 000	08.09.2023	06.10.2023	2.110%
Fester Vorschuss	15 000 000	27.10.2023	24.11.2023	2.090%
Fester Vorschuss	15 000 000	24.11.2023	22.12.2023	2.090%
Fester Vorschuss	10 000 000	28.02.2023	28.03.2023	1.230%
Fester Vorschuss	10 000 000	28.03.2023	28.04.2023	1.714%
Fester Vorschuss	10 000 000	28.04.2023	30.05.2023	1.710%
Fester Vorschuss	11 000 000	05.04.2023	05.05.2023	1.711%
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	10 000 000	30.05.2023	28.06.2023	1.745%
Fester Vorschuss	9 000 000	28.06.2023	28.07.2023	2.005%
Fester Vorschuss	11 000 000	05.06.2023	05.07.2023	1.728%
Fester Vorschuss	11 000 000	05.07.2023	07.08.2023	2.003%
Fester Vorschuss	11 000 000	07.08.2023	05.09.2023	2.005%
Fester Vorschuss	3 000 000	28.07.2023	28.08.2023	2.006%
Fester Vorschuss	3 000 000	28.08.2023	28.09.2023	2.004%
Fester Vorschuss	9 000 000	05.09.2023	05.10.2023	2.011%
Fester Vorschuss	9 000 000	05.10.2023	06.11.2023	2.002%
Fester Vorschuss	3 000 000	28.09.2023	30.10.2023	2.002%
Fester Vorschuss	3 000 000	30.10.2023	28.11.2023	2.004%
Fester Vorschuss	9 000 000	06.11.2023	05.12.2023	2.002%
Fester Vorschuss	3 000 000	28.11.2023	28.12.2023	2.002%
Fester Vorschuss	15 000 000	16.12.2022	20.01.2023	1.290%
Fester Vorschuss	4 000 000	07.07.2023	11.08.2023	1.901%
Fester Vorschuss	4 300 000	06.04.2023	12.05.2023	1.780%
Fester Vorschuss	11 000 000	05.04.2023	12.05.2023	1.708%
Fester Vorschuss	10 000 000	11.05.2023	23.06.2023	1.800%
Fester Vorschuss	7 000 000	05.04.2023	26.05.2023	1.740%
Fester Vorschuss	14 300 000	20.01.2023	24.03.2023	1.290%
Fester Vorschuss	15 000 000	28.07.2023	27.10.2023	2.000%
Fester Vorschuss	20 000 000	11.11.2022	11.05.2023	1.300%
Fester Vorschuss	16 000 000	11.11.2022	11.08.2023	1.250%

Fester Vorschuss	49 300 000	11.11.2022	11.08.2023	1.300%
Fester Vorschuss	35 000 000	09.12.2022	08.12.2023	1.440%
Total kurzfristige festverzinsliche Kredite und Darlehen	511 000 000			

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

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

2. Informationen zur Vermögensrechnung

in CHF	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	–	–
Gesamtversicherungswert des Vermögens	858 844 050	914 045 745
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	–	–

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

in CHF	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	53 128 686	49 260 733

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

4. Grundsätze zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwert

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

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

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

Weitere Angaben zur Bewertung der Liegenschaften befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf den Seiten 43 bis 46.

5. Vergütung und Nebenkosten

(Auszug aus § 18 des Fondsvertrags):

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

Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

(Auszug aus § 19 des Fondsvertrags):

Verwaltungskommission der Fondsleitung (in % des Gesamtvermögens). Diese wird verwendet für die Leitung, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds	maximal 1.00% effektiv 0.60%
Vermittlungskommission für den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften (des Kauf- bzw. Verkaufspreises)	maximal 2.00% effektiv 2.00%
Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften (der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	maximal 5.00% effektiv 3.30%
Depotbankkommission (des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres)	maximal 0.05% effektiv 0.022%

6. Sonstige wesentliche Angaben

Geschäfte mit nahestehenden Personen	Die Fondsleitung bestätigt, dass alle Verträge mit nahestehenden Personen zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden.
Angaben über Derivate	Keine.
Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%	Keine.
Änderungen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag	Im Rahmen der Prospektanpassungen im April und August 2023 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Aktionariat, Verwaltungsrat und Geschäftsleitung) sowie weitere Änderungen, welche formeller bzw. redaktioneller Natur sind, vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Fondsvertragsänderungen vorgenommen.

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds SF Sustainable Property Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4 bis 7 und Seiten 26 bis 40) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

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

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutender Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Simon Bandi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Thorsten Giesen
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 14. März 2024



2 Swiss Finance & Property Funds AG | Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat



Zürich, 30. Januar 2024

SF Sustainable Property Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
102248.2302

Auftrag

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

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche im SF Sustainable Property Fund gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2023 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 107 Bestandesliegenschaften.

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

Bewertungsstandards

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

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

1 / 4

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

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft. In der Folge wurden sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Ergebnis

Per 31. Dezember 2023 wird ein Marktwert des Gesamtportfolios mit 107 Bestandesliegenschaften durch die Experten von CHF 1'450'063'000 ermittelt.

Gegenüber dem 30. Juni 2023 veränderte sich der Wert der Bestandesliegenschaften um CHF -71'981'000 respektive um -4.73%.

In der Berichtsperiode vom 30. Juni 2023 bis 31. Dezember 2023 wurden folgende Bestandesliegenschaften verkauft:

- Bazenheid, Spelterinistrasse 16 - 28a
- Laufen BL, Grienweg 3/ 5/ 7
- Laufen BL, Schützenweg 15
- Laufen BL, Schützenweg 5
- St. Gallen, Teufener Strasse 72
- Wetzikon, Ankengasse 7-15

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 31. Dezember 2023 wird mit 2.75% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.40% bis 3.30% reicht.

Zürich, den 30. Januar 2024
Wüest Partner AG



Ivan Anton
Partner



Patrik Schmid MRICS
Partner

– Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertungen basieren auf den Mieterspiegeln der Immobilien Bewirtschaftung St. Gallen AG, Livit AG sowie der Gribi Bewirtschaftung AG per 31.12.2023.
- 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 2.40 Prozent und 3.30 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.



Basel BS, Rufacherstrasse 8

Impressum

Herausgeberin: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: Tom Licht Photography / Rosenberg Invest AG / Backbone Art SA

Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Titelbild: Rorschach SG, Löwengartenstrasse 46

März 2024

Kontakt

Swiss Finance & Property Funds AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon + 41 43 344 61 31

www.sfp.ch

Börsenhandel, Handelssymbole

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

Reuters: SFPF.S

Bloomberg: SFPF SW



Swiss Finance & Property Funds AG