



Swiss Finance & Property Funds AG

SF Sustainable Property Fund Jahresbericht 2023

21. März 2024



Wichtigste Ereignisse 2023



Die Portfolioqualität konnte durch gezielte Verkäufe, den Abschluss von Sanierungen sowie durch Vermietungserfolge gesteigert werden – 107 Liegenschaften zu CHF 1.45 Milliarden



Anstieg der realen Diskontsätze führt zu einer moderaten Abwertung Like-for-Like in Höhe von 2.2% und zeigt die Wertbeständigkeit des Schweizer Wohnsektors



Leichte Erhöhung der EBIT-Marge aufgrund Kostenreduktionsmassnahmen und Mietertragssteigerung
Der Nettoertrag pro Anteil sank aufgrund von Einmaleffekten und höherer Zinsbelastung



Sehr gutes GRESB-Resultat mit vier von fünf Sternen bei der ersten Teilnahme

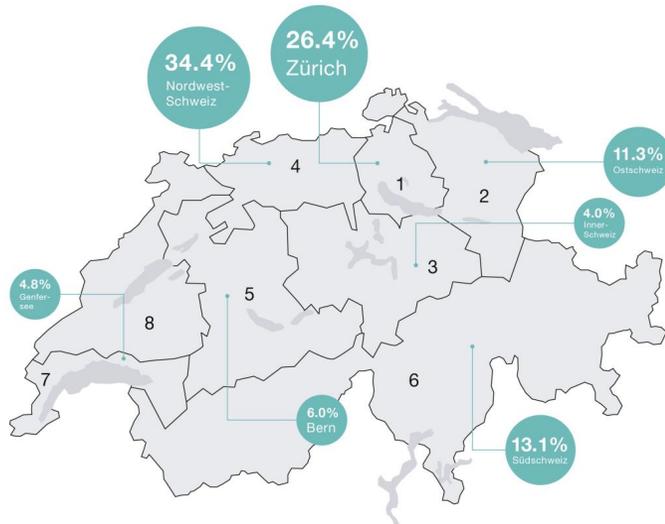
Portfolio



Portfolioüberblick

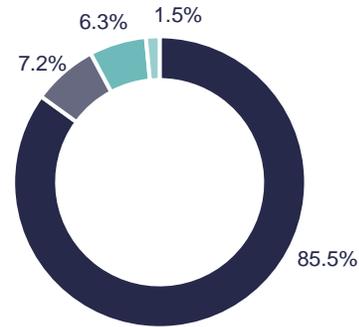
per 31. Dezember 2023

Marktregionen



- Gemessen am Marktwert befinden sich über 60% der Assets in den Regionen Nordwestschweiz und Zürich
- Grösste Veränderung in der Ostschweiz durch Portfoliooptimierung

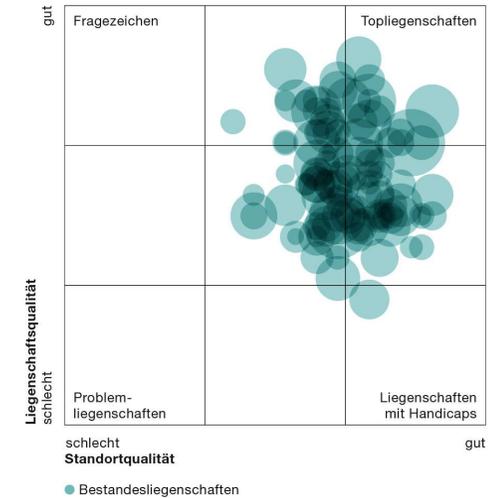
Nutzungsarten



- Wohnen
- Gewerbe, Verkauf, Lager, etc
- Parkplätze
- Büro

- Die Wohnquote bleibt konstant bei einem Anteil von über 85%
- Die leichten Veränderungen erklären sich durch Veräusserungen von reinen Wohnliegenschaften

Liegenschafts- und Standortqualität



- Liegenschafts- und Standortqualität gemäss Wüest Partner liegt bei 3.6 von 5.0
- Durchschnittlicher Preis pro m² Wohnen konnte von CHF 190 auf CHF 195 p.a. gesteigert werden

Fazit

- Die hohe Wohnquote sowie die regionale Verteilung verbleiben nahezu unverändert
- Der durchschnittliche Mietzins für Wohnfläche im Portfolio verzeichnet seit Ende 2019 einen Anstieg von CHF 13 pro m²

Transaktionen

Verkäufe

Liegenschaft	Verkauf per	Marktwert ¹ in CHF	Verkaufspreis in CHF	Differenz in CHF	Differenz zu Marktwert	Bruttorendite zu Marktwert	Bruttorendite zu Verkaufspreis
Bonaduz GR, Sculmserstrasse 4	30.06.2023	4 635 000	4 400 000	- 235 000	- 5.07%	3.78%	3.99%
St. Gallen SG, Teufenerstrasse 72, Melonenstrasse 9	01.10.2023	3 826 000	3 855 000	29 000	0.76%	4.30%	4.24%
Laufen BL, Schützenweg 5	01.12.2023	5 809 000	7 228 236	1 419 236	24.43%	5.20%	4.18%
Laufen BL, Schützenweg 15	01.12.2023	2 549 000	3 171 764	622 764	24.43%	5.70%	4.58%
Bazenheid SG, Spelterinistrasse 16-28a	13.12.2023	23 420 000	24 950 000	1 530 000	6.53%	5.47%	5.03%
Laufen BL, Grienweg 3/5/7	22.12.2023	5 850 000	4 750 000	- 1 100 000	- 18.80%	4.11%	5.06%
Wetzikon ZH, Ankengasse 7-15	31.12.2023	16 130 000	14 350 000	- 1 780 000	- 11.04%	3.80%	4.12%
Total		62 219 000	62 705 000	486 000	0.78%	4.70%	4.58%

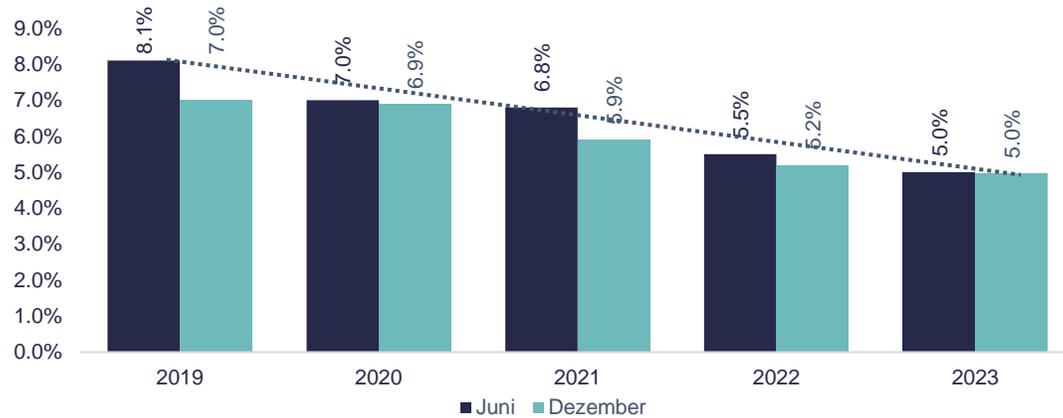
¹ Marktwert bei Verkauf

Portfoliooptimierung

- Portfoliobereinigung durch Verkauf kleinerer Liegenschaften und CAPEX an Lagen ohne entsprechendes Überwälzungspotenzial
- Aus den Transaktionen resultiert ein Gewinn gegenüber Marktwert in Höhe von CHF 486 000

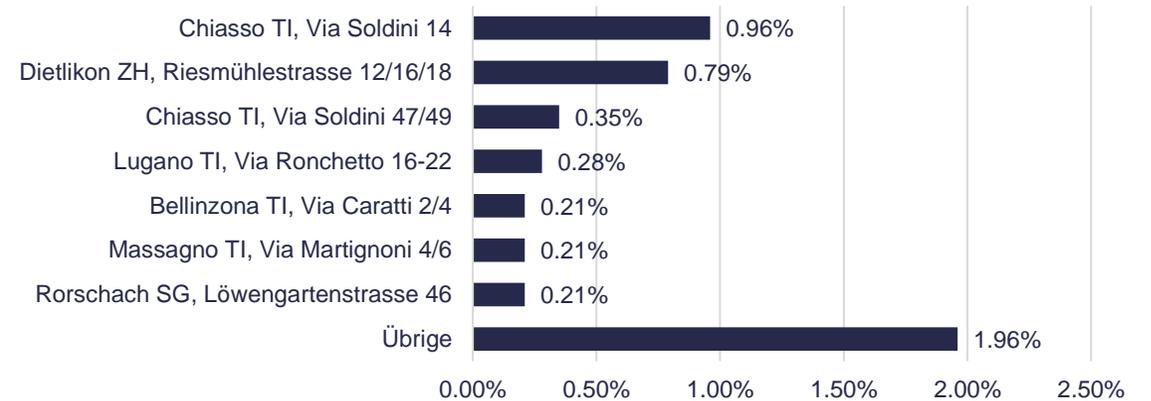
Leerstandsentwicklung 2019 - 2023

Entwicklung Leerstandsquoten per Periodenende



- Die Leerstände konnten gegenüber dem Jahresende 2022 um weitere 0.2%-Punkte reduziert werden
- Like-for-Like konnte der Mietertrag um CHF 430 257 oder rund 0.79% gesteigert werden

Leerstandsquoten Liegenschaften zum Soll-Nettomietnertrag des Portfolios



- Leerstand in Dietlikon aufgrund Konkurses zweier gewerblicher Mieter – Verhandlung für Übernahme der Mietfläche kurz vor Abschluss
- Grösste Leerstände pro Objekt bei Liegenschaften vor Sanierung oder aufgrund schwieriger Marktbedingungen

Trend bestätigt, weiterer Leerstandabbau in Folgejahren erwartet

Vermietungserfolge im Bestand führen erneut zu einer Reduktion des Leerstandes und sind Teil der Like-for-Like Mietertragssteigerung von CHF 430 257

Investitionen

Laufende / vorgemerkte Projekte	Total in CHF	2023 in CHF	2024 in CHF	2025 In CHF
Olten SO, Neuhardstrasse 9/11	6 700 000	6 700 000	0	0
Lausen BL, Hofmattstrasse 38-48, Furlenstrasse 42	1 140 000	1 140 000	0	0
Ehrendingen AG, Im First 6/10	1 000 000	1 000 000		0
Basel BS, Sundgauerstrasse 2, Luzernerring 148	3 220 000	1 870 000	1 350 000	0
Basel BS, Rufacherstrasse 8	2 290 000	1 375 000	915 000	0
Schlieren ZH, Rütistrasse 9/11	6 860 000	230 000	6 630 000	0
Locarno TI, Via Giuseppe Cattori 5	6 450 000	1 080 000	4 995 000	375 000
Basel BS, Dornacherstrasse 270, Laufenstrasse 59	9 400 000	845 000	4 240 000	4 315 000
Pregassona TI, Via Industria 17/17a	27 000 000	0	2 600 000	8 200 000
St. Gallen SG, Brauerstrasse 25	6 800 000	0	2 000 000	4 800 000
Richterswil ZH, Zugerstrasse 28-36	7 900 000	0	0	1 000 000
Total	78 760 000	14 240 000	22 730 000	18 690 000

Projekte gemäss Planung abgeschlossen, laufende Planung für die Folgejahre

- Ehrendingen konnte fristgerecht im Dezember 2023 abgeschlossen werden, der Abschluss Basel, Rufacherstrasse und Luzernerring wird im 1. Quartal 2024 erwartet
- Die Bauarbeiten in Locarno haben im September 2023 begonnen, die Erstvermietung ist für Q4 2024 vorgesehen
- Gemäss Planung starten 2024, mit Schlieren, Basel Dornacherstrasse, Pregassona und St. Gallen, für den Fonds wichtige Erneuerungsarbeiten oder Neubauprojekte

Projektbeispiel

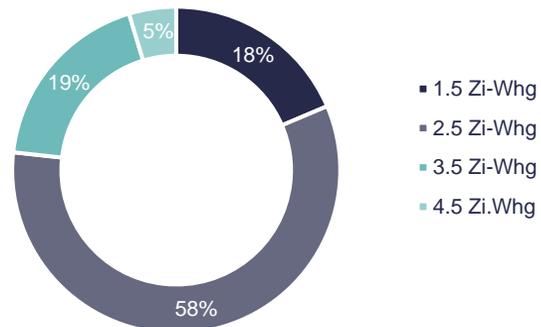
Locarno TI, Via Giuseppe Cattori 5

Totalsanierung in direkter Nähe zum See und zur Piazza Grande
inkl. Bewilligung für 25% Zweitwohnungen



Aufnahme vor Sanierung

Wohnungsmix



Rendering nach Sanierung

Mietfläche m²

2 041

Investitionsvolumen Mio. CHF

~6.45

Sollmiete neu TCHF

605 (+ 250)

Investitionsrendite %

~3.90

Marktwert neu Mio. CHF

14.16 (+ 6.5 Mio.)

Bruttorendite nach Umbau %

~4.30

Nachhaltigkeit

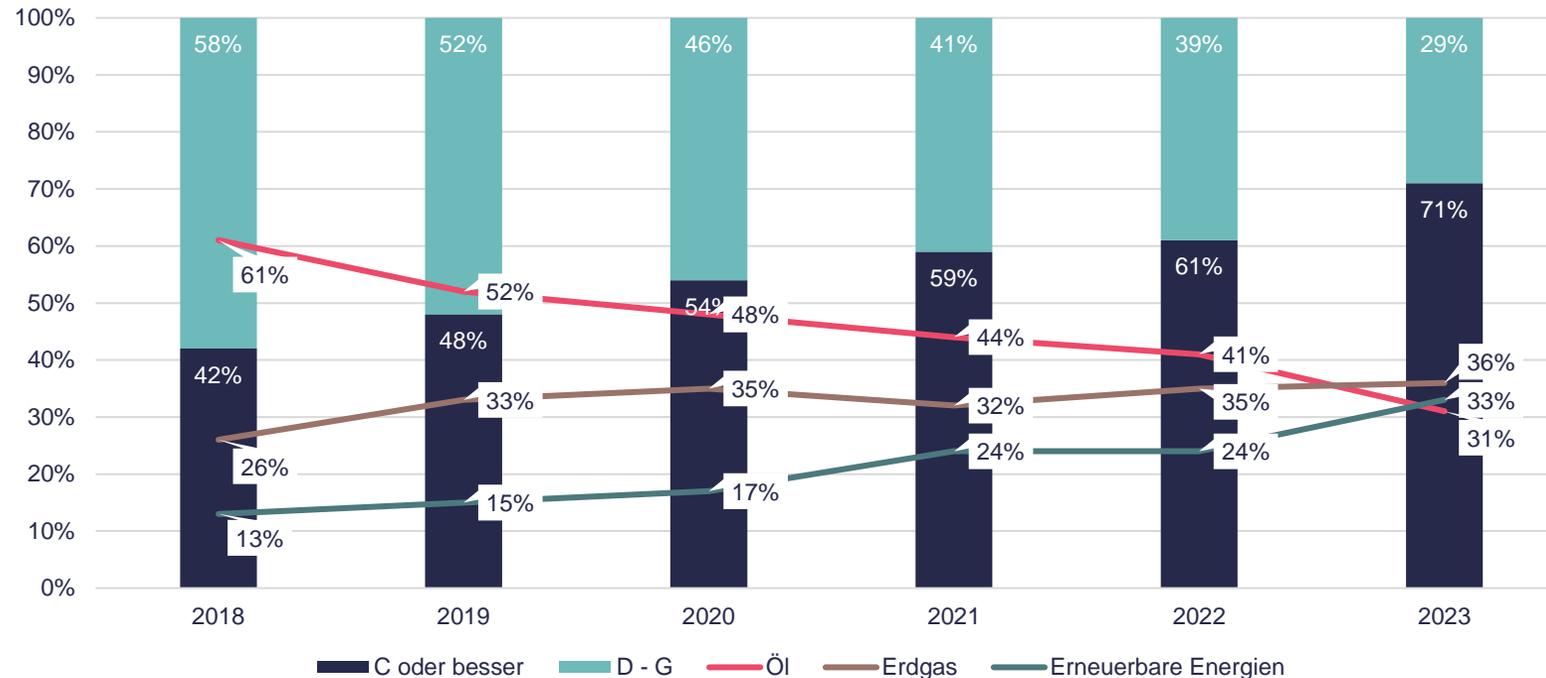
**PV-Anlage /
Wärmepumpe; - 85% CO₂**

Bauzeit

2023 - 2024

Nachhaltigkeitsentwicklung

Entwicklung Heizmedium und GEAK-Klassifizierung zum Marktwert per 31. Dezember 2023



- Die fossilen Heizmedien konnten im Vergleich zu 2022 durch Sanierung und gezielten Heizträgerersatz um 9%-Punkte reduziert werden
- Entsprechend konnte der Anteil erneuerbarer Energien ausgebaut und erstmals auf über 30% Portfolioanteil gesteigert werden
- Der Portfolioanteil strategiekonformer Liegenschaften (GEAK C oder besser) verzeichnet eine Zunahme von deutlichen 10%-Punkten

Nachhaltiger Fortschritt

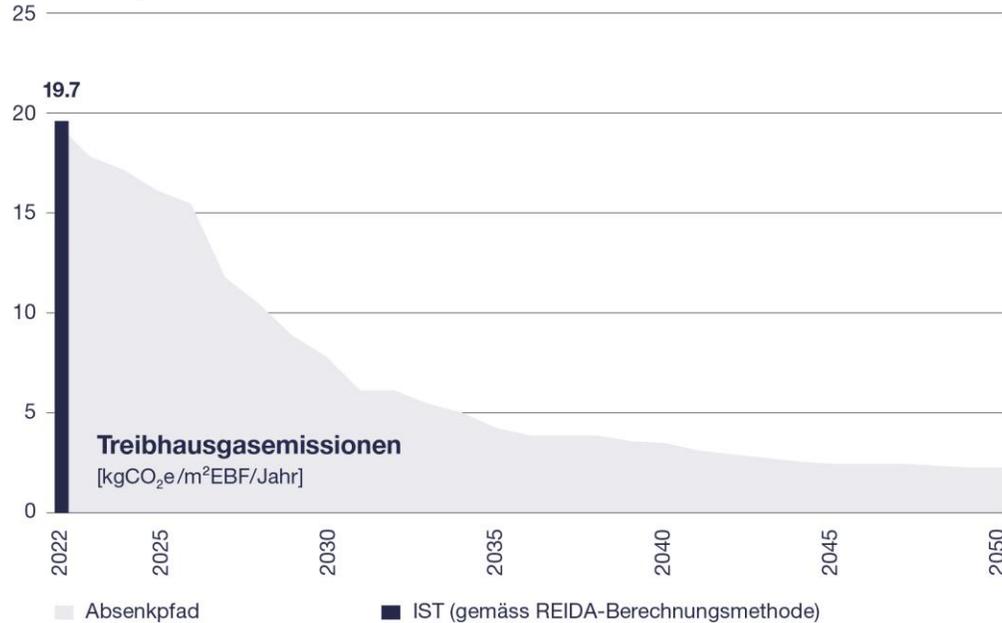
- Der Anteil der Liegenschaften mit GEAK C oder besser konnte über die letzten Jahre kontinuierlich ausgebaut werden
- In den nächsten Jahren wird dieser Anteil gemäss Absenkpfad und dem Impact-Investing-Ansatz nochmals deutlich gesteigert

Nachhaltigkeit

CO₂-Absenkpfad und GRESB-Rating

Treibhausgasemissionen: 19.7 kgCO₂e/m²EBF/Jahr

leicht über dem Schweizer Durchschnitt für Wohnliegenschaften von 17.0 kgCO₂e/m²EBF/Jahr¹

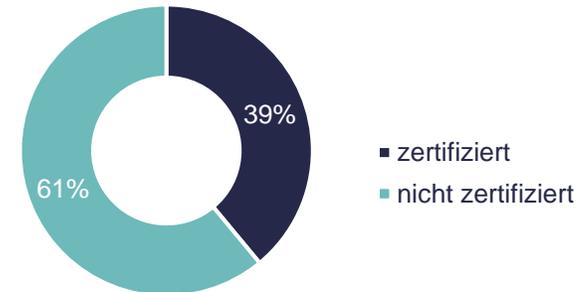


¹ Quelle: REIDA CO₂e-Report, Methodische Grundlagen 2023

GRESB-Rating



Zertifizierungen nach Mietfläche



Reduktion des CO₂e-Ausstosses und sehr erfolgreiches GRESB-Resultat

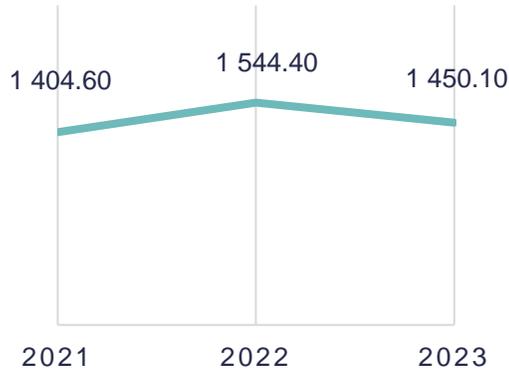
- Der CO₂e-Ausstoss des Portfolios konnte gegenüber dem Vorjahr durch Heizträgertausch erneut reduziert werden
- Sehr erfolgreiche erste GRESB-Teilnahme mit einem Resultat über dem GRESB- und dem Peer-Average

Finanzen

A photograph of a bright, empty hallway with white walls and a herringbone wood floor. The hallway features several arched doorways leading to other rooms. A window is visible at the end of the hallway, showing a view of trees and buildings outside. A dark blue semi-transparent box is overlaid on the left side of the image, containing the word 'Finanzen' in white text. Below this box is a teal horizontal bar.

Kennzahlen Bilanz

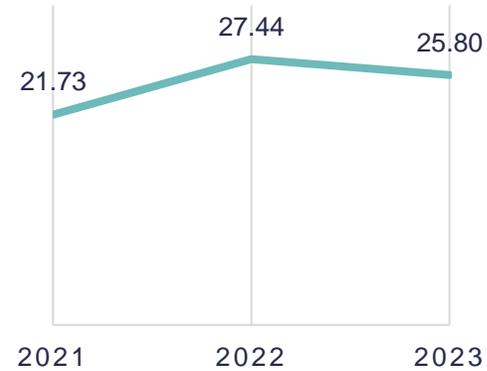
Werte per 31. Dezember 2021, 2022 und 2023



Verkehrswert

CHF 1 450.1 Mio.

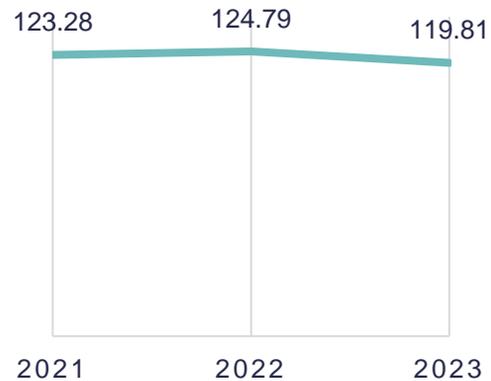
CHF 1 544.4 Mio. / - 6.11%



Fremdfinanzierungsquote

25.80%

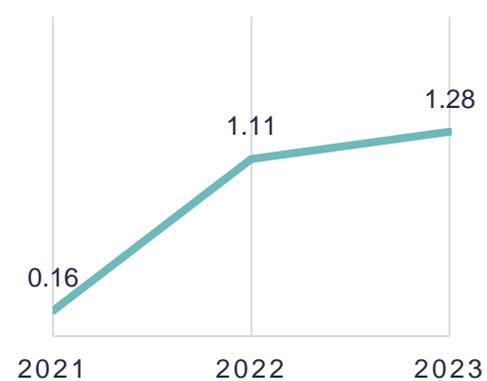
27.44% / - 5.99%



NAV pro Anteil

CHF 119.81

CHF 124.79 / - 3.99%



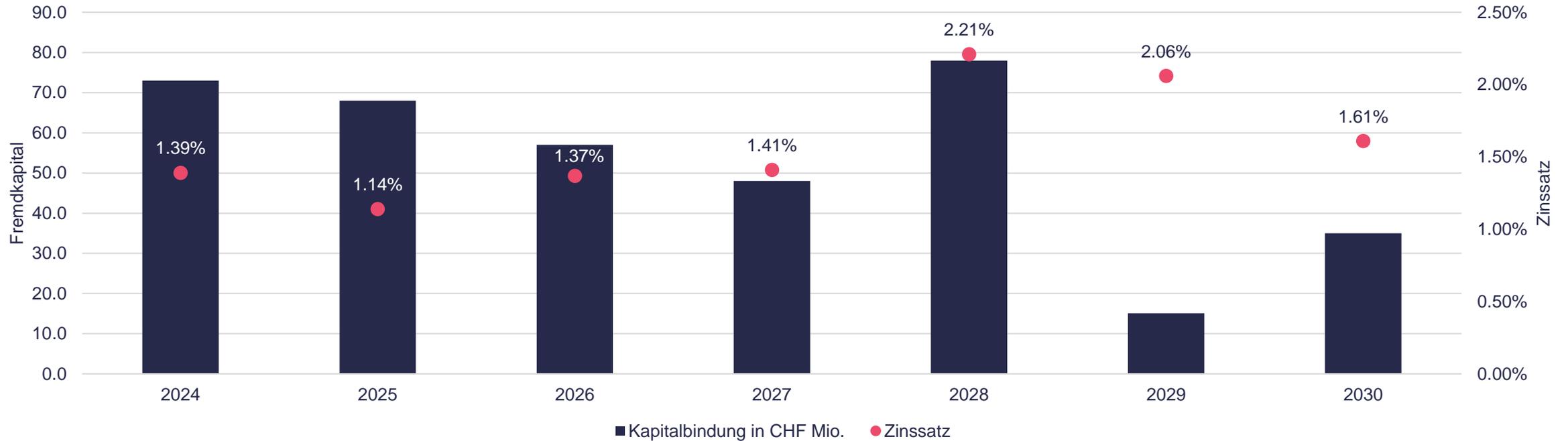
Fremdfinanzierungssatz

1.28%

1.11% / + 15.23%

Finanzierung

Werte per 31. Dezember 2023



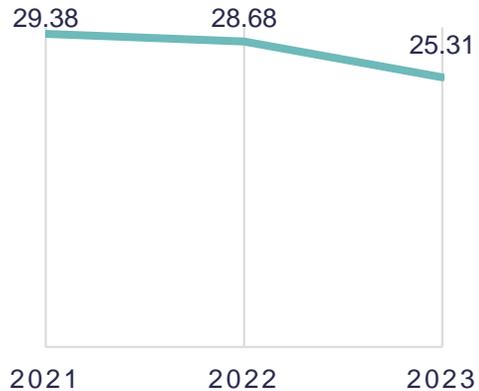
Durchschnittlicher Zinssatz der Finanzierung
1.28%

Zielband Restlaufzeit
2.5 - 3.5 Jahre

Durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen
3.16 Jahre

Kennzahlen Erfolgsrechnung

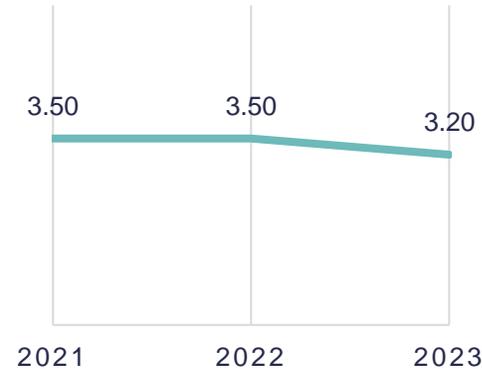
Werte per 31. Dezember 2021, 2022 und 2023



Nettoertrag

CHF 25.31 Mio.

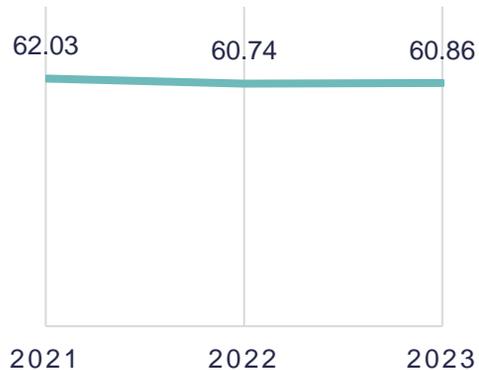
CHF 28.68 Mio. / - 11.75%



Ausschüttung

CHF 3.20

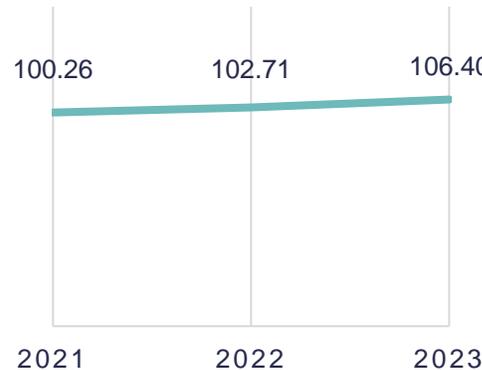
CHF 3.50 / - 8.57%



EBIT-Marge

60.86%

60.74% / + 0.19%



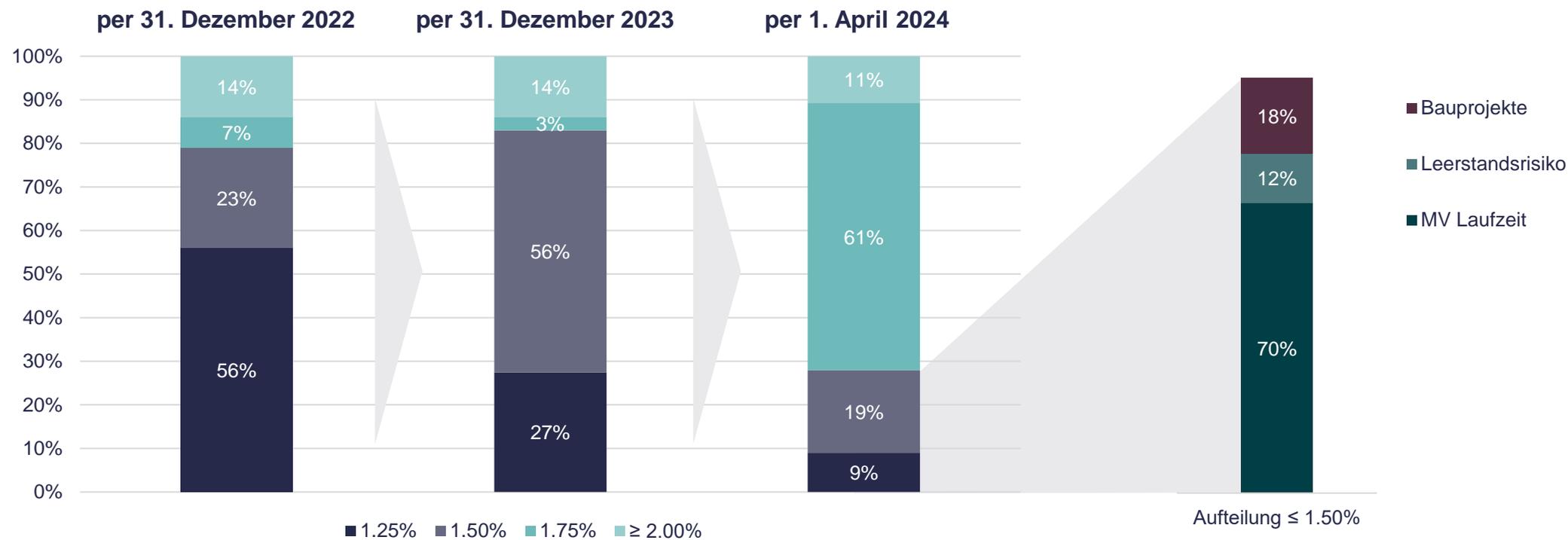
Ausschüttungsquote

106.40%

102.71% / + 3.60%

Referenzzinssätze

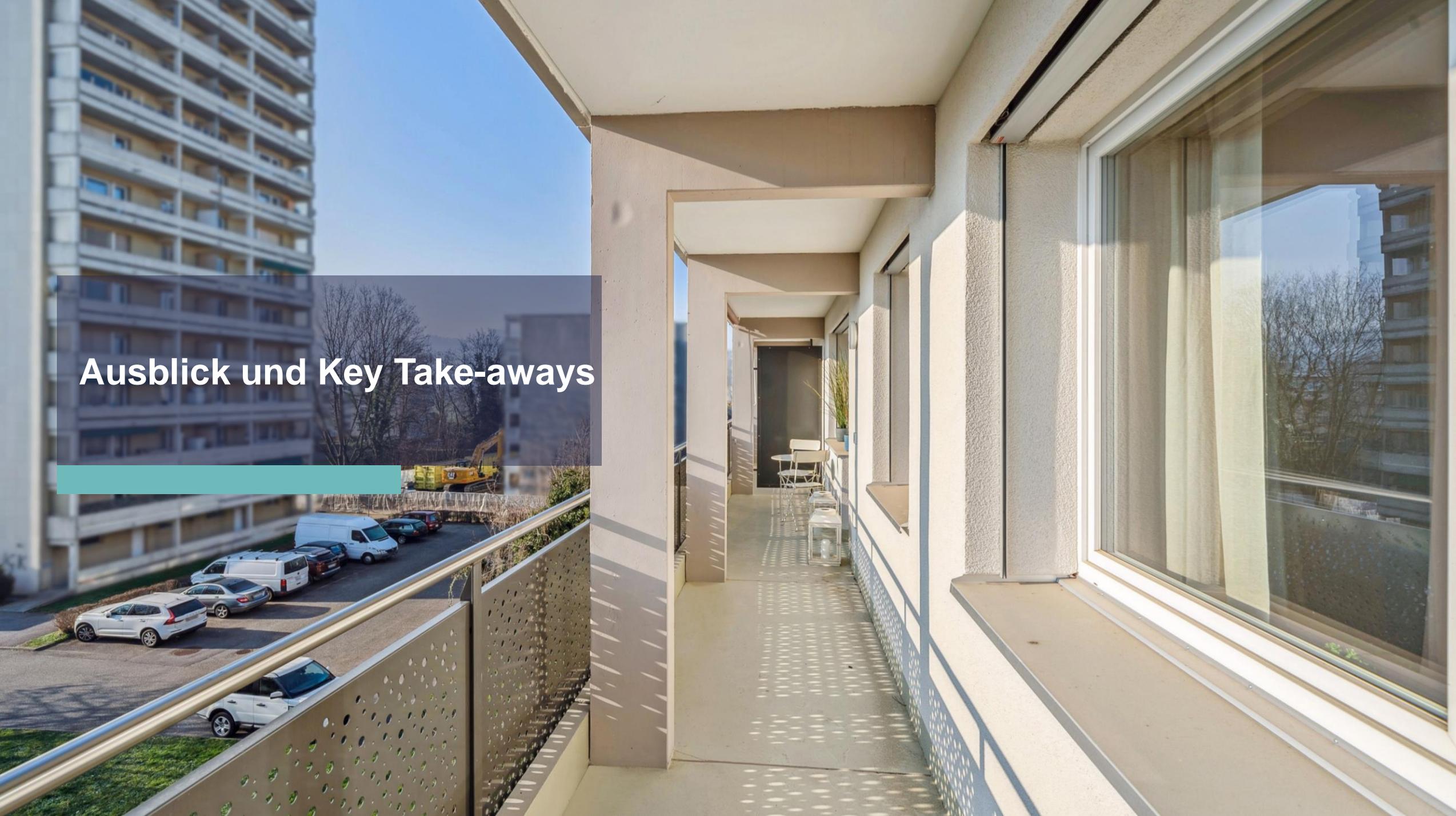
Entwicklung der Referenzzinssatzverteilung



Die Referenzzinssatzanpassung konnte erfolgreich umgesetzt werden

- Die Mietzinsanpassungen infolge Referenzzinssatz, Kostensteigerung und Inflation konnten für beide Wellen erfolgreich umgesetzt werden
- Per 1. April 2024 erwarten gesamthaft Mehreinnahmen in Höhe von ca. CHF 2.5 Millionen p.a.
- Aus den 28% Referenzzinssätzen unter 1.75% erwarten wir zusätzliche CHF 350 000 p.a.

Ausblick und Key Take-aways



Ausblick

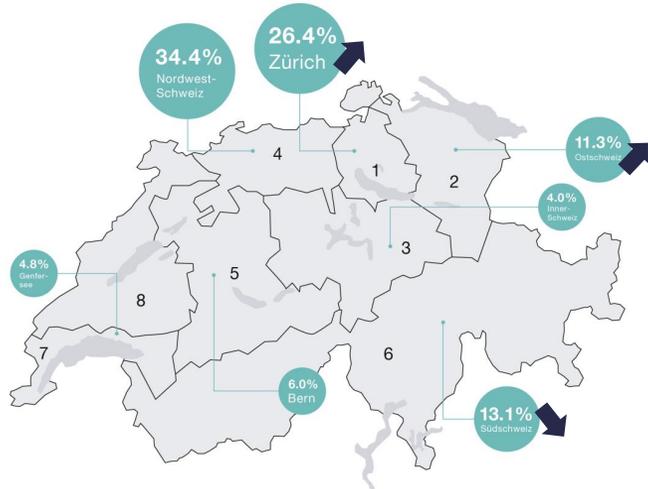
Portfoliooptimierung durch SWAP und Akquisition von Neubauprojekten



Ausblick

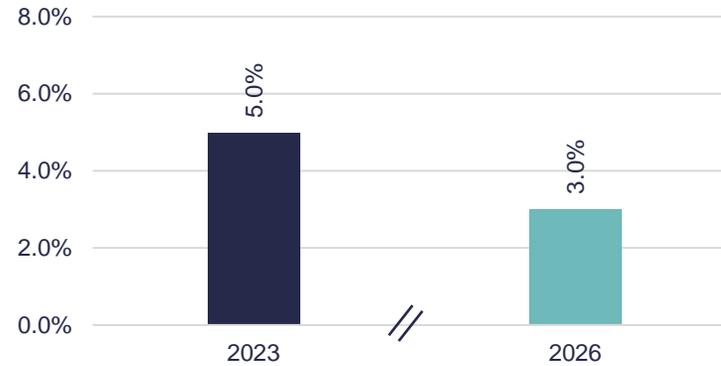
Auswirkungen auf das Portfolio bis Ende 2026

Entwicklung Marktregionen



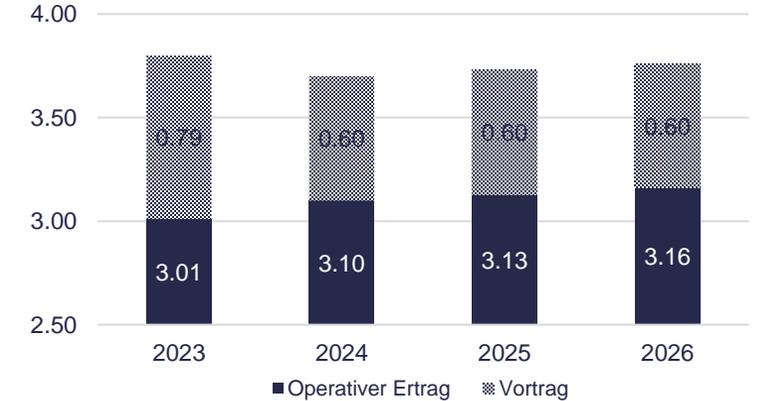
- Die geplanten Transaktionen werden die Regionen Zürich und Ostschweiz erhöhen und den Anteil Tessin reduzieren
- Die restlichen Regionen verhalten sich dabei stabil, wobei auch in der Westschweiz weiteres Wachstum angestrebt wird

Leerstände



- Durch die geplanten Transaktionen, aber auch laufende Sanierungen wird der Leerstand im Bestand nochmals deutlich reduziert
- Aufgrund der Impact-Investing-Strategie wird es aber auch in Zukunft zu Schwankungen im Zusammenhang mit Bautätigkeiten kommen

Ertragskraft pro Anteil inkl. Vortrag



- Steigerung des operativen Ertrages durch Portfoliooptimierung
- Reduktion der Management-Fee um 5 Basispunkte ab 2024
- Gewinnvortrag ermöglicht Sonder-Ausschüttungen in den kommenden Jahren

Fazit

- Durch die geplanten Transaktionen wird das Portfolio und die regionale Verteilung weiter optimiert und der Leerstand deutlich reduziert
- Die Kosteneffizienz wird durch Steigerung des Ertrages sowie Senkung der Kosten verbessert und führt in den kommenden Jahren zu einer stabilen Ertragskraft

Key Take-aways



Portfolioqualität konnte durch die Verkäufe und Sanierungstätigkeiten weiter **verbessert** und die **Leerstände** durch Vermietung im Bestand nochmals **reduziert** werden

Die geplanten **Transaktionen** und **Erneuerungen** führen zu einer weiteren **Optimierung des Portfolios** und **stärken die Ertragsbasis** in der Zukunft



Mieterträge konnten um **2.4%** (CHF + 1.4 Millionen) **gesteigert** werden – Like-for-Like **CHF + 430 000 (0.79%)**

Moderate Abwertung Like-for-Like - 2.2%, Verkäufe im Umfang rund CHF 62 Millionen sowie die Ausschüttung 2022 führen per Stichtag zu einem **NAV pro Anteil** von **CHF 119.81**

Die gestiegenen **Finanzierungskosten belasten** das **Resultat** trotz **erfolgreicher** Umsetzung der **Referenzzinssatzanpassung**. Zur Ausschüttung bestimmte **Vorträge und realisierte Kapitalgewinne stabilisieren das Ergebnis** in **Kombination** mit **Kostenreduktionen**



Nachhaltigkeit auf Portfoliostufe **durch** Abschluss von **Sanierungen** und gezielten **Heizträgertausch verbessert** – **GEAK C** und **besser** erstmals **über 70%**; **CO₂-Emissionen** erneut **reduziert**

Sehr **erfolgreiches** erstes **GRESB-Assessment** mit **vier von fünf Sternen**

Q&A



Anhang



Portfoliokennzahlen

Portfoliokennzahlen	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Anzahl Liegenschaften	107	114	108	94
Marktwert in CHF	1 450 063 000	1 544 375 000	1 404 604 000	1 160 791 000
Anzahl Anteile	8 416 494	8 416 494	8 416 494	7 104 834
Bruttorendite	3.87%	3.69%	3.83%	4.09%
Realer Diskontsatz	2.75%	2.66%	2.79%	2.99%
Nominaler Diskontsatz	4.04%	3.69%	3.30%	3.51%
Leerstandsquote Berichtsperiode	5.67%	5.90%	6.85%	7.69%
Leerstandsquote per Stichtag	4.97%	5.17%	5.92%	6.89%

Anstieg der realen Diskontsätze, leichte Abwertung und Leerstandabbau

- Die realen Diskontsätze erfahren im Jahresvergleich einen Anstieg um 9 Basispunkte – leichte Abwertung Like-for-Like von 2.2%
- Die nominalen Diskontsätze steigen aufgrund des inflationären Umfelds um 35 Basispunkte an
- Leerstand über gesamte Berichtsperiode sowie per Stichtag konnte nochmals reduziert werden

Finanzen

Kennzahlen

Vermögensrechnung		31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	Δ
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 450 063 000	1 544 375 000	- 94 312 000
Gesamtfondsvermögen	CHF	1 469 835 767	1 567 633 611	- 97 797 844
Fremdfinanzierungsquote	%	25.80	27.44	- 1.64
Nettofondsvermögen	CHF	1 008 402 386	1 050 288 500	- 41 886 114
NAV pro Anteil	CHF	119.81	124.79	- 4.98
Börsenkurs	CHF	123.50	125.90	- 2.40
Agio/Disagio	%	3.08	0.89	2.19
Erfolgsrechnung		31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	Δ
Mietzinseinnahmen	CHF	52 974 069	52 543 812	430 257
Mietausfallrate	%	7.89	6.58	1.31
Instandhaltungs-/Instandsetzungsquote	%	8.70	8.88	- 0.18
Betriebskostenquote	%	10.66	10.85	- 0.19
EBIT-Marge	%	60.86	60.74	0.12
Hypothekarzinsen	CHF	- 5 320 116	- 1 747 110	- 3 573 006
Nettoertrag	CHF	25 312 818	28 681 565	- 3 368 747
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	4 428 786	- 5 186 555	9 615 341
Unrealisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	- 42 169 989	18 623 789	- 60 793 778
Gesamterfolg	CHF	- 12 428 385	42 118 799	- 54 547 184
TER (GAV)	%	0.77	0.78	- 0.01
Anlagerendite	%	- 1.22	4.18	- 5.40

Verkauf

Bonaduz GR, Sculmserstrasse 4

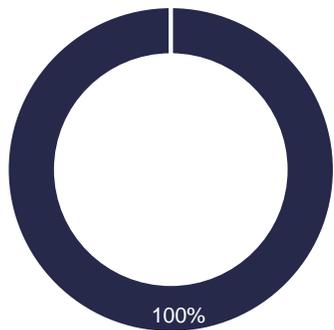
(1/7)

Wohnliegenschaft, GEAK B

Mietfläche	757 m ²
Anzahl Einheiten	8 Wohnungen, 13 PP
Baujahr	2008
Verkauf per	30. Juni 2023
Bruttorendite Verkaufspreis	3.99%
Marktwert	CHF 4 635 000
Verkaufspreis	CHF 4 400 000



Mieteinnahmen



■ 4.5 Zi-Whg



Verkauf

St. Gallen SG, Teufenerstrasse 72, Melonenstrasse 9

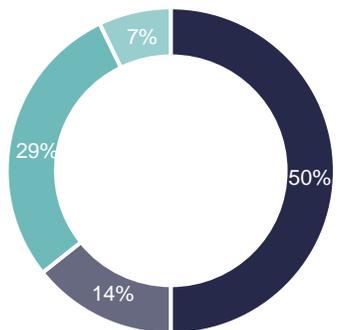
(2/7)

Wohnliegenschaft, GEAK C

Mietfläche	1 083 m ²
Anzahl Einheiten	14 Wohnungen, 1 Gewerbe, 1 Laden, 1 Büro
Baujahr	1920
Verkauf per	1. Oktober 2023
Bruttorendite Verkaufspreis	5.31%
Marktwert	CHF 3 826 000
Verkaufspreis	CHF 3 855 000



Wohnungsmix



- 2 Zi-Whg
- 3 Zi-Whg
- 4 Zi-Whg
- 5 Zi-Whg



Verkauf

Laufen BL, Schützenweg 5

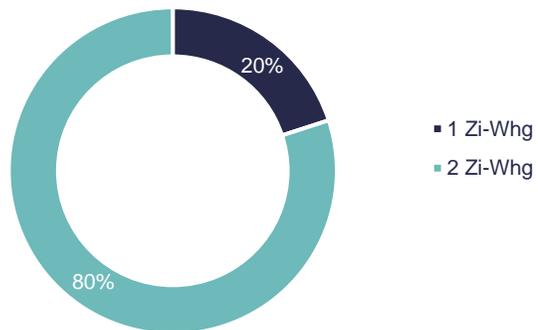
(3/7)

Wohnliegenschaft, GEAK D

Mietfläche	1 398 m ²
Anzahl Einheiten	30 Wohnungen
Baujahr	1965
Verkauf per	1. Dezember 2023
Bruttorendite Verkaufspreis	4.56%
Marktwert	CHF 5 809 000
Verkaufspreis	CHF 7 228 236



Wohnungsmix



Verkauf

Laufen BL, Schützenweg 15

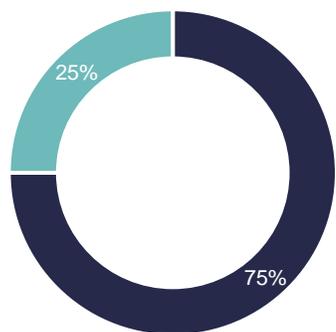
(4/7)

Wohnliegenschaft, GEAK D

Mietfläche	726 m ²
Anzahl Einheiten	12 Wohnungen
Baujahr	1980
Verkauf per	1. Dezember 2023
Bruttorendite Verkaufspreis	4.87%
Marktwert	CHF 2 549 000
Verkaufspreis	CHF 3 171 764



Wohnungsmix



- 2 Zi-Whg
- 3 Zi-Whg



Verkauf

Bazenheid SG, Spelterinistrasse 16 - 28a

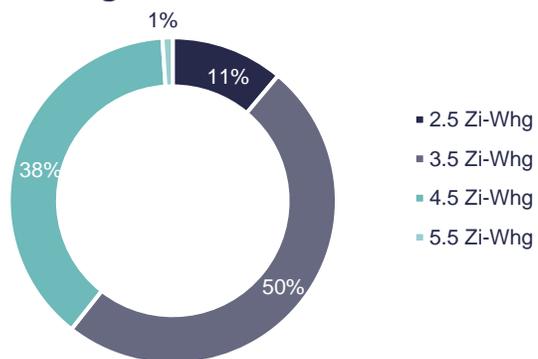
(5/7)

Wohnliegenschaft, GEAK D

Mietfläche	7 724 m ²
Anzahl Einheiten	99 Wohnungen, 79 PP
Baujahr	1969, 1971
Verkauf per	13. Dezember 2023
Bruttorendite Verkaufspreis	6.14%
Marktwert	CHF 23 420 000
Verkaufspreis	CHF 24 950 000



Wohnungsmix



Verkauf

Laufen BL, Grienweg 3/5/7

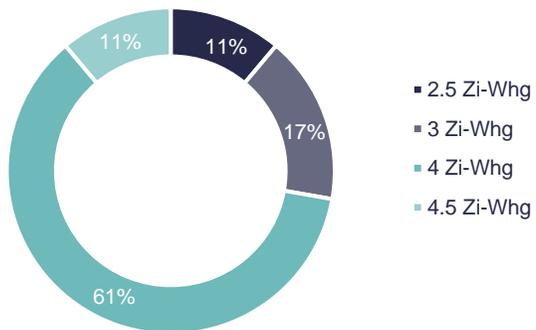
(6/7)

Wohnliegenschaft, GEAK E

Mietfläche	1 579 m ²
Anzahl Einheiten	18 Wohnungen, 10 PP
Baujahr	1974
Verkauf per	22. Dezember 2023
Bruttorendite Verkaufspreis	6.07%
Marktwert	CHF 5 850 000
Verkaufspreis	CHF 4 750 000



Wohnungsmix



Verkauf

Wetzikon ZH, Ankengasse 7 - 15

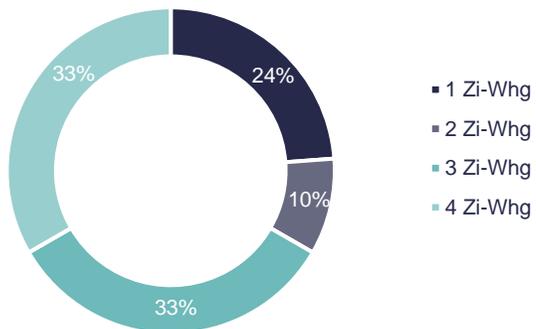
(7/7)

Wohnliegenschaft, GEAK F

Mietfläche	2 354 m ²
Anzahl Einheiten	42 Wohnungen, 32 PP
Baujahr	1960
Verkauf per	31. Dezember 2023
Bruttorendite Verkaufspreis	4.90%
Marktwert	CHF 16 130 000
Verkaufspreis	CHF 14 350 000



Wohnungsmix



Laufende Bauprojekte

Locarno TI, Via Giuseppe Cattori 5

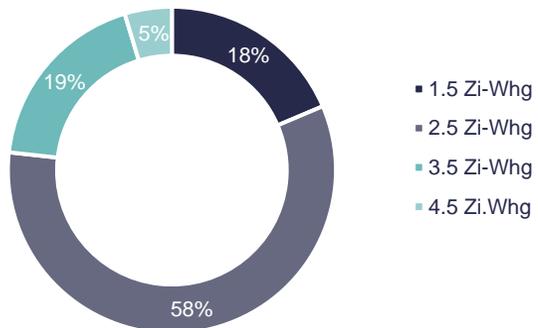
(1/3)

Energetische und werterhaltende Sanierung

Mietfläche	2 388 m ²
Anzahl Einheiten	43 Wohnungen, 1 Büro, 1 Verkauf
Baustart / -ende	Q3 2023 / Q3 2024
Investitionsvolumen	CHF 6 450 000
Marktwert vor / nach Inv.	CHF 8 692 000 / CHF 14 690 610
Bruttorendite vor / nach Inv.	5.18% / 3.89%
Marktmiete Wohnen vor / nach Inv.	CHF 180/m ² p.a. / CHF 250/m ² p.a.
Heizmedium / GEAK	Erdgas (bestehend), Wärmepumpe in Zukunft / GEAK B/C



Wohnungsmix



Laufende Bauprojekte

Basel BS, Luzernerring 148

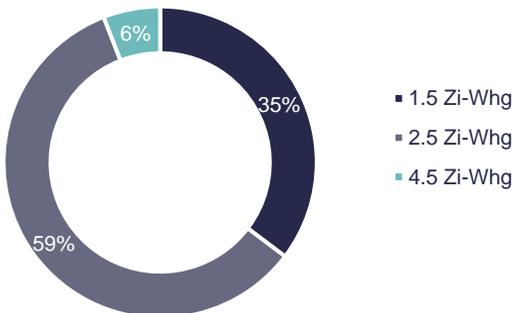
(2/3)

Energetische und werterhaltende Sanierung

Mietfläche	870 m ²
Anzahl Einheiten	17 Wohnungen
Baustart / -ende	Q2 2023 / Q4 2023
Investitionsvolumen	CHF 3 220 000
Marktwert vor / nach Inv. *	CHF 10 250 000 / CHF 14 890 000
Bruttorendite vor / nach Inv.	3.40% / 2.96%
Marktmiete Wohnen vor / nach Inv.	CHF 121/m ² p.a. / CHF 270/m ² p.a.
Heizmedium / GEAK	Fernwärme / mind. GEAK C

* Marktwert für Sundgauerstrasse 2 und Luzernerring 148

Wohnungsmix



Laufende Bauprojekte

Basel BS, Rufacherstrasse 8

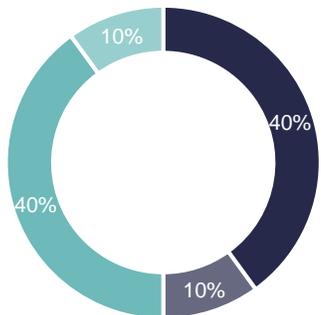
(3/3)

Energetische und werterhaltende Sanierung

Mietfläche	1 184 m ²
Anzahl Einheiten	10 Wohnungen, je 1 B/G/L, 2 PP
Baustart / -ende	Q2 2023 / Q4 2023
Investitionsvolumen	CHF 2 290 000
Marktwert vor / nach Inv.	CHF 5 718 000 / CHF 8 166 000
Bruttorendite vor / nach Inv.	3.93% / 3.26%
Marktmiete Wohnen vor / nach Inv.	CHF 218/m ² p.a. / CHF 264/m ² p.a.
Heizmedium / GEAK	Fernwärme / mind. GEAK C



Wohnungsmix



- 2.0 Zi-Whg
- 2.5 Zi-Whg
- 3.0 Zi-Whg
- 3.5 Zi-Whg



Abgeschlossene Bauprojekte

Olten SO, Neuhardstrasse 9/11

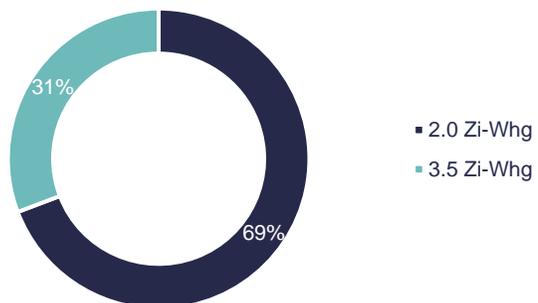
(1/2)

Energetische und werterhaltende Sanierung

Mietfläche	2 624 m ²
Anzahl Einheiten	39 Wohnungen, 4 Verkauf, 1 Lager
Baustart / -ende	Q3 2022 / Q2 2023
Investitionsvolumen	CHF 6 700 000
Marktwert vor / nach Inv.	CHF 8 692 000 / CHF 17 670 000
Bruttorendite vor / nach Inv.	5.19% / 3.21%
Marktmiete Wohnen vor / nach Inv.	CHF 177/m ² p.a. / CHF 244/m ² p.a.
Heizmedium / GEAK	Erdgas (bestehend), GEAK B



Wohnungsmix



Abgeschlossene Bauprojekte

Ehrendingen AG, Im First 6 + 10

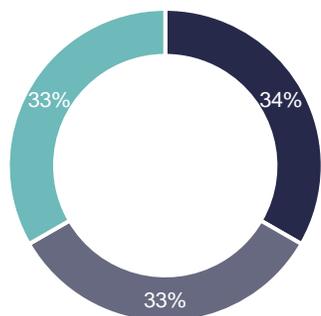
(2/2)

Energetische Sanierung

Mietfläche	2 030 m ²
Anzahl Einheiten	18 Wohnungen
Baustart / -ende	Q3 2023 / Q4 2023
Investitionsvolumen	CHF 1 000 000
Marktwert vor / nach Inv.	CHF 9 350 000 / CHF 10 100 000
Bruttorendite vor / nach Inv.	3.93% / 3.99%
Marktmiete Wohnen vor / nach Inv.	CHF 179/m ² p.a. / CHF 190/m ² p.a.
Heizmedium / GEAK	Öl (bestehend MEG), GEAK C



Wohnungsmix



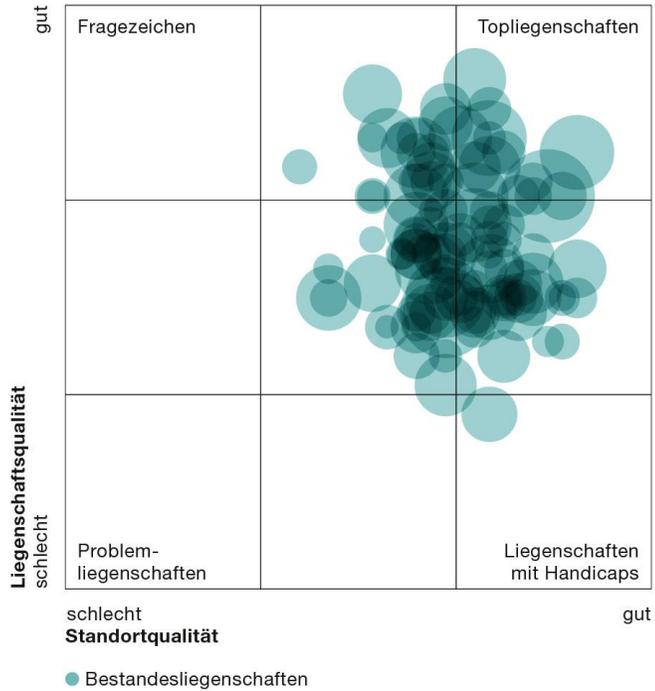
- 2.5 Zi-Whg
- 4.5 Zi-Whg
- 5.5 Zi-Whg



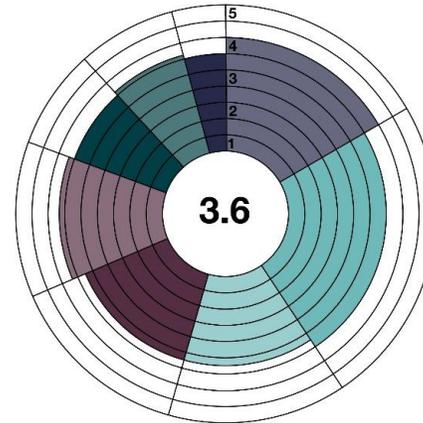
Liegenschafts- und Standortqualität

per 31. Dezember 2023

Marktmatrix



Qualitätsprofil



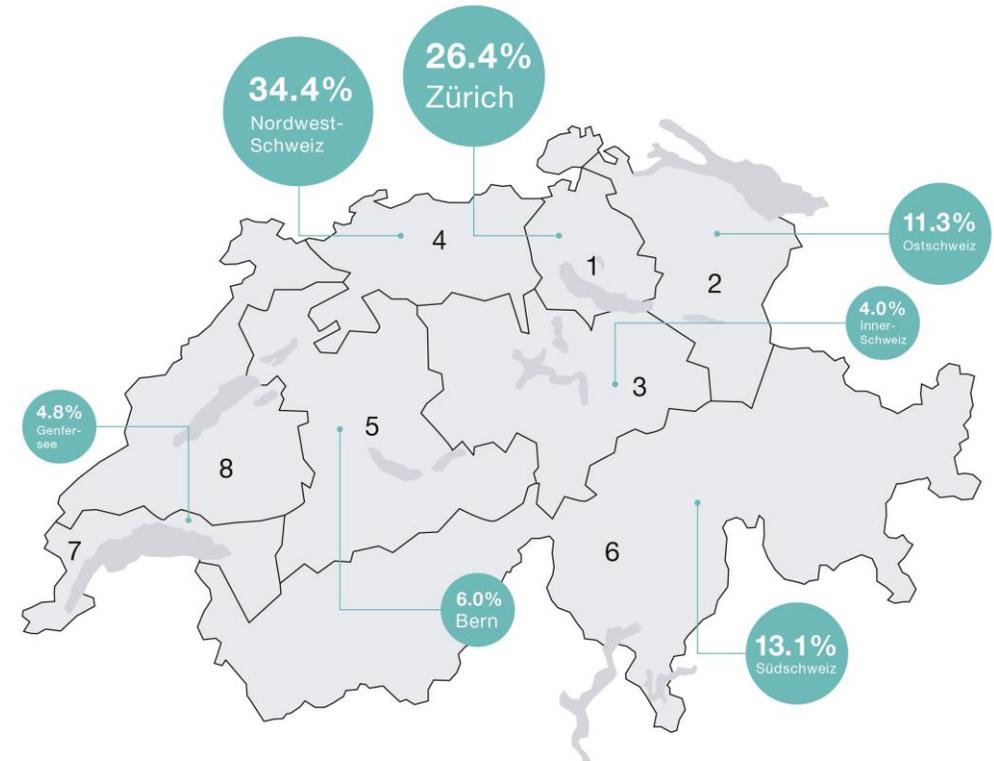
Gesamtnote	Note
	3.6
Lage	3.7
■ Makrolage	4.0
■ Mikrolage	3.5
Objekt	3.4
■ Nutzung	3.3
■ Standard	3.3
■ Zustand	3.8
Investment	3.6
■ Vermietbarkeit	3.5
■ Verkäuflichkeit	3.7
■ Ertragsrisiko	3.5

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Verteilung nach Marktregionen

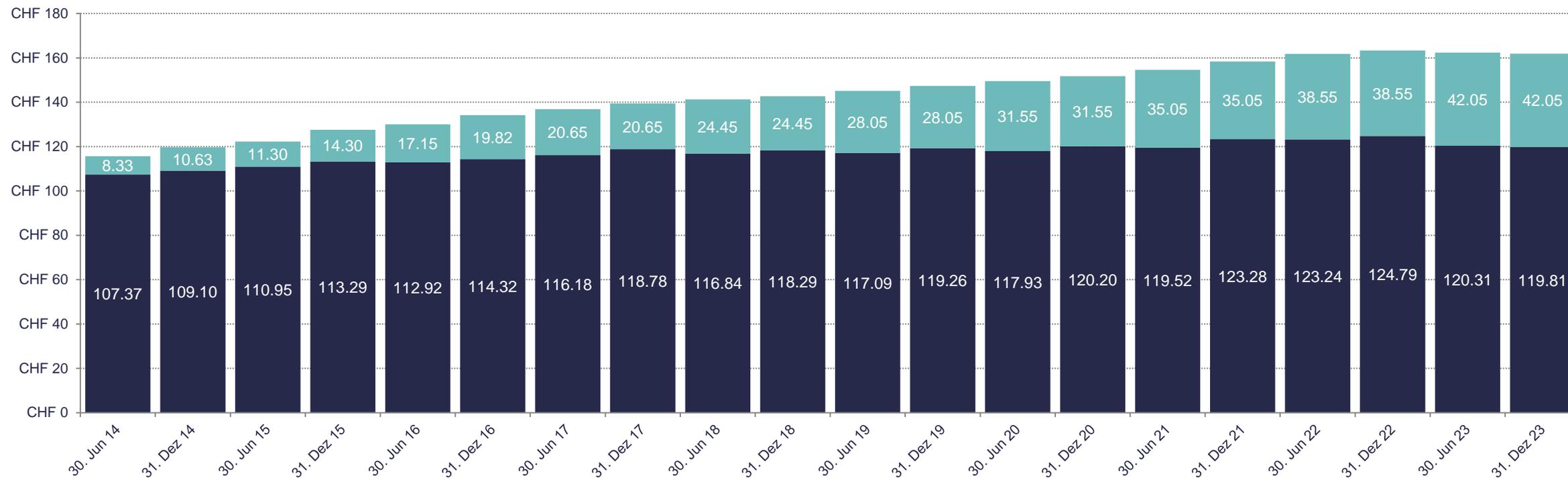
per 31. Dezember 2023

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



Entwicklung Net Asset Value

per 31. Dezember 2023



- Die kumulierten Ausschüttungen per 31. Dezember 2023 betragen CHF 42.05 pro Anteil
- Der NAV liegt bei CHF 119.81 pro Anteil
- Ausschüttung aus dem Geschäftsergebnis 2023 beträgt CHF 3.20 pro Anteil

Direkte Immobilien Schweiz

Immobilienfonds

	SF Sustainable Property Fund	SF Retail Properties Fund	SF Commercial Properties Fund
AuM per 31.12.2023	CHF 1 469.8 Mio.	CHF 904.1 Mio.	CHF 310.1 Mio.
Anlagefokus	Der Fonds 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) wird ein Hauptfokus auf ökologische Kriterien (environmental, E) gelegt, insbesondere auf die Steigerung der Energieeffizienz und auf die Reduktion der Treibhausgas-Emissionen.	Der Fonds investiert in Immobilien mit Verkaufsflächen für den Detailhandel, in der ganzen Schweiz. Dazu gehören auch die betriebsnotwendigen Nebenräume und Parkingflächen. Neben den Verkaufsflächen für den Detailhandel können die Liegenschaften auch Gewerbe-, Büroräumlichkeiten oder Wohnungen enthalten. Bei der Investition werden die Kriterien Wertsteigerungspotenzial, die Bonität der Mieter sowie die Bauqualität und die Bausubstanz berücksichtigt. Der Fond strebt langfristig die Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates in Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung an.	Der Fonds investiert vorwiegend in ein diversifiziertes Immobilienportfolio kommerzieller Liegenschaften in der ganzen Schweiz mit Fokus auf Logistik, Lager, Gewerbe, Industrie und Produktion. Nebst einer hervorragenden Verkehrsanbindung bilden das Wertsteigerungspotential und die Mieterbonität wesentliche Anlagekriterien. Der Fond strebt langfristig die Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates in Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung an.
Bruttorendite auf Portfolioebene per 31.12.2023	3.87%	5.48%	6.31%
Lancierung	27. Dezember 2010	6. August 2015	13. Dezember 2016
Bloomberg Code	SFPF SW	SFR SW	SFC SW
Kotierung	SIX Swiss Exchange 17. November 2014	SIX Swiss Exchange 3. Oktober 2017	SIX Swiss Exchange 24. November 2017
Valor / ISIN	12 079 125 / CH0120791253	28 508 745 / CH0285087455	34 479 969 / CH0344799694

Adresse



Swiss Finance & Property Funds AG

Seefeldstrasse 275

CH-8008 Zürich

T +41 43 344 61 31

info@sfp.ch

www.sfp.ch

Disclaimer

The information in this document is confidential and may not be disclosed in or outside Switzerland to any other person without prior approval of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document does not constitute an issue and/or an issue prospectus pursuant to Art 35 et seq. of the Financial Services Act (FinSA) as well as Art 27 et seqq of the Swiss Listing Rules of SIX Swiss Exchange, the Key Information Document (KID) according to the Swiss Federal Act on Collective Investment Schemes or a financial research according to the Directives on the Independence of Financial Research of the Swiss Banking Association. The solely binding documents for an investment decision are available from Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document is a product of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliated companies. The information and data contained in this document have been obtained from sources believed to be reliable. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not guarantee, represent or warrant, expressly or impliedly, that the information and data in this document are accurate, complete or up to date. All expressions of opinion are subject to change without notice by Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates accept no liability, including any liability for incidental or consequential damages, arising out of information and data contained in this document and/or the use of this document. Any proposed terms in this document are indicative only and remain subject to a separate contract. Nothing in this document shall constitute or form part of any legal agreement, or any offer to sell or the solicitation of any offer to buy any securities or other financial instruments or to engage in any transaction. Investments in securities or other financial instruments should only be undertaken following a thorough study of the relevant prospectuses, regulations, the basic legal information that these regulations contain and other relevant documents. Investments in securities or other financial instruments can involve significant risks and the value of securities or other financial instruments may rise or fall. No assurance can be given that the investment objective of any investment will be achieved or that substantial losses will not be suffered. Past performance does not guarantee or indicate current or future performance or earnings. The performance shown does not take account of any commissions and costs charged when subscribing and redeeming shares or interests in securities or other financial instruments. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not provide legal, accounting or tax advice. Investors in securities or other financial instruments are advised to engage legal, tax and accounting professionals prior to entering into any investments, transactions or other actions mentioned in this document. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates may from time to time have positions in, and buy or sell, securities and for other financial instruments identical or related to those mentioned in this document and may possess or have access to non-public information relating to matters referred to in this document which Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not intend to disclose. No person shall be treated as a client of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, or be entitled to the protections afforded to clients of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, solely by virtue of having received this document. Neither this document nor any copy thereof may be sent to or taken into the United States or distributed in the United States or to any US persons or to any other state or territory where such distribution is contradictory to local law or regulation. Any eventual legal relationship resulting from the use of this document is governed by Swiss law, regulations and rules including but not limited to the Swiss Financial Market Supervisory FINMA guidelines. The place of jurisdiction is Zurich, Switzerland.

© Copyright 2003 - 2024, Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. All rights reserved.