



Swiss Finance & Property Funds AG

SF Retail Properties Fund Jahresbericht 2023

4. März 2024



Inhaltsverzeichnis

1. Wichtigste Ereignisse 2023
2. Portfolio
3. Finanzen
4. Kapitalerhöhung
5. Ausblick und Key Take-aways



Wichtigste Ereignisse 2023

Wichtigste Ereignisse 2023



Kontinuierliche Portfolioentwicklung mit Neubau- und Erneuerungsprojekten



Neuvermietung und Vertragsverlängerung von über 22 000 m²



Positive Entwicklung der Verkehrswerte mit höherem Diskontsatz



Erwirtschaftung der konstanten Ausschüttung

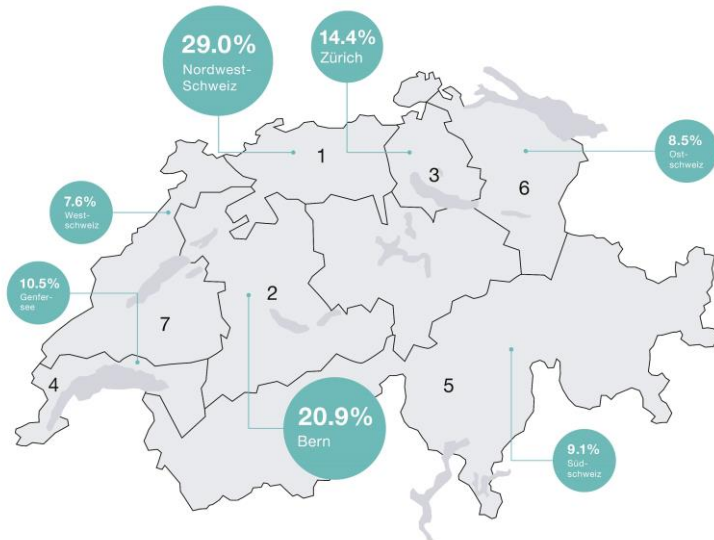
Portfolio



Portfolioüberblick

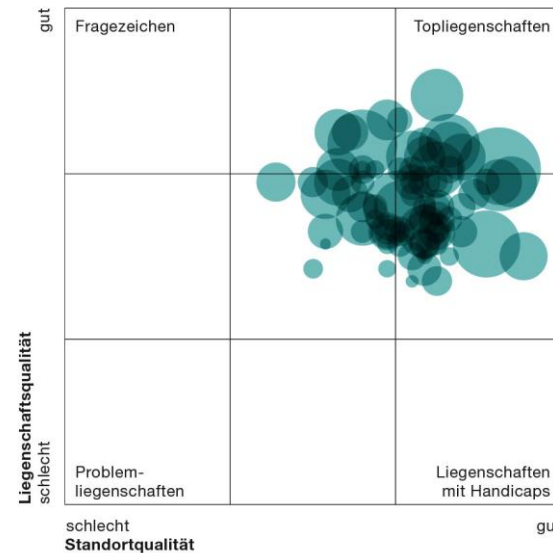
per 31. Dezember 2023

Marktregionen



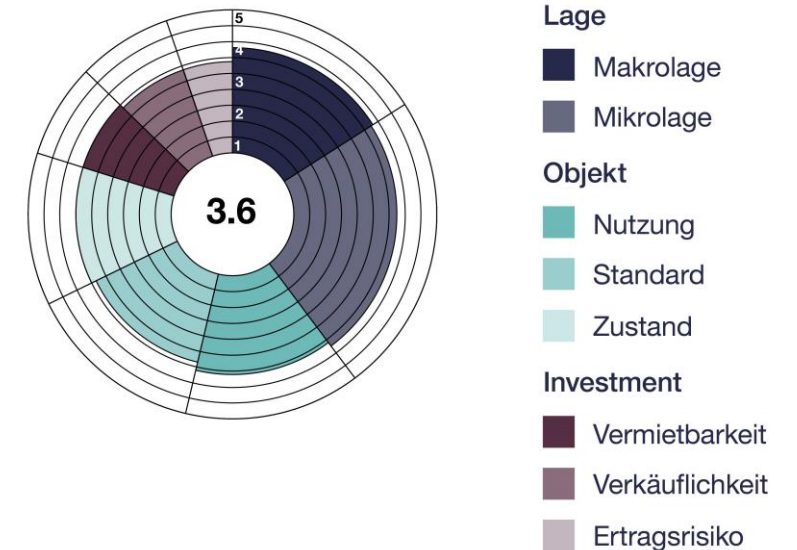
- Strategiekonforme Verteilung in allen Marktregionen an Standorten mit hervorragender Verkehrsanbindung

Liegenschafts- und Standortqualität



- Gute bis sehr gute Standortqualität mit ausgezeichneter Mikrolage
- Liegenschaftsqualität erhöht sich mit laufenden Erneuerungen

Qualitätsprofil



- Liegenschafts- und Standortqualität gemäss Wüest Partner 3.6 von 5.0 Punkten

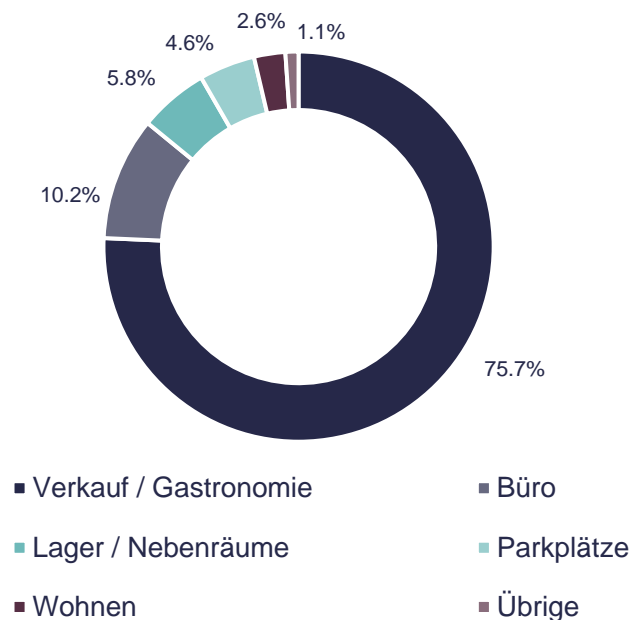
Potenzial

Ausgewogene Verteilung nach Regionen und Nutzungen bietet zusammen mit der guten Qualität der Liegenschaften, der Bonität der Mieter und dem hohen WAULT von 6.18 Jahren sehr gutes Potenzial für hohe Stabilität.

Portfolioüberblick

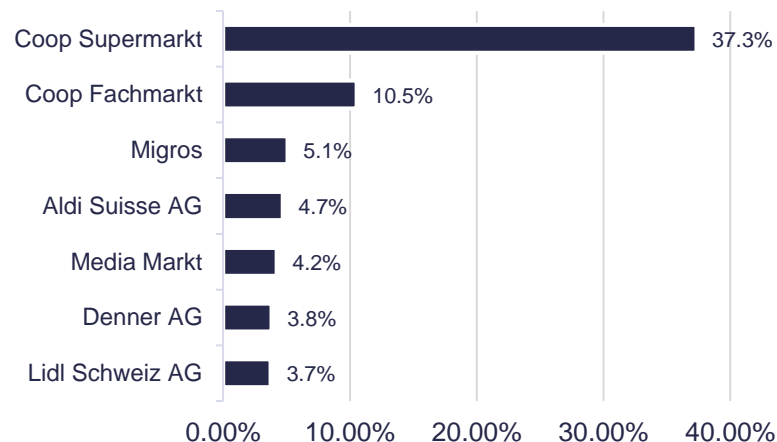
per 31. Dezember 2023

Nutzungsarten



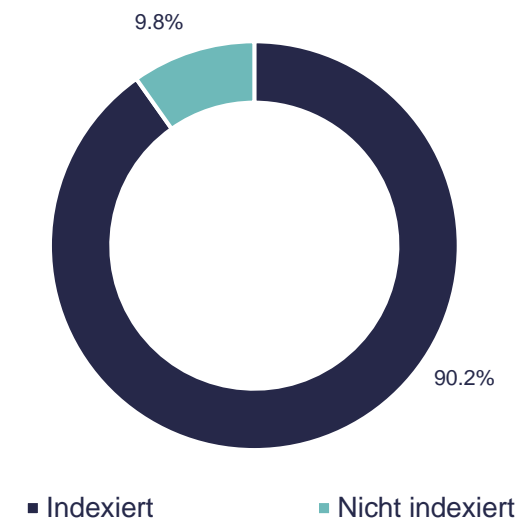
- Fokus der Nutzung auf Verkaufsflächen insbesondere für «Güter des täglichen Bedarfs»

Grösste Mieter



- AAA-Mieter aus dem Schweizer Detailhandel mit klarem Fokus auf Lebensmittel
- Langjährige Partnerschaft mit gemeinsamen Entwicklungszielen

Indexierung



- Die nach Mieteinnahmen gewichtete Indexierung aller Mietverträge beträgt 75.6%
- Mietanpassungen 2023 von TCHF 591

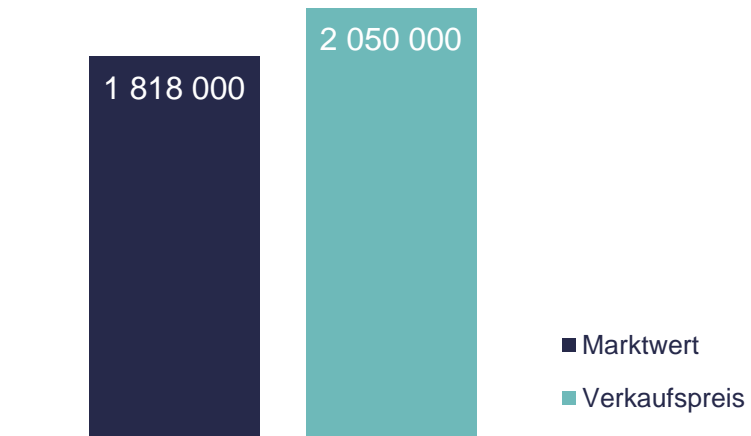
Ausrichtung

Klarer Fokus auf Flächen für den täglichen Gebrauch wie Lebensmittel, Gesundheit, Beauty und Dienstleistungen.

Transaktion 2023

Verkauf

Liegenschaft	Verkauf per	Marktwert ¹ in CHF	Verkaufspreis in CHF	Differenz in CHF	Differenz zu Marktwert	Bruttorendite zu Marktwert	Bruttorendite zu Verkaufspreis
Boncourt, Rue de la Nods	31.12.2023	1 818 000	2 050 000	+ 232 000	+ 12.76%	6.88%	6.10%

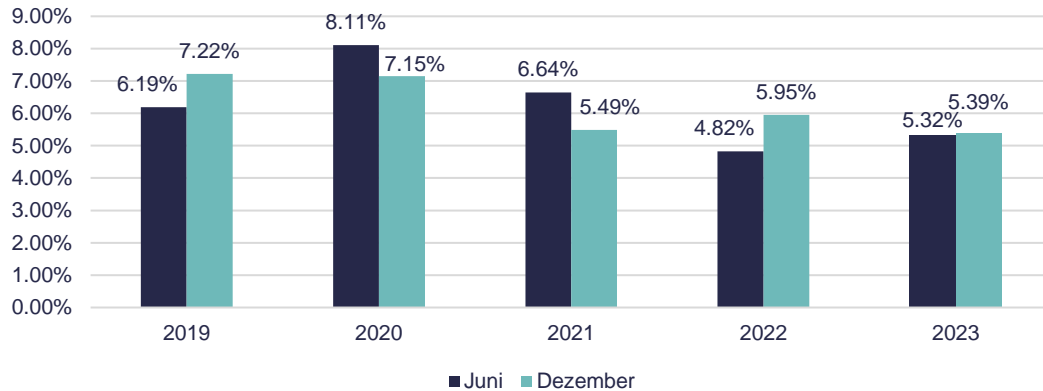


Transaktion

Verkauf eines ruralen Standortes im Nordwestschweiz über dem Marktwert / den Gestehungskosten

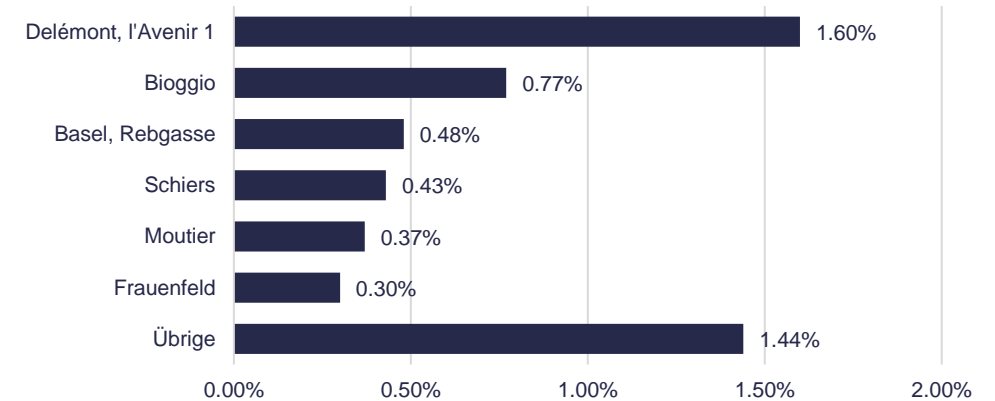
Leerstandsentwicklung 2019 - 2023

Entwicklung Leerstandsquoten per Periodenende



- Positive langfristige Entwicklung der Leerstandsquote
- Leichte Erhöhung gegenüber Halbjahr 2023 aufgrund Einzelkonkurs

Leerstandsquoten Liegenschaften zum Soll-Nettomietertag des Portfolios



- Vermietung von verfügbaren Flächen:
 - Delémont: Mehrere Mietinteressenten für total 2 600 m²
 - Bioggio: Gespräche mit mehreren Interessenten für total 1 700 m²
 - Schiers: Umnutzung des OG wird mit Behörden geprüft
 - Basel: Verträge unterzeichnet; Umbau gestartet, Vollvermietet ab Q4 2024

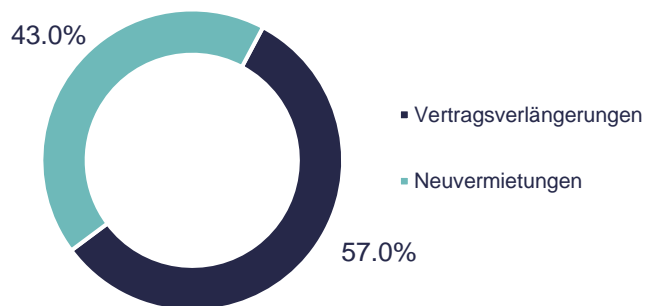
Leerstandsentwicklung

Die Leerstandsquote konnte 2023 gegenüber Vorjahr auf 5.39% reduziert werden. Delémont umfasst einen strategischen Leerstand für die Neupositionierung. Weitere Absichtserklärungen und/oder Mietverträge wurden unterzeichnet, sodass der Leerstand weiter abgebaut werden kann.

Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen (Auswahl)

Neuvermietungen

Standort	Fläche	Laufzeit
Basel	2 850 m ²	15 Jahre
Basel	2 286 m ²	13 Jahre
Hinwil	930 m ²	12 Jahre
Flums	850 m ²	10 Jahre
Zweisimmen	380 m ²	7 Jahre
Grellingen	308 m ²	1 Jahr
Delémont	1 682 m ²	20 Jahre
Total	9 286 m²	



Vertragsverlängerungen

Standort	Fläche	Laufzeit
Gerlafingen	1 896 m ²	3 Jahre
Sierre	1 673 m ²	10 Jahre
Bellach	1 418 m ²	5 Jahre
Flums	1 340 m ²	5 Jahre
Adelboden	1 340 m ²	5 Jahre
Buchs	1 100 m ²	15 Jahre
Windisch	1 041 m ²	1 Jahr
Grellingen	985 m ²	15 Jahre
Berikon	550 m ²	10 Jahre
Renens	761 m ²	5 Jahre
Frauenfeld	398 m ²	3 Jahre
Vernier	209 m ²	5 Jahre
Flums	200 m ²	10 Jahre
Total	12 911 m²	

Vermietungsaktivitäten

In den letzten zwölf Monaten konnten neue Verträge und Vertragsverlängerungen mit einer Fläche von 22 197 m² (9.60% der vermietbaren Fläche) mit Mieterträgen von CHF 3.03 Millionen p.a. (7.05% der Mieterträge) unterzeichnet werden.

Investitionen

Laufende Projekte	Total in CHF	Kosten			
		bis 2022	2023	2024	2025
Delémont, Rue de l'Avenir 3/5	14 100 000	11 300 000	2 800 000		
Zwingen, Baselstrasse 10	4 780 000	3 480 000	1 300 000		
Thayngen, Bahnhofstrasse 26	1 650 000	1 350 000	300 000		
Aigle, Rue du Rhône 28	3 950 000	50 000	3 900 000		
St-Prex, Rue de la Gare 1	1 110 000	360 000	750 000		
Genf, Avenue de Champel 8c	1 600 000		1 600 000		
Flawil, Wilerstrasse 111-117	14 100 000	3 500 000	6 000 000	4 600 000	
Basel, Untere Rebgasse 17	15 500 000		3 300 000	10 700 000	1 500 000
Marly, Route de Fribourg 15	2 500 000			2 500 000	
Sierre, Route de Sion 81-85	810 000		140 000	670 000	
Schöffland, Dorfstrasse 31/33	31 500 000	400 000	1 000 000	9 500 000	10 000 000
Sant'Antonino, Via Serrai 10	12 000 000	200 000	200 000	6 000 000	5 600 000
Photovoltaik-Projekte			1 500 000	2 500 000	1 500 000
Diverse Instandsetzungs-Projekte			5 400 000	2 100 000	5 000 000
Total Projekte			28 190 000	38 570 000	23 600 000

Investitionsprojekt

Neubauprojekt Flawil, Wilerstrasse 111-117 mit Verkaufsfläche und Wohnnutzung

Motivation

- Neubau mit langjährigem Mietvertrag und Wohnnutzung
- Nachhaltiger Bau, autarke Heizung der Verkaufsfläche durch Abwärme, Wärmepumpe für die Wohnungen
- Inbetriebnahme November 2023 bis März 2024

Liegenschaftsqualität schlecht	gut	Fragezeichen III	II ●	Topliegenschaft I
		VI	V	IV
	schlecht	IX Problem- liegenschaft	VIII	VII Liegenschaft mit Handicaps
		schlecht Standortqualität		gut



Flawil

Mietfläche neu m²

2 795

Sollmiete neu TCHF

735

Marktwert in Mio. CHF

18.2

Nachhaltigkeit

PV-Anlage / WP

Investitionsvolumen Mio. CHF

18.1

Bruttorendite %

~4.03

Leerstand %

0

WAULT in Jahren

9.7

Investitionsprojekt

Gesamterneuerung Aigle, Rue du Rhône 28

Motivation

- Attraktivitätssteigerung
- Coop Food Retail
- Vollvermietet, 15 Jahre Mietvertrag
- Inbetriebnahme Q4 / 2023

Liegenschaftsqualität schlecht	gut	Fragezeichen		Topliegenschaft
		III	II	I
		VI	V	IV
		IX	VIII	VII
		Problem- liegenschaft		Liegenschaft mit Handicaps
		schlecht		gut
		Standortqualität		



Aigle

Mietfläche neu m²

1 984

Investitionsvolumen Mio. CHF

3.95

Sollmiete neu TCHF

469

Bruttorendite %

~4.85

Marktwert in Mio. CHF

9.67

Leerstand %

0

Nachhaltigkeit

**PV-Anlage /
Wärmerückgewinnung**

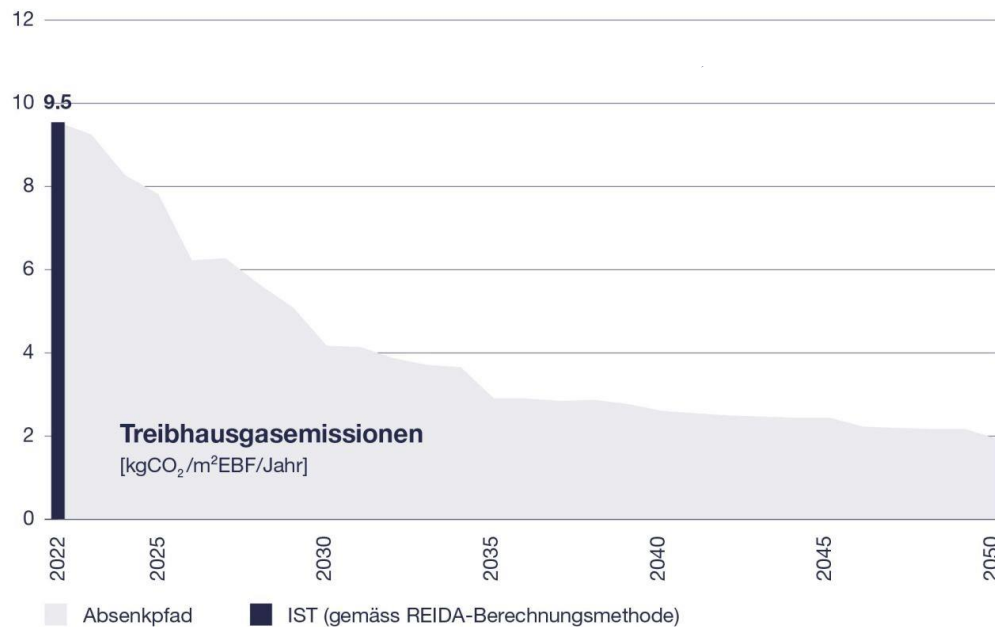
WAULT in Jahren

14.4

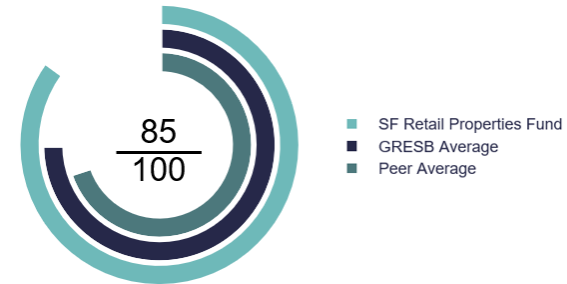
Nachhaltigkeit

CO₂-Absenkpfad und GRESB-Rating

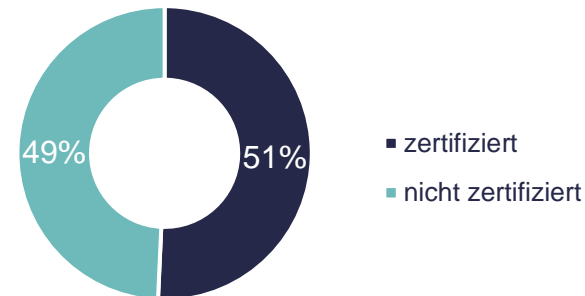
Treibhausgasemissionen: 9.5 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr
unter dem Schweizer Durchschnitt für kommerziell genutzte
Liegenschaften von 11.1 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr¹



GRESB-Rating
★★★★☆



GIB Zertifizierungen



¹ Quelle: REIDA CO₂e-Report, Methodische Grundlagen 2023

Hinweis: Am 24. Februar 2023 wurden auf Swiss Fund Data mit Mitteilung an die Anleger Änderungen im Prospekt mit integriertem Fondsvertrag publiziert, das Inkrafttreten der Fondsvertragsänderungen ist für den 31. März 2023 vorgesehen.

Nachhaltigkeit

Stetige Optimierung, um die Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrats zu erreichen. Diese Ziele werden erreicht durch energetische Erneuerungen, Ersatz von fossilen Heizmedien, Umsetzung von Photovoltaikanlagen und Einsatz von ökologisch produziertem Strom sowie Betriebsoptimierungen im Bestand.

Portfoliokennzahlen

Portfoliokennzahlen	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Anzahl Liegenschaften	83	84	91	90
Marktwert in CHF	885 635 800	882 913 500	869 397 200	804 921 000
Anzahl Anteile	6 075 000	6 075 000	6 075 000	6 075 000
Bruttorendite	5.48%	5.44%	5.50%	5.75%
Realer Diskontsatz	3.66%	3.62%	3.69%	3.86%
Nominaler Diskontsatz	4.95%	4.66%	4.21%	4.38%
Leerstandsquote per Stichtag	5.39%	5.95%	5.49%	7.15%
Leerstandsquote Berichtsperiode	6.15%	5.55%	6.06%	7.84%
WAULT in Jahren	6.18	6.65	6.50	6.60

Stabile Entwicklung der Kennzahlen

Die Portfoliokennzahlen haben sich stabil entwickelt. Der Marktwert ist aufgrund des höheren Diskontsatzes leicht gesunken. Der Leerstand sinkt durch die Neuabschlüsse und Verlängerungen von Mietverträgen. Der WAULT bleibt auf hohem Niveau stabil.



FRÜCHT
UND GEMÜSES
Frisch und knackig

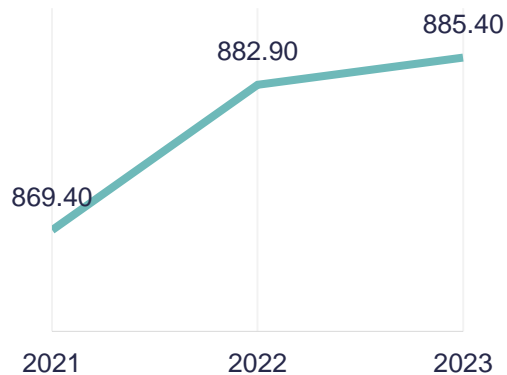
US LIEBI ZUR
NATUR

Finanzen



Kennzahlen Bilanz

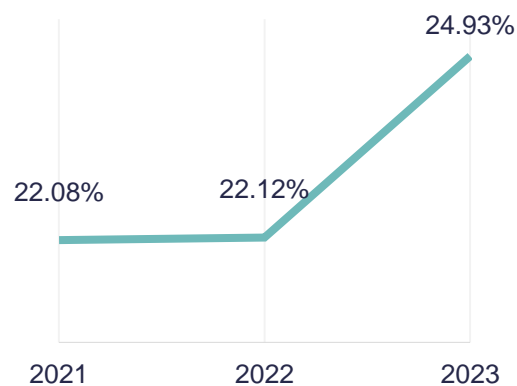
Werte per 31. Dezember 2021, 2022 und 2023



Verkehrswert

CHF 885.40 Mio.

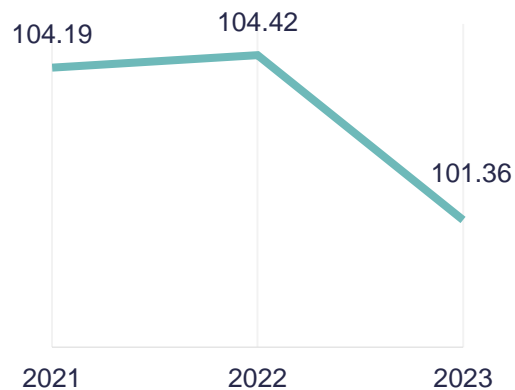
CHF 882.9 Mio. / + 0.28%



Fremdfinanzierungsquote

24.93%

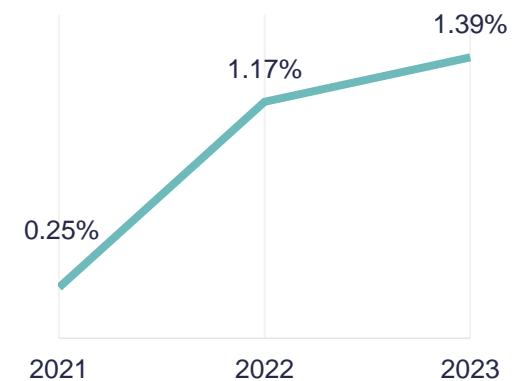
22.12% / + 12.70%



NAV pro Anteil

CHF 101.36

CHF 104.42 / - 2.93%

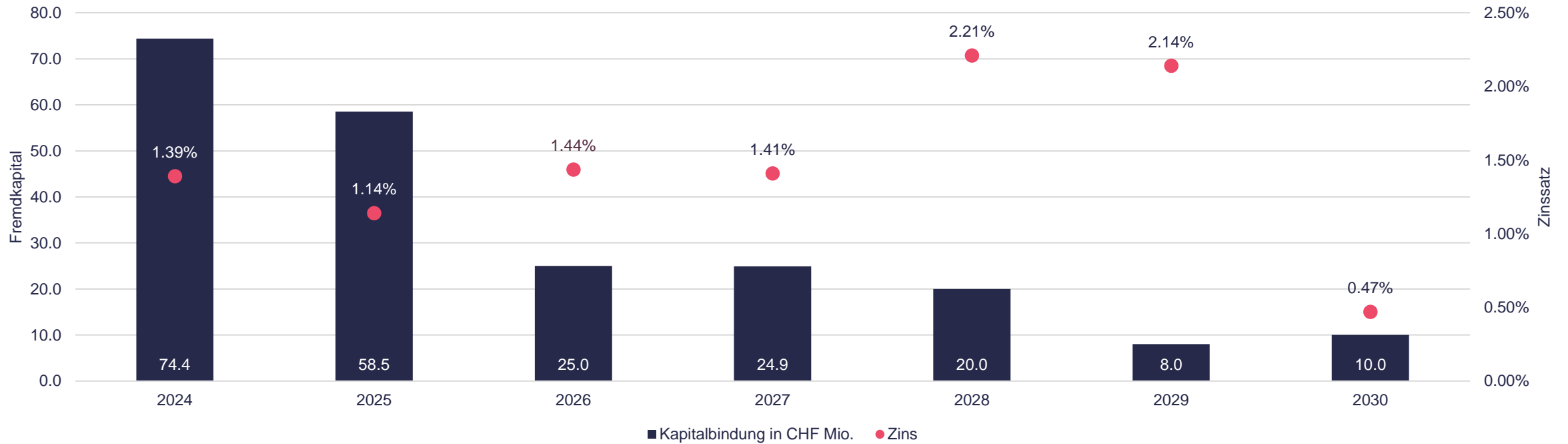


Fremdfinanzierungssatz

1.39%

1.17% / + 10.25%

Finanzierung



Grafik zeigt Stand per 31.12.2023

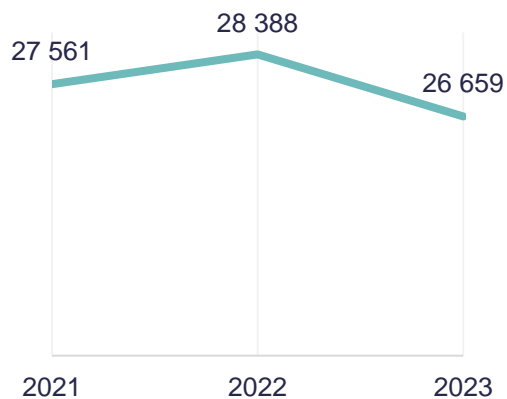
Durchschnittlicher Zinssatz der
Finanzierungen
1.39%

Zielband Restlaufzeit
2 - 3 Jahre

Durchschnittlicher Restlaufzeit der
Finanzierungen
2.32 Jahre

Kennzahlen Erfolgsrechnung

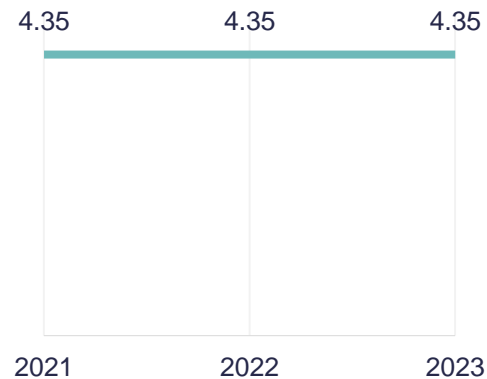
Werte per 31. Dezember 2021, 2022 und 2023



Nettoertrag

CHF 26.7 Mio.

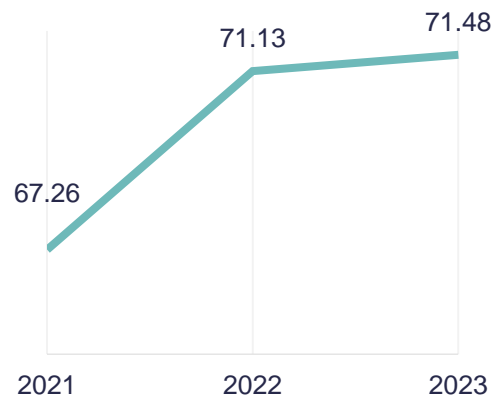
CHF 28.4 Mio. / - 6.09%



Ausschüttung

CHF 4.35

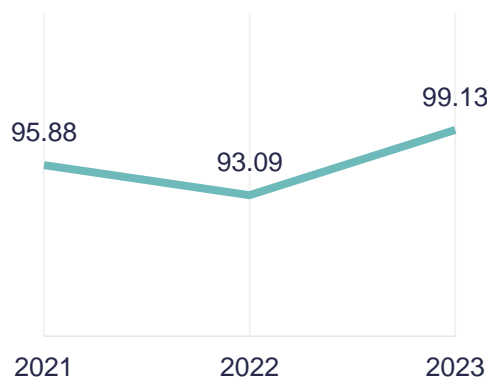
CHF 4.35 / 0.00%



EBIT-Marge

71.48%

71.13% / + 0.49%



Ausschüttungsquote

99.13%

93.09% / + 6.09%



Metzger-Hit
22%
auf alles
NaturaBeef
Rindfleisch

Aktion
NaturaBeef
Schulter Braten
100g 2,77

Aktion
MSC
Jakobswürste
10g 5,35

Kapitalerhöhung



Eckpunkte der geplanten Transaktion

Fonds	SF Retail Properties Fund
Fondsleitung	Swiss Finance & Property Funds AG
Maximales Emissionsvolumen	CHF 40.9 Millionen
Emissionspreis	101.00
Bezugsverhältnis	15:1 – 15 Bezugsrechte berechtigen zum Bezug von 1 neuen Anteil
Bezugsfrist	7. März bis 15. März 2024, 12.00 Uhr MEZ
Bezugsrechtshandel	7. März bis 13. März 2024
Ex-Dividende Datum	5. März 2024
Ausschüttung Dividende	7. März 2024
Verwendung des Emissionserlöses	<ul style="list-style-type: none">– Erwerb weiterer Liegenschaften– Weiterentwicklung von Bestandesliegenschaften– Finanzierung von Entwicklungsprojekten– Rückzahlung von verzinslichem Fremdkapital
Kotierung	SIX Swiss Exchange (SWIIT Index)
Liberierung	22. März 2024
Anteil Bezugsrechte	Valor 28508745 / ISIN CH0285087455 / Ticker SFR Valor 132970874 / ISIN CH1329708742 / Ticker SFR1
Depotbank	Zürcher Kantonalbank

Pipeline

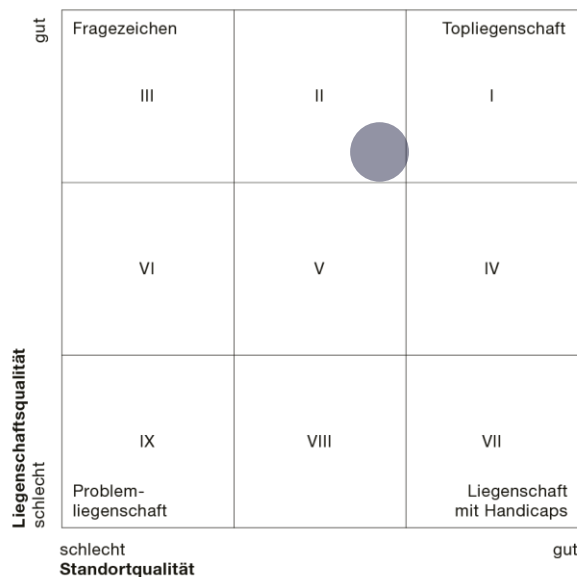
Lienschaft	Marktwert in TCHF	Nutzungsanteil in % Miete	Vermietungsstand	Bruttorendite
Kanton Fribourg	~ 26 000	75% Verkauf 25% Lager	100%	~ 6.90%
Kanton Zug	~ 29 000	60% Verkauf 24% Gewerbe 16% Lager	96%	~ 6.00%
Kanton Glarus	~ 13 000	62% Verkauf 29% Lager 9% Gewerbe	100%	~ 5.25%
Kanton Tessin	~ 7 000	80% Verkauf 20% Lager	100%	~ 6.17%
Total	~ 75 000	94% Kommerz 6% Wohnen	98.5%	~ 6.20%

Pipeline

Fachmarkt im Kanton Fribourg

Motivation

- Erweiterung Portfolio mit Fachmarkt und Lebensmittelhandel
- Langfristig vermietet
- Gute Lage in der Romandie



Symbolbild

Mietfläche m²

13 250

Investitionsvolumen Mio. CHF

~26.5

Sollmietertrag TCHF

1 830

Bruttorendite %

~6.90

Baujahr / Letzte Renovation

2005

Leerstand %

0.0

Nachhaltigkeit

PV-Anlage möglich

WAULT

7.7

Pipeline

Fachmarkt im Kanton Zug

Motivation

- Multi-Tenant Gewerbeliegenschaft mit Lebensmittel- und Tierhandel
- Stark frequentierte Lage an Hauptachse
- Stabile Mietverhältnisse mit langer Laufzeit

gut	Fragezeichen III	II	Topliegenschaft I
Liegenchaftsqualität	VI	V	IV
	IX Problem- liegenschaft	VIII	VII Liegenchaft mit Handicaps
	schlecht		gut
	Standortqualität		



Symbolbild

Mietfläche m²

11 600

Investitionsvolumen Mio. CHF

~29.0

Sollmietertrag TCHF

1 730

Bruttorendite %

~6.0

Baujahr / Letzte Renovation

1966/2010

Leerstand %

~4.0

Nachhaltigkeit

PV-Anlage möglich

WAULT

8.3

Pipeline

Multi-Tenant Liegenschaft im Kanton Glarus

Motivation

- Multi-Tenant Liegenschaft in GL
- Lebensmittelhandel und Dienstleistung
- Lokales Einkaufsliegenschaft mit langjährigen Mietverhältnissen

Liegenschaftsqualität gut schlecht	Fragezeichen III	II	Topliegenschaft I
	VI	V	IV
	IX Problem- liegenschaft	VIII	VII Liegenschaft mit Handicaps
	schlecht Standortqualität		gut



Symbolbild

Mietfläche m²

2 740

Investitionsvolumen Mio. CHF

~13.0

Sollmietertrag TCHF

690

Bruttorendite %

~5.3

Baujahr / Letzte Renovation

1998/2013

Leerstand %

0.0

Nachhaltigkeit

Fernwärme

WAULT

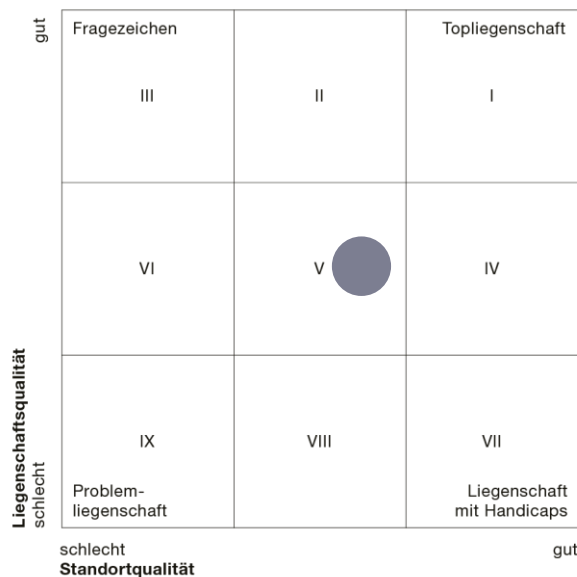
~8.9

Pipeline

Fachmarkt im Kanton Tessin

Motivation

- Single-Tenant Liegenschaft in Retail Cluster
- Stabile Mietverhältnisse mit Fachmarkt plus Interessenten für Anmietung
- Mietzinspotenzial



Symbolbild

Mietfläche m²

2 625

Investitionsvolumen Mio. CHF

~7.16

Sollmietertrag TCHF

430

Bruttorendite %

~6.17

Baujahr / Letzte Renovation

2004

Leerstand %

0.0

Nachhaltigkeit

tbd

WAULT

4.0

Investitionsprojekt

Schöffland, Dorfstrasse 31

Motivation

- Erschliessung von ungenutztem Potential
- Vergrösserung und Optimierung Coop Fläche
- Nachhaltiger Bau in Minergie P-Eco

Liegenschaftsqualität gut schlecht	Fragezeichen III	II	Topliegenschaft I
	VI	V	IV
	IX Problem- liegenschaft	VIII	VII Liegenschaft mit Handicaps
	schlecht Standortqualität		gut



Rendering Neubau

Mietfläche neu m²

5 264 (+3 292 m²)

Investitionsvolumen Mio. CHF

~31.5

Sollmiete neu TCHF

1 492 (+1 151)

Bruttorendite %

~3.67

Marktwert neu Mio. CHF

40.6 (+32.7 Mio.)

Bauzeit

2024 - 2027

Nachhaltigkeit

**PV-Anlage / Holzbau /
Meteorwassernutzung**

WAULT in Jahren

15 (+9.0)

Ausblick und Key Take-aways

Ausblick



Portfolio

Ausbau des Portfolios mit strategiekonformen Objekten, weitere Reduktion der Leerstände bis Ende 2024, Verbesserung der Portfolioqualität in technischer und energetischer Hinsicht.



Finanzen

Erhöhung der Sollmieterträge durch Mieterhöhungen, Neuabschlüsse und Inbetriebnahme von Gebäuden in der Höhe von ca. CHF 1.5 Millionen. Laufende Reduktion der vakanten Flächen im Portfolio.



Akquisition und Entwicklung

Erweiterung des Portfolios durch Akquisition und Entwicklung von Ausnutzungsreserven im Portfolio.

Key Take-aways



Portfolio

Verbesserung der Portfolioqualität durch Desinvestition und Erneuerung. Das Portfolio umfasst 83 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 885.6 Millionen, einem WAULT von 6.2 Jahren und einer Bruttorendite von 5.48%. Die Leerstandsquote per Stichtag beträgt 5.39%.



Finanzen

Die Betriebsgewinnmarge liegt stabil bei hohen 71.48%. Der Nettoertrag pro Anteil ist bei CHF 4.39. Der Nettoertrag kann durch den Abschluss verschiedener Bauprojekte und Vermietungserfolge über die nächsten Monate und Jahre zusätzlich erhöht werden.



Kapitalerhöhung

Emissionsvolumen: CHF 40.9 Millionen

Emissionspreis: CHF 101.00

Verwendungszweck: Akquisition neuer Objekte, Investitionen in Bestandesportfolio und Rückzahlung von Fremdkapital

Bezugsfrist: 7. bis 15. März 2024

Anteil: Valor 28508745 / ISIN CH0285087455 / Ticker SFR

Bezugsrechte: Valor 132970874 / ISIN CH1329708742 / Ticker SFR1

Anhang



Finanzen

Kennzahlen

Vermögensrechnung		31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	Δ
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	885 635 800	882 913 500	2 722 300
Gesamtfondsvermögen	CHF	904 146 773	896 903 037	7 243 736
Fremdfinanzierungsquote	%	24.93	22.12	2.81
Nettofondsvermögen	CHF	615 744 099	634 366 236	- 18 622 137
NAV pro Anteil	CHF	101.36	104.42	- 3.06
Börsenkurs	CHF	107.00	101.10	5.09
Agio/Disagio	%	5.57	- 3.18	8.75
Erfolgsrechnung		31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	Δ
Mietzinseinnahmen	CHF	42 957 989	42 735 316	222 673
Mietausfallrate	%	6.45	6.18	0.27
Instandhaltungs-/Instandsetzungsquote	%	5.13	5.41	- 0.28
Betriebskostenquote	%	10.75	10.33	0.42
EBIT-Marge	%	71.48	71.13	0.35
Hypothekarzinsen	CHF	2 806 969	899 895	1 907 074
Nettoertrag	CHF	26 659 362	28 388 857	- 1 729 495
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	315 505	2 143 748	- 1 828 243
Unrealisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	- 19 170 754	- 2 688 900	- 16 481 854
Gesamterfolg	CHF	7 804 113	27 843 705	- 20 039 592
TER (GAV)	%	0.85	0.85	0
Anlagerendite	%	1.29	4.59	- 3.31

Erfolgsrechnung

Ertrag	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	Δ	Δ in %
Soll-Nettomieten bei Vollvermietung	45 985	45 338	647	1.4
Ertrag aus Baurechtszins	489	488	1	0.2
Verluste aus Forderungen	- 120	- 303	183	60.3
Leerstände	- 2 862	- 2 517	- 345	- 13.7
Mietzinsverbilligung	- 534	- 271	- 263	- 97.0
Total Mietzinseinnahmen	42 958	42 735	223	0.5
Sonstige Erträge	483	451	32	7.1
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0	0	0
Total Erträge	43 440	43 185	255	0.6
Aufwendungen	31. Dez 2023	31. Dez. 2022	Δ	Δ in %
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	- 2 807	- 900	- 1 907	- 211.9
Sonstige Passivzinsen	- 13	- 50	37	74.14
Baurechtzinsen	- 488	- 486	- 2	- 0.5
Unterhalt und Reparaturen	- 2 225	- 2 361	136	5.7
Liegenschaftsaufwand	- 2 821	- 2 660	- 161	- 6.1
Verwaltungsaufwand	- 3	- 20	17	83.4
Steuern und Abgaben	- 722	- 814	92	11.4
Schätzungs- und Prüfaufwand	- 268	- 241	- 27	- 10.9
Reglementarische Vergütungen an:				
- die Fondleitung	- 5 859	- 5 751	- 108	-1.9
- die Depotbank	- 222	- 218	- 4	- 1.7
- die Immobilienverwalterin	- 1 020	- 1 011	- 9	- 0.9
Sonstige Aufwendungen	- 332	- 284	- 48	- 16.9
Total Aufwendungen	- 16 781	- 14 797	- 1 984	- 13.4
Nettoertrag	26 659	28 389	- 1 730	- 6.1
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	316	2 144	- 1 828	- 85.3
Realisierter Erfolg	26 975	30 533	- 3 558	- 11.65
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (inkl. Liquidationssteuern)	- 19 171	- 2 689	- 16 482	- 613.0
Gesamterfolg	7 804	27 844	- 20 040	- 72.0
Anzahl Anteile	6 075 000	6 075 000		
Nettoertrag pro Anteil	4.39	4.67		

Investitionsprojekt

Flächenoptimierung Hinwil, Wässeristrasse 24 - 26

Motivation

- Verbesserung Mietermix (Food, Near-Food, Pet-Food)
- Zwölf Jahre fester Mietvertrag
- Verlängerung der Mietverträge Aldi / Denner
- Erhöhung Sollmiete um 3.75%

Liegenschaftsqualität schlecht	gut	Fragezeichen III	II	Topliegenschaft I
	VI	V	IV	
	IX Problem- liegenschaft	VIII	VII Liegenschaft mit Handicaps	
		schlecht Standortqualität		gut



Hinwil

Mietfläche neu m²

5 522

Investitionsvolumen Mio. CHF

1.6

Sollmiete neu TCHF

1 437

Bruttorendite %

~6.42

Marktwert in Mio. CHF

22.38

Leerstand %

0

Nachhaltigkeit

Fassadendämmung

WAULT in Jahren

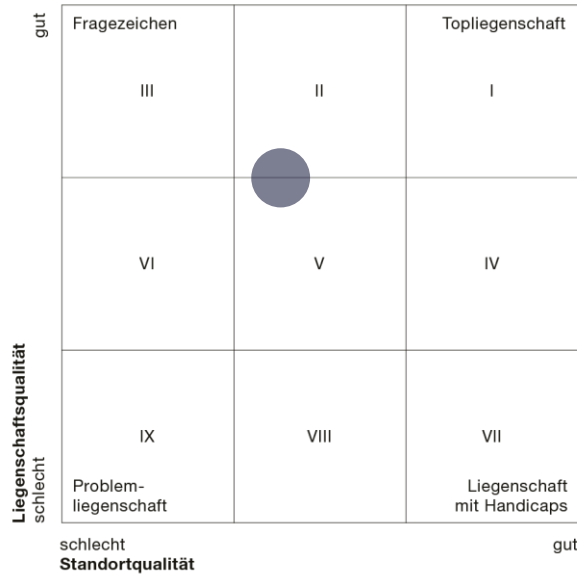
7.7

Abgeschlossenes Investitionsprojekt

Flächenoptimierung Flums, Lochrietstrasse 27 - 29

Motivation

- 100% Güter des täglichen Bedarfs
- Erhöhung Food Anteil auf 92.7%
- Zehn Jahre fester Mietvertrag



Flums

Mietfläche neu m²

2 148

Investitionsvolumen Mio. CHF

0.9

Sollmiete neu TCHF

504

Bruttorendite %

~4.16

Marktwert in Mio. CHF

12.1

Leerstand %

0

Nachhaltigkeit

PV-Anlage / WRG

WAULT in Jahren

9.7

Abgeschlossenes Investitionsprojekt

Neubauprojekt Flawil, Wilerstrasse 111 - 117 mit Verkaufsfläche und Wohnnutzung

Motivation

- Neubau mit langjährigem Mietvertrag und Wohnnutzung
- Nachhaltiger Bau, autarke Heizung der Verkaufsfläche durch Abwärme, Wärmepumpe für die Wohnungen
- Vollvermietet
- Inbetriebnahme November 2023 bis März 2024

Liegenschaftsqualität schlecht	gut	Fragezeichen III	II ●	Topliegenschaft I
		VI	V	IV
	schlecht	IX Problem- liegenschaft	VIII	VII Liegenschaft mit Handicaps
		schlecht		gut
		Standortqualität		



Flawil

Mietfläche neu m²

2 795

Investitionsvolumen Mio. CHF

18.2

Sollmiete neu TCHF

735

Bruttorendite %

~4.03

Marktwert nach Abschluss in Mio. CHF

18.2

Leerstand %

0

Nachhaltigkeit

PV-Anlage / WP

WAULT in Jahren

9.7

Laufendes Investitionsprojekt

Basel Clarahuus, Untere Rebgasse 17

Motivation

- Umnutzung von Büro zu Business Apartments
- Neugestaltung Mall, vertikale Erschliessung und Vermietung UG-Flächen

Liegenschaftsqualität gut schlecht	Fragezeichen	II	Topliegenschaft
	III		I
	VI	V	IV
	IX	VIII	VII
	Problem- liegenschaft		Liegenschaft mit Handicaps
	schlecht		gut
	Standortqualität		



Rendering Mall

Mietfläche neu m²

9 948 (+600 m²)

Investitionsvolumen Mio. CHF

~15.5

Sollmiete neu TCHF

3 144 (+450)

Bruttorendite %

~4.59

Marktwert neu in Mio. CHF

68.4 (+17 Mio.)

Leerstand %

0 (-6.8)

Nachhaltigkeit

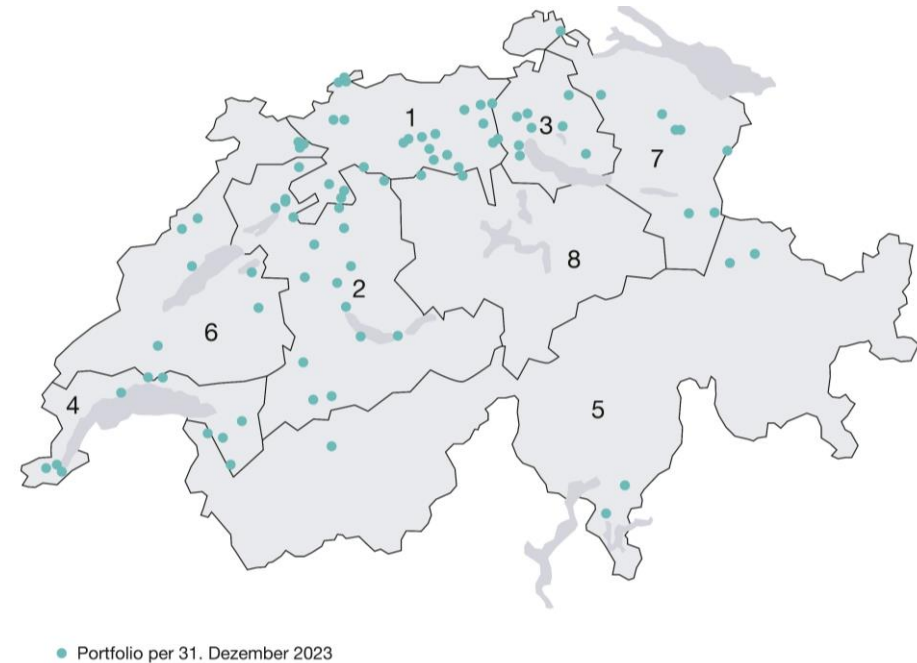
**PV-Anlage /
Fernwärme**

WAULT in Jahren

9.9 (+3.6)

Verteilung nach Marktregionen

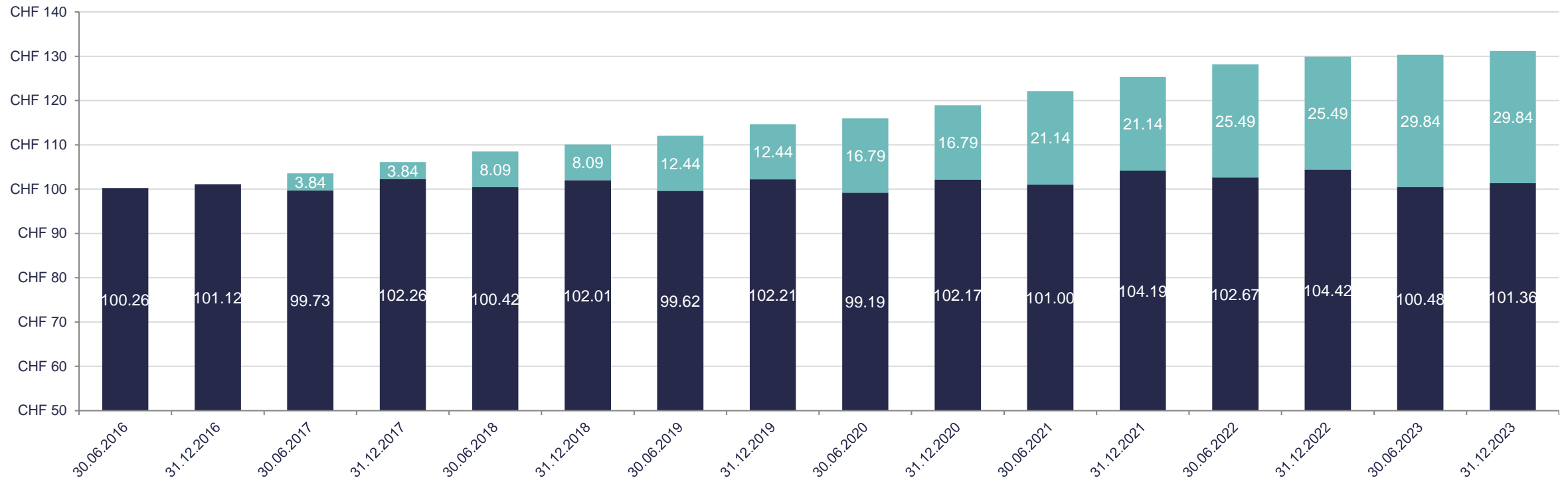
Region	Marktwert in CHF	Marktwert in %
1 Nordwestschweiz	256 648 000	28.98
2 Bern	185 068 000	20.90
3 Zürich	127 682 000	14.42
4 Genfersee	92 622 300	10.46
5 Südschweiz	80 394 000	9.08
6 Ostschweiz	75 627 000	8.54
7 Westschweiz	67 594 500	7.62
Total	885 635 800	100.00



Gemäss Marktwerten von Wüest Partner per 31. Dezember 2023

Entwicklung Net Asset Value

per 31. Dezember 2023



– Die kumulierten Ausschüttungen betragen CHF 29.84 per 31. Dezember 2023

Direkte Immobilien Schweiz

Immobilienfonds

	SF Sustainable Property Fund	SF Retail Properties Fund	SF Commercial Properties Fund
AuM	CHF 1 543.0 Mio. per 30.06.2023	CHF 904.1 Mio. per 31.12.2023	CHF 325.1 Mio. per 30.06.2023
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	3.79% per 30.06.2023	5.48% per 31.12.2023	6.28% per 30.06.2023
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.