



SFP Anlagestiftung

SFP AST Swiss Real Estate

Kapitalaufnahme Q2 2024

Mai 2024

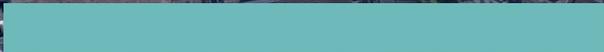


Inhaltsverzeichnis

1. Kapitalaufnahme & Pipeline
2. Überblick
3. Rückblick Geschäftsjahr 2023
4. Portfolioübersicht
5. Transaktionen 2024
6. Portfolioeinblick
7. Nachhaltigkeit
8. Ausblick



Kapitalaufnahme & Pipeline



Kapitalaufnahme SFP AST Swiss Real Estate

Zielvolumen CHF 40 bis 60 Millionen

Verwendungszweck Kauf von Bestandesobjekten
Angebundene Akquisitionspipeline von über CHF 90 Millionen

Zeitplan 27. Mai 2024: Start Zeichnungsfrist
21. Juni 2024: Ende Zeichnungsfrist (17.00 Uhr)
17. Juli 2024: Liberierung



Pipeline

Liegenschaft	Status	Kaufpreis in TCHF	Nutzungsanteil in % Marktwert	Vermietungsstand	Bruttorendite auf KP
Zürich, Am Wasser 161	Angebunden Antritt 01.06.2024	23 600	71% Wohnen 29% Kommerz	100%	3.6%
Rossens FR, Route de Montena 91	Angebunden Antritt 01.07.2024	18 300	100% Kommerz	100%	5.0%
Zürich, Albisriederplatz 6/8	Angebunden Antritt 01.10.2024	23 100	4% Wohnen* 96% Kommerz	44%	4.1%
Wetzikon ZH	Angebunden Antritt Sommer 24	17 200	100% Wohnen	100%	3.5%
Troinex, Route de Troinex 65	Beurkundet Antritt Nov. 2024	max. 28 500	100% Wohnen	n/a	3.5%
St. Gallen, Fürstenlandstrasse 119	Beurkundet Entwicklung 2024-26	21 000	91% Wohnen 9% Kommerz	n/a	~ 4.0%
Total		131 700	57% Wohnen* 43% Kommerz	89%	~ 3.9%

*Szenario Fortführung; mit angestrebtem Szenario Umnutzung ca. 65% Wohnen → Erhöht Wohnquote Pipeline auf 69% Wohnen

Pipeline 1/6

Geschäftsliegenschaft Zürich, Am Wasser 161

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



Mietfläche m²

1 081

Bruttorendite auf KP in %

3.6

Sollmiete gem. WP TCHF

848

Motivation

- Makro-/Mikrolage
- Stadt Zürich
- Zustand Liegenschaft

Baujahr

1897

LTV inkl. Pipeline 1/6 in %

18.0 (+2.6)

Letzte Renovation

2016

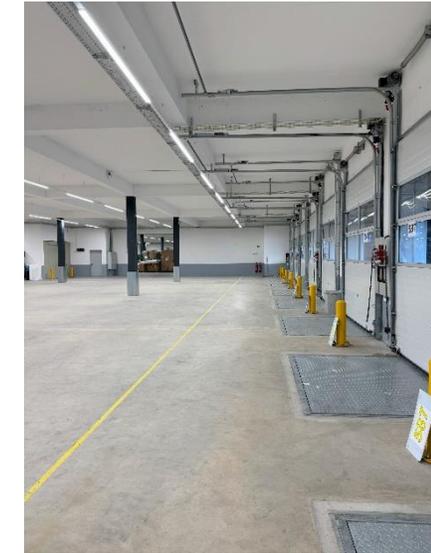
Kaufpreis in Mio. CHF

23.6

Pipeline 2/6

Gewerbeliegenschaft in Rossens FR, Route de Montena 91

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



Mietfläche m²

6 820

Bruttorendite auf KP in %

5.0

Sollmiete gem. WP TCHF

916

Motivation

- Logistik
- Verkehrsanbindung
- Neubau

Baujahr

2023

LTV inkl. Pipeline 2/6 in %

20.0 (+2.0)

Letzte Renovation

2023

Kaufpreis in Mio. CHF

18.3

Pipeline 3/6

Geschäftsliegenschaft Zürich, Albisriederplatz 6/8

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



Mietfläche m²

3 177

Bruttorendite Fortführung in %

4.1

Sollmiete gem. WP TCHF

1 030

Motivation

- Makro-/Mikrolage
- Entwicklungsgewinn nach Umnutzung Wohnen

Baujahr

1911/1959

LTV inkl. Pipeline 3/6 in %

22.3 (+2.3)

Letzte Renovation

2024

Kaufpreis in Mio. CHF

23.1

Pipeline 4/6

Wohnliegenschaft in Wetzikon ZH

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



Mietfläche m²

2 292

Bruttorendite auf KP in %

3.5

Sollmiete gem. WP TCHF

602

Motivation

- Gebäudequalität
- Stärkung Region Zürich
- Ertragssicherheit

Baujahr

2013

LTV inkl. Pipeline 4/6 in %

24.0 (+1.7)

Letzte Renovation

2013

Kaufpreis in Mio. CHF

17.2

Pipeline 5/6

Wohnliegenschaft in Troinex, Route de Troinex 65

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



Mietfläche m²

2 477

Bruttorendite auf KP in %

3.5

Sollmiete gem. WP TCHF

978

Motivation

- Gebäudequalität
- Top-Standort
- Nachhaltigkeit

Baujahr

2024

LTV inkl. Pipeline 5/6 in %

26.3 (+2.3)

Letzte Renovation

2024

Max Kaufpreis in Mio. CHF

28.5

Pipeline 6/6

Wohnliegenschaft in St. Gallen, Fürstenlandstrasse 119

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



Mietfläche m²

2 434

Bruttorendite auf KP in %

~4.0

Sollmiete gem. WP TCHF

832

Motivation

- **Minergie A**
- **Schlüsselfertige Übernahme**
- **Gebäudequalität**

Baujahr

2024-26

LTV inkl. Pipeline 6/6 in %

27.6 (+1.3)

Letzte Renovation

2024-26

KP in Mio. CHF

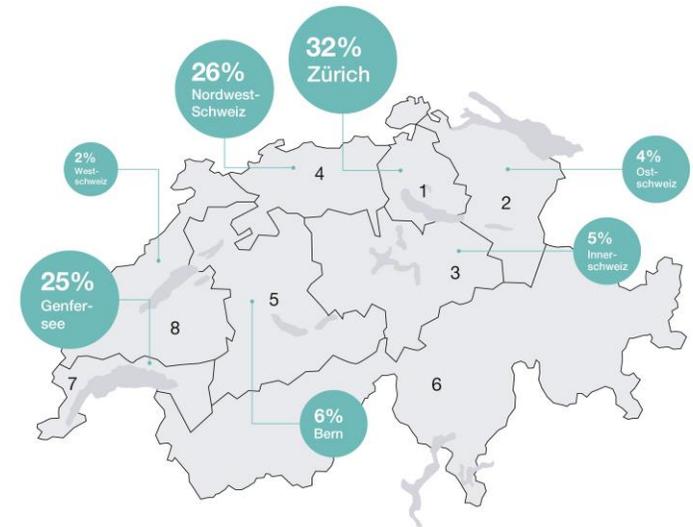
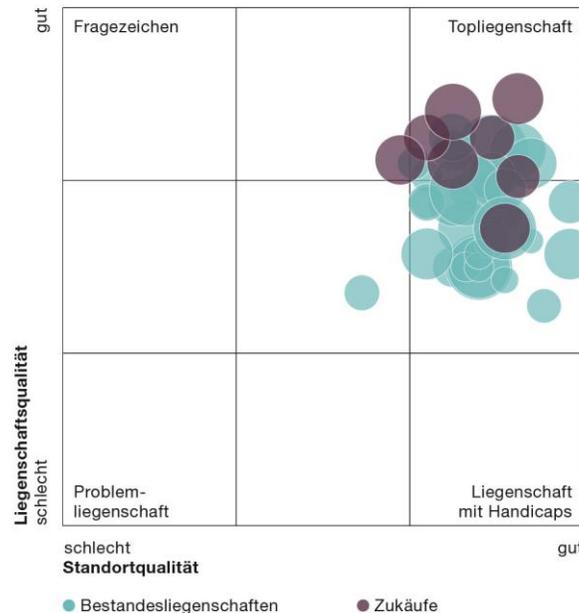
21.0

Impact Pipeline

Liegenschaft	Marktwert/Kaufpreis in TCHF	Nutzungsanteil in % Marktwert	Vermietungsstand	Bruttorendite
Portfolio	~ 717 422 *	55% Wohnen 45% Kommerz	99%	3.8%
Pipeline	~ 131 700 **	57% Wohnen 43% Kommerz	92%	~ 3.9%
Total	~ 849 122	56% Wohnen 44% Kommerz	98%	~ 3.8%

- 5/6 der Pipeline werden im laufenden Geschäftsjahr 2024 erschlossen
- Die Fremdfinanzierungsquote erhöht sich ohne Neugelder bis im November 2024 auf 26.3%
- Bei einem Kapitalabruf von CHF 50.0 Millionen reduziert sich die Fremdfinanzierungsquote auf 20.4%
- Die strategische Fremdfinanzierungsquote liegt bei 20%

* Endjahresbewertung inkl. Akquisitionsbewertungen 2024
 ** Kaufpreise



Überblick



Überblick SFP AST Swiss Real Estate

Aufbau einer in Nutzung und Region breit diversifizierten Anlagegruppe mit Fokus auf Core und Core Plus Liegenschaften bei attraktiven Renditen.

Anlagestrategie

- Investitionen in Core-/Core-Plus-Liegenschaften in der gesamten Schweiz
- Geografisch und nutzungsbezogene breite Diversifikation

Anlagefokus

- Mindestens 40% Wohnimmobilien
- Mindestens 40% kommerziell genutzte Immobilien
- Ein regional breit diversifiziertes Portfolio mit Fokus auf den Ballungszentren Zürich, Basel, Lausanne, Genf, Bern sowie der Ost- und Zentralschweiz

Entwicklung

- Jährliches Wachstum von ca. CHF 150 - 200 Millionen
- Mittel- bis langfristig CHF 1.5 - 2.0 Milliarden

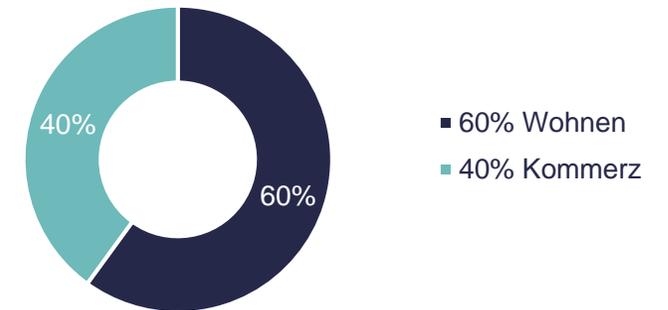
Fremdfinanzierung

- Strategische Fremdfinanzierungsquote von ca. 20%

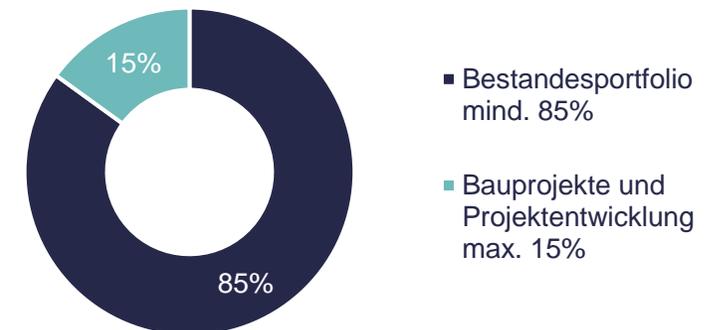
Asset Management

- Langjährige Erfahrung der Swiss Finance & Property Funds AG im aktiven Asset Management
- Bewährtes Management Team mit Track Record

Ziel-Portfolioaufteilung nach Nutzung



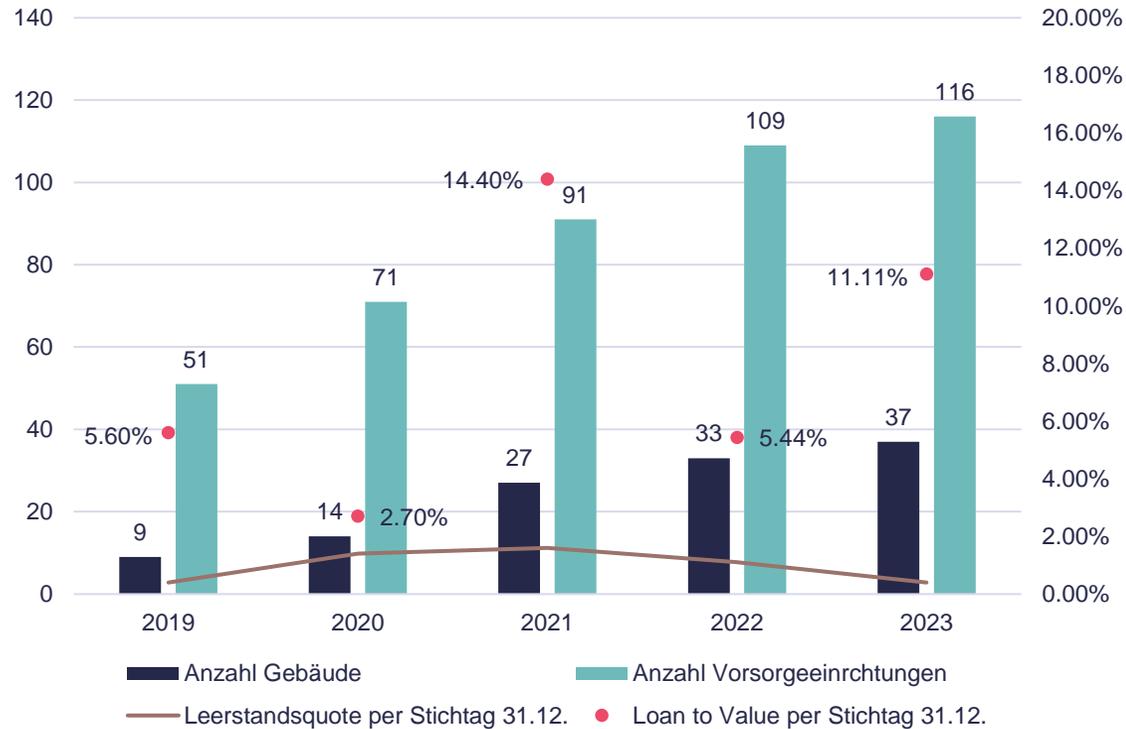
Ziel-Portfolioaufteilung nach Typ



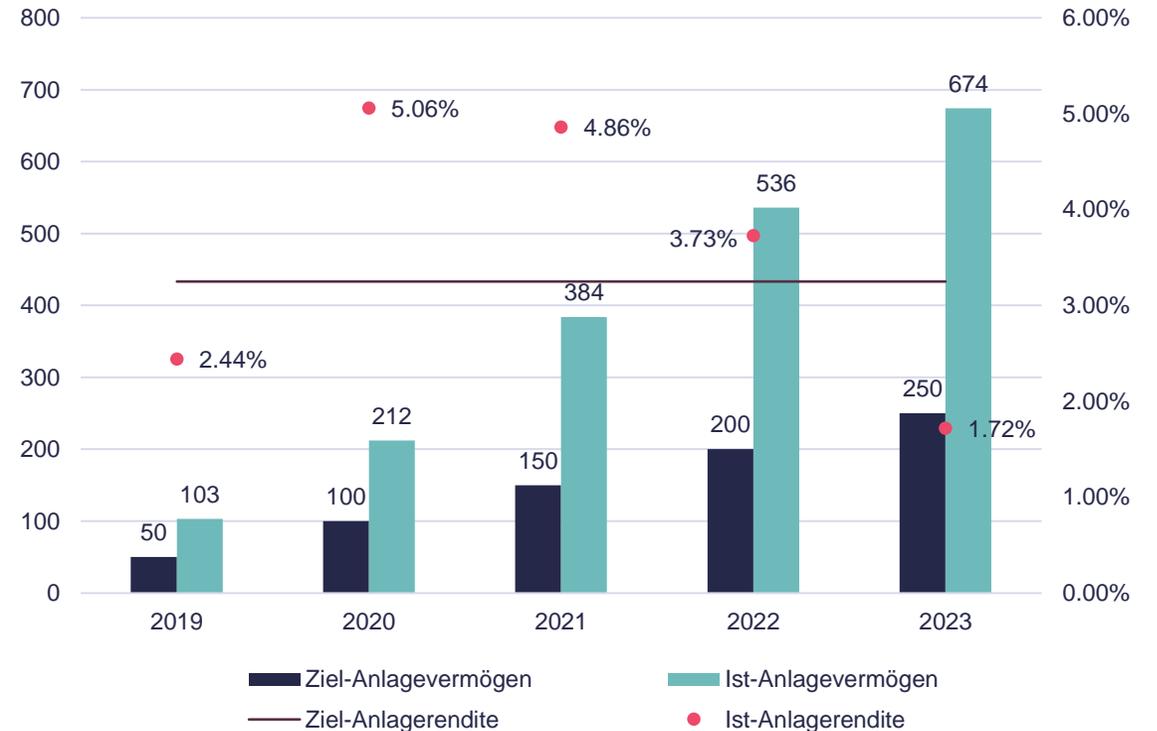
SFP AST Swiss Real Estate

Messung der Zielerreichung 5 Jahre nach Lancierung

Kennzahlen AST SRE



Wachstums-/Performance Ziele bei Lancierung VS actuals



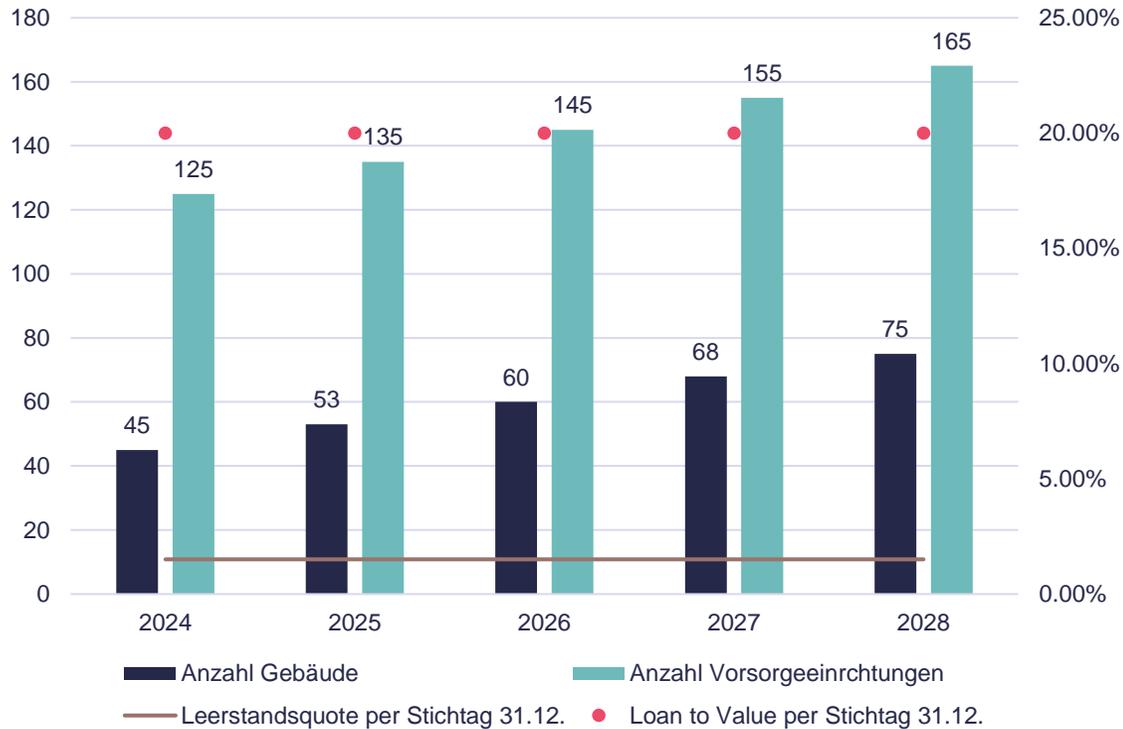
Fazit

Die bei Lancierung formulierten Wachstums- und Performanceziele konnten in der 5-jährigen Aufbauphase deutlich übertroffen werden. Die durchschnittliche jährliche Anlagerendite beträgt 3.81% per Ende Dezember 2023. Während die ersten drei Geschäftsjahre thesaurierend waren, wurde im Juni 2023 für das Geschäftsjahr 2022 erstmal CHF 28.00 je Anteil ausgeschüttet (2.4% Ausschüttungsrendite bei 92% Ausschüttungsquote). Anleger haben jeweils die Wahlmöglichkeit einer Bardividende oder die Zeichnung neuer Anteile.

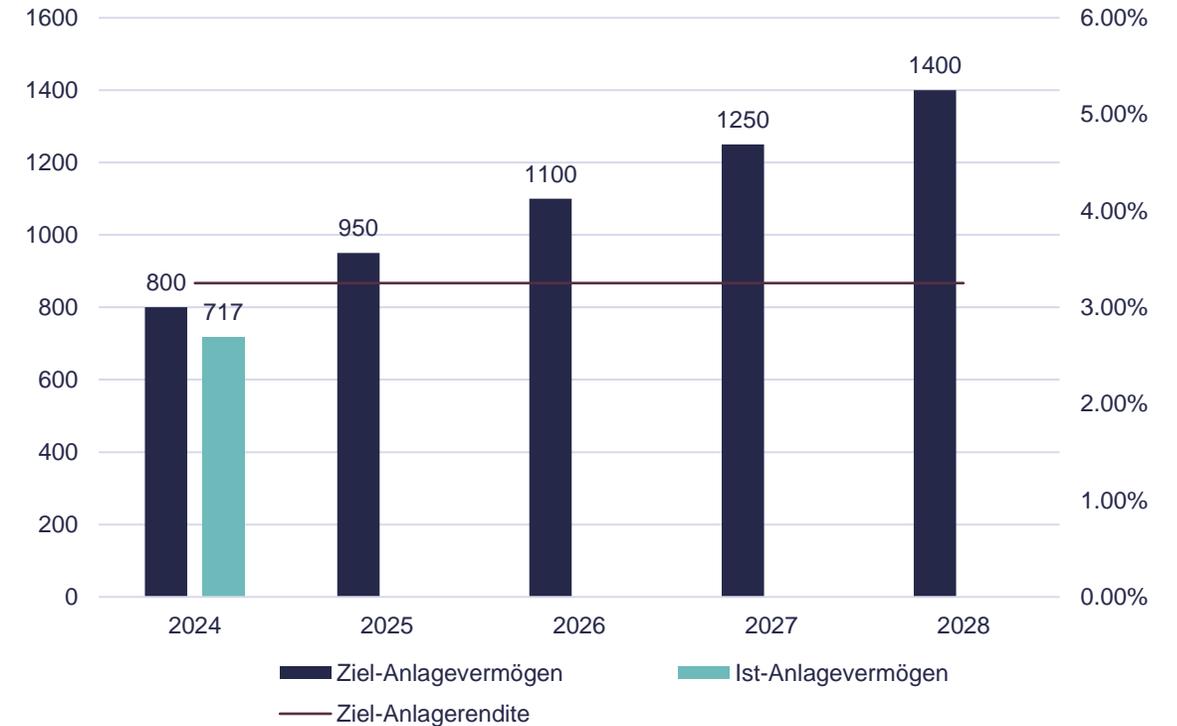
SFP AST Swiss Real Estate

Wachstumsstrategie der nächsten 5 Jahre

Zielkennzahlen AST SRE



Wachstums-/Performanceziele bei Lancierung vs. IST-Werte



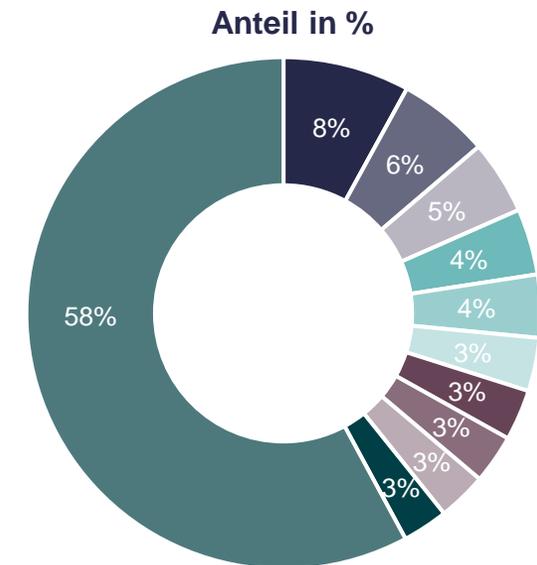
Fazit

Fortführung des qualitativen Wachstums in der Anlagegruppe unter Beibehaltung der Anlagestrategie mit der Zielallokation von 60% Wohnen und 40% Kommerz sowie konstante Verbreiterung der Anlegerbasis. Die Zielanlagerendite verbleibt im weiteren Wachstum unverändert bei 3.0% - 3.5% und die strategische Fremdfinanzierungsquote bei 20%.

Investorenübersicht

Top 10 Anleger	in %	Betrag (CHF)
Anleger 1	8.0%	47 746 797
Anleger 2	5.7%	34 441 545
Anleger 3	4.7%	27 969 298
Anleger 4	4.2%	25 018 302
Anleger 5	4.0%	23 819 975
Anleger 6	3.4%	20 185 438
Anleger 7	3.2%	19 248 810
Anleger 8	3.1%	18 448 997
Anleger 9	3.1%	18 399 937
Anleger 10	2.9%	17 163 328

Auswertung	Wert Anteile in CHF	Anteil %
Top 5	158 995 919	27%
Top 10	252 442 430	42%
Top 20	379 984 385	63%
Total	599 451 341	100%
Median	2 080 268	0.4%
Durchschnitt	5 123 506	0.9%
Anzahl Anleger (VE)	116	



Rückblick Geschäftsjahr 2023



Rückblick 2023

Management



Steigerung der Mieterträge durch Anpassung der Indexierungen und Referenzzinssatz sowie Neuvermietungen und Verlängerungen

Erhalt der konstant **tiefen Leerstandsquote** sowie der **Mietzinsausfallquote** in der Berichtsperiode

Portfoliobereinigung mit **Devestition in Lamone**

Optimierung des Datenmanagements im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung

Rendite



Renditesteigerung durch Akquisitionen

Wertentwicklung des Portfolios **leicht rückläufig** (exkl. Wachstum)

Akquisition



Steigerung der Soll-Mieterträge bei gleichzeitiger **Erhöhung der durchschnittlichen Asset-Grösse**

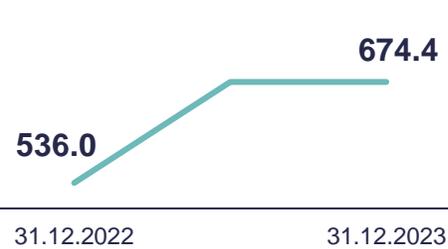
Integration von **sechs Liegenschaften**

Kennzahlen per 31. Dezember 2023

Vergleich mit Jahresende 2022

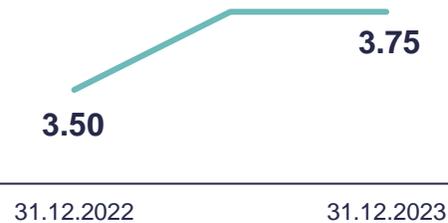
Portfoliowert
Renditeliegenschaften

674.4 Mio. CHF



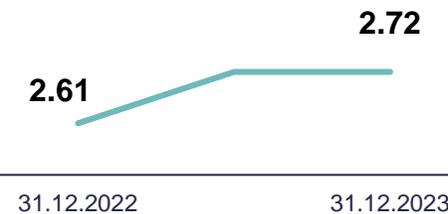
Bruttorendite

3.75 %



Realer Diskontsatz

2.72 %



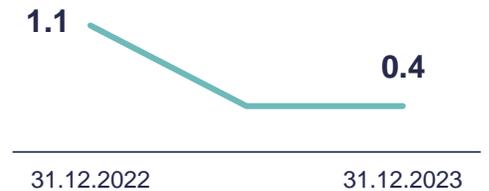
EBIT-Marge

69.2 %



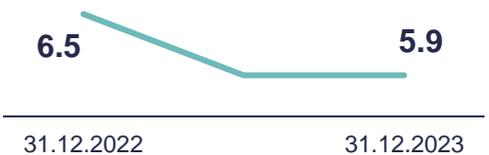
Leerstandsquote

0.4 %



WAULT

5.9 Jahre



Finanzen

Kennzahlen und Entwicklung TER

Vermögensrechnung		31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	674 422 000	536 044 000	384 094 000
Fremdfinanzierungsquote	%	11.11	5.44	14.42
Nettovermögen	CHF	599 452 839	524 308 216	323 664 091
NAV (Ende Berichtsperiode) pro Anteil	CHF	1 161.95	1 170.35	1 128.24
Nettoertrag je Anteil	CHF	30.30	30.43	29.34

Erfolgsrechnung		31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Soll-Mietertrag	CHF	23 091 765	15 885 811	10 194 256
Mietausfallrate	%	0.97	1.98	2.87
Instandhaltungsquote	%	6.31	7.21	6.18
Betriebskostenquote	%	11.57	12.17	13.25
EBIT Marge	%	69.20	65.65	65.78
Nettoertrag	CHF	15 632 520	13 630 777	8 417 005
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	- 485 457	6 634	0
Unrealisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	- 5 435 072	2 531 846	5 559 284
Anlagerendite (p.a.)	%	1.72	3.73	4.86
Betriebsaufwandquote TER ISA GAV	%	0.54	0.57	0.65

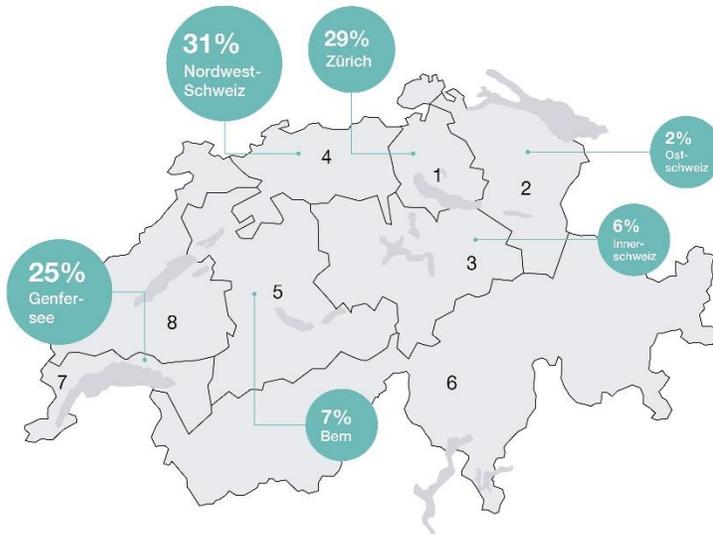
An aerial photograph of a city waterfront. In the foreground, there are several multi-story residential buildings with various roof colors (grey, green, brown) and balconies. A street with cars is visible between the buildings. In the middle ground, a large body of water (a lake or bay) is filled with numerous small boats and a large fountain that shoots a tall, thin column of water into the air. The background shows a cityscape with more buildings and a range of mountains under a clear blue sky.

Portfolioübersicht

Portfolioüberblick und Wachstumsstrategie

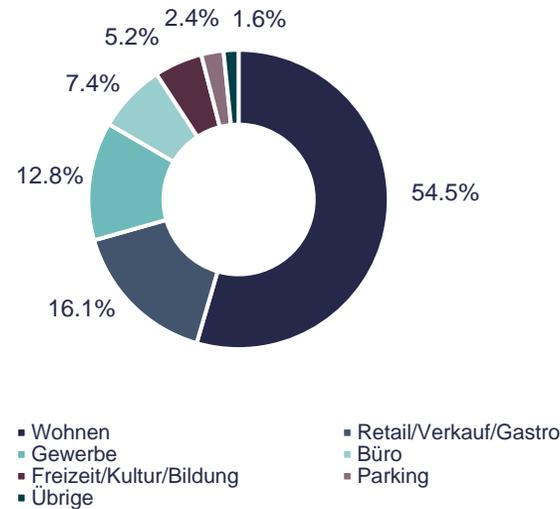
per 30. April 2024

Marktreionen



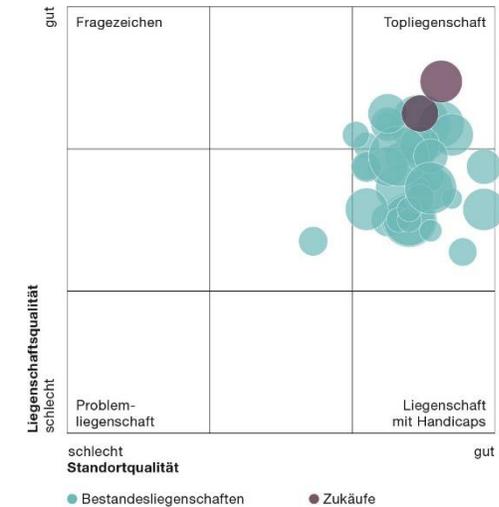
- >90% der Assets sind in den Grosstädten und deren Agglomerationsgürtel investiert
- Stärkung der Region Zürich im weiteren Wachstum bis Zielallokation von über 30%

Nutzungsarten



- Zielallokation von 60% Wohnen
- MZ-Potenzial von 25.8% auf dem Wohnanteil
- Gute Diversifikation der kommerziellen Nutzungen

Liegenschafts- und Standortqualität



- Standortqualität von Wüest Partner bei 4.2 von 5.0
- Standort- und Liegenschaftsqualität mit Transaktionen 2023/24 nochmals verbessert

Fazit

Wachstumsfokus auf Deutschschweiz und insbesondere Region Zürich und Erreichung der Zielallokation von 60% Wohnen. Erhöhung der Portfolioqualität/-performance durch Integration von Liegenschaften mit besserer Objektqualität und höheren Ankaufsrenditen.

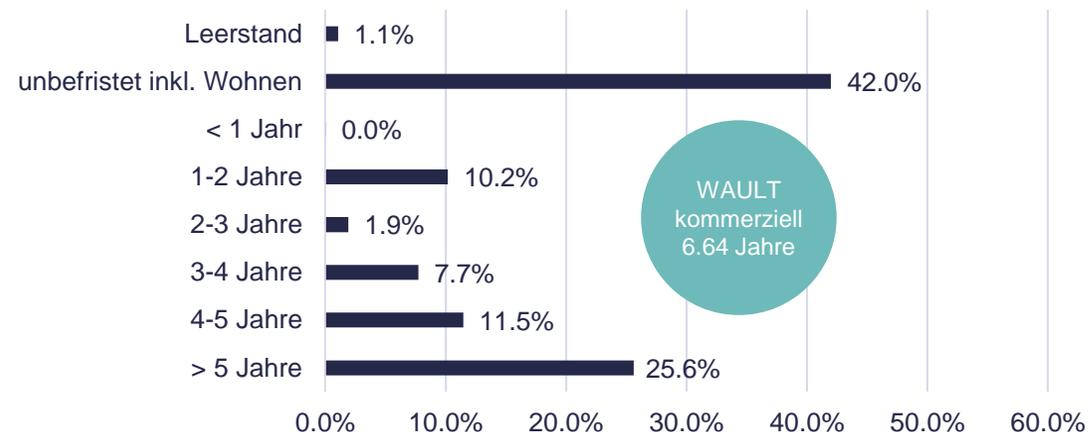
Mieterstruktur

per 30. April 2024

	Anteil Mieteinnahmen	Laufzeit	Mieter
Root	4.6%	2025	Röösli Transporte AG / Planzer AG
Wallisellen	4.3%	2032	Swiss International Schools Schweiz AG
Buchs	4.3%	2042	Universität Zürich
Genf	4.1%	2028	Teoxane SA
Lausanne	3.6%	2041	OK Logements SA
Ostermundigen	3.3%	2029	Post Immobilien AG
Basel	2.2%	2032	Early Learning Association
Wallisellen	1.7%	2026	Data Quest AG
Root	1.7%	2030	Littlebit Technology AG
Ostermundigen	1.6%	2027	Aldi Suisse AG

Total 10 grösste Mieter 32.5%

Laufzeiten Mietverträge



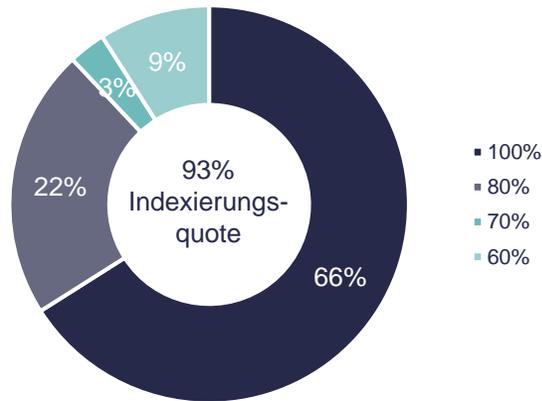
Stabile Mieterstruktur

Lange Mietlaufzeiten mit renommierten Unternehmen bei einem WAULT der kommerziellen Flächen von 6.64 Jahren und breiter Diversifikation in den Nutzungen und Anteilen am Gesamtmietertrag.

Indexierungsquote und Referenzzinssätze

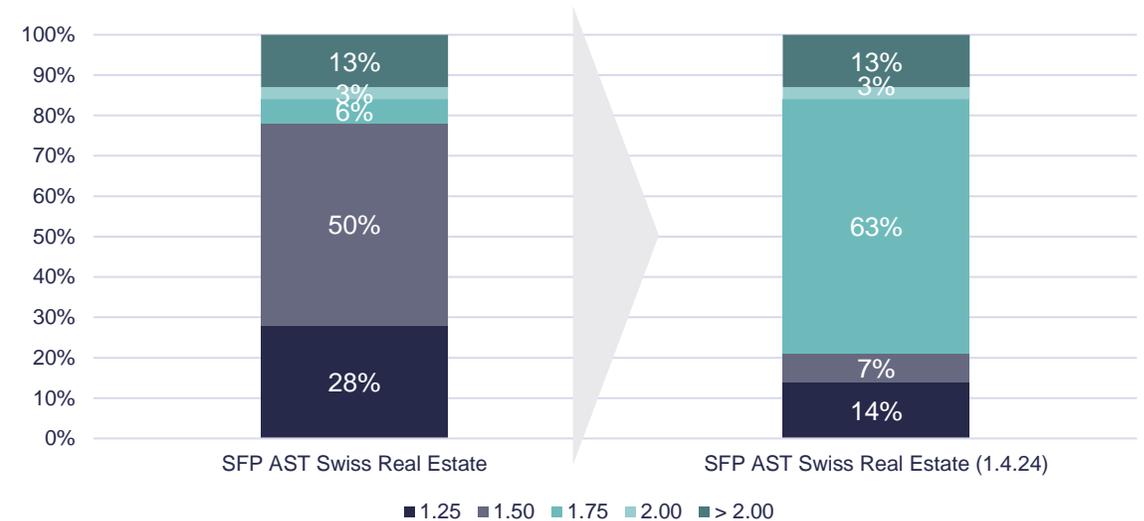
per 30. April 2024

Indexierungsstände Kommerz



- 93% der kommerziellen Mieteinnahmen sind indexiert
- Durchschnittlicher Indexierungsgrad liegt bei 91%
- Im Geschäftsjahr 2023 Mehrerträge von ca. CHF 230 000 p.a. realisiert

Verteilung Referenzzinssatz



- MZ-Erhöhungen von ca. CHF 270 000 p.a. umgesetzt per 1. Oktober 2023 aufgrund Erhöhung des Referenzzinssatzes von 1.25% auf 1.5%
- MZ-Erhöhungen von ca. CHF 252 000 p.a. umgesetzt per 1. April 2024 aufgrund Erhöhung des Referenzzinssatzes von 1.5% auf 1.75%

Teilweiser Inflationsschutz

Dank hoher Indexierungsquote und steigenden Referenzzinssätzen bieten Immobilien nach wie vor einen guten Inflationsschutz.

Finanzierung

per 30. April 2024 – LTV von 15.6%



		31. Dez. 2021	31. Dez. 2022	31. Dez. 2023	30. Apr. 2024
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	0.58	5.31	3.26	2.9
Verzinsung Fremdfinanzierungen per Stichtag	%	0.21	1.06	1.66	1.67

Risikogerechte Finanzierung

Durchführung einer permanenten Asset-/Liability-Analyse für eine risikogerechte Zinsbindungsdauer.
Aktuelle Zinsbindungsdauer liegt innerhalb des Zielbands von 2.0 - 3.0 Jahren.



Transaktionen 2024

Transaktionen 2024

Gewerbeliegenschaft in Buchs, Furtbachstrasse 20

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



Mietfläche m²

12 212

Bruttorendite auf KP in %

5.07

Sollmiete TCHF

1 165

Motivation

- Mieter Universität Zürich
- WAULT 18+ Jahre
- Nachhaltigkeit – Erdwärmesonde

Baujahr

2022

Marktwert in Mio. CHF

24.4

Letzte Renovation

2022

Kaufpreis in Mio. CHF

23.0

Transaktionen 2024

Wohn- und Gewerbeliegenschaft in Dielsdorf, Regensbergstrasse 9

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



Mietfläche m²

1 691

Bruttorendite auf KP in %

3.53

Sollmiete gem. WP TCHF

655

Motivation

- Gebäudequalität
- Top-Standort
- Nachhaltigkeit

Baujahr

2024

Marktwert in Mio. CHF

18.6

Letzte Renovation

2024

Kaufpreis in Mio. CHF

17.5



Portfolioeinblick

Genf, Avenue d'Aire 46/48

Aufstockung

Projekt:

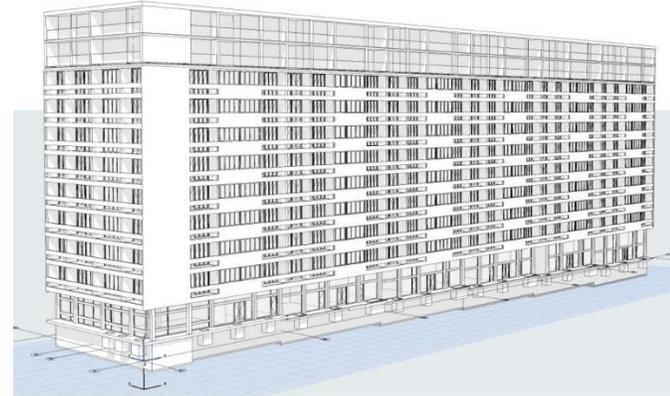
- **Aufstockung:** Erstellung von 2 neuen Stockwerken (9. und 10. Obergeschoss mit insgesamt 8 neuen Wohnungen mit total 894 m²)
=> Status: 1 Einsprache hängig (zweite Instanz Kanton Genf)
- **Energetische Renovation:** Bestandessanierung mit energetischen Massnahmen (Gebäudehülle, Heizung, Leitungen, Lift)
=> Status: Eingabe einer zusätzlichen Baubewilligung in Ausarbeitung

Kosten und Timeline:

- **Totalkosten:** ca. CHF 10 800 000
- Energetische Renovation: ca. CHF 4 600 000
- Aufstockung ca. CHF 6 200 000
- Timeline: 2 Jahre / 2026 - 2027

Mehrwert:

- **Zusätzliche Wohnungen / m²:** 8 Wohnungen, 894 m²
- **Mehrerträge:** CHF 167 000 (+19% nach Fertigstellung mit LDTR) / CHF 338 000 (+39% nach 5 Jahren Plafonierung aufgrund LDTR) / CHF 737 000 (+85% nach Erreichung Marktmietniveau bei Bestandeswohnungen)
- **Aufwertung:** CHF 2 390 000 (+9.25% per Jahresende 2023) / ca. CHF 13 200 000 (+50% nach Fertigstellung)
- **Investitionsrenditen:** Nach Fertigstellung (1.55%) / nach 5 Jahren Plafonierung (3.12%) / nach Erreichung Marktmietniveau (6.82%)

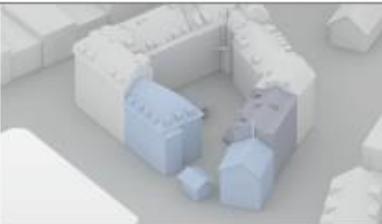


Zürich, Badenerstrasse 153-155, Körnerstrasse 10

Aufstockung/Ersatzneubau

- 31. Januar 2020:
Kauf Körnerstrasse 10
- 12. November 2020:
Kauf Badenerstrasse 153
- 1. Juni 2022:
Kauf Badenerstrasse 155
- Q1 2024:
Neue Mietverträge mit Gewerbemietern für
Angleichung Mietvertragsende
- 2024: Start Vorprojekt
- 2026/27: frühester Baustart

Übersicht Szenarien

Bestand	
Szenario 1 Ersatzneubau beider Liegenschaften Dachgeschoss: Attika (Flachdach)	
-Variante 1A Ersatzneubau mit Kleinwohnungen	
Szenario 2 Aufstockung K10 Ersatzneubau B153 Dachgeschoss: Satteldach mit Maisonette Wohnungen Variante mit Attika (Flachdach)	
-Variante 2A Anbau an Bestand	
Szenario 3 Arrondierung B155	
Dachgeschoss: Attika (Flachdach)	
-Variante 3A Ersatzneubau aller Liegenschaften	

8.5 Zusammenfassung Szenarien

	Szenario 1 Ersatzneubau beider Häuser	Szenario 2 Aufstockung K10, Ersatzneubau B153	Szenario 3 Arrondierung B155 inkl. Tiefgarage
Kennwerte			
GV	9'818 m ³	9'266 m ³	14'951 m ³
GF	3'189 m ²	3'095 m ²	4'899 m ²
Wohnflächen	1'410 m ²	1'344 m ²	2'075 m ²
Tot. Einheiten	20	17	29
Gewerbeflächen	658 m ²	631 m ²	776 m ²
Tot. Einheiten	8	8	10
Anteil Wohnen	68.2%	68.0%	72.8%
Kosten BKP 1-5	11.17 Mio.	9.65 Mio.	14.93 Mio.
Miete p.a.	869'422.–	817'099.–	1'194'635.–
	Variante 1A Kleinwohnungen	Variante 2A Anbau an Bestand	Variante 3A Kompletter Ersatzneubau inkl. Tiefgarage
			
Kennwerte			
GV	9'818 m ³	9'556 m ³	15'852 m ³
GF	3'189 m ²	3'135 m ²	4'966 m ²
Wohnflächen	1'391 m ²	1'371 m ²	2'296 m ²
Tot. Einheiten	28	21	38
Gewerbeflächen	620 m ²	631 m ²	828 m ²
Tot. Einheiten	8	8	12
Anteil Wohnen	69.2%	68.5%	73.5%
Kosten BKP 1-5	11.41 Mio.	k. A.	17.53 Mio.
Miete p.a.	884'635.–		1'358'696.–

Root, Längenbold 5/7

3. Oktober 2019: Kauf Hauptgebäude Längenbold 7:

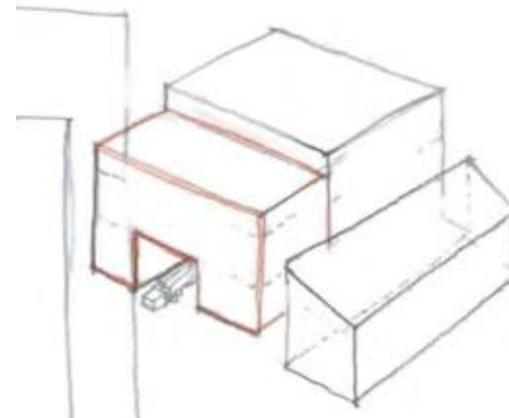
- Single-Tenant Röösl Transporte AG (Tochtergesellschaft der Planzer AG)
- MV bis 31. Dezember 2025
- IST Miete CHF 61/m² p.a. → 5% Quantil
- Potenzial gem. WP CHF 101.00/m² p.a. (+71.9%) → 33% Quantil
- Akquisitionsbewertung CHF 23.0 Millionen
- Kaufpreis CHF 21.8 Millionen

1. Juli 2022: Arrondierung und Kauf Längenbold 5:

- Single-Tenant in Lagergebäude Littlebit Technologies
- Multitenant in Zentralgebäude mit Ankermieter Heliotis AG
- Ist-Miete CHF 108/m² p.a.
- Potenzial gem. WP CHF 113/m² p.a.
- Akquisitionsbewertung CHF 17.5 Millionen
- Kaufpreis CHF 17.0 Millionen

Q1 2024: Fertigstellung Zustands- und Potenzialanalyse für langfristige Arealentwicklung in Zusammenarbeit mit Kompetenzzentrum Construction

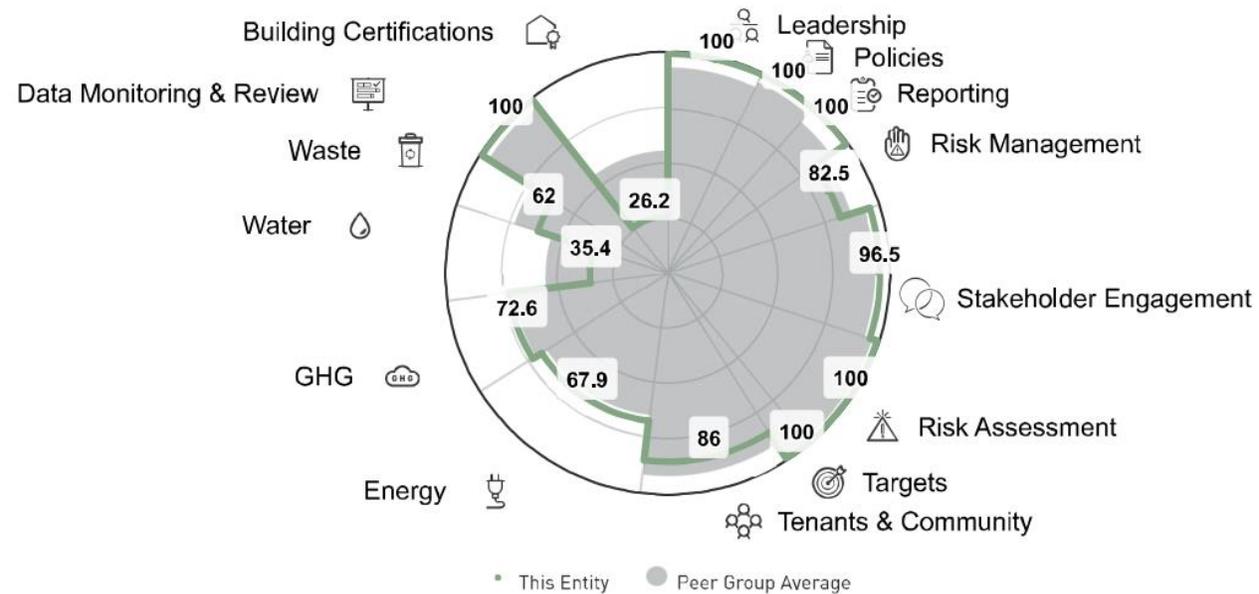
1. HJ 2024: Neuvermietung Hauptgebäude Längenbold 7 ab Januar 2026 und Erschließung Mietzinspotenzial



An aerial photograph of a modern building with a flat roof. The roof is covered with numerous solar panels arranged in neat rows. The building has white walls and several windows. In the background, there is a green landscape with trees and hills under a clear sky. A semi-transparent dark grey box is overlaid on the left side of the image, containing the word 'Nachhaltigkeit' in white text. A teal horizontal bar is positioned below the text box.

Nachhaltigkeit

SFP AST Swiss Real Estate GRESB 2023



ESG Breakdown

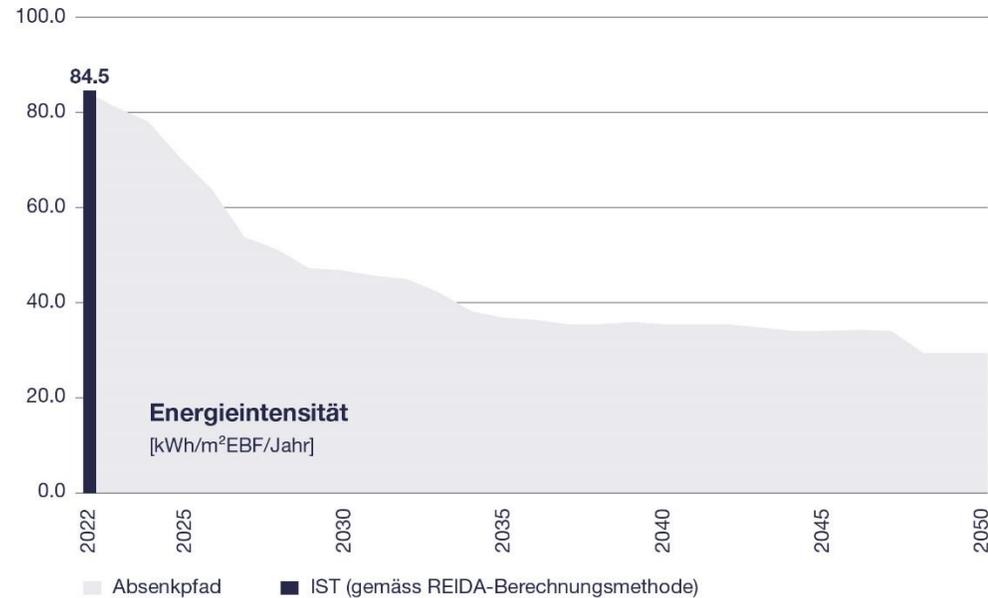


Nachhaltigkeitsstrategie

Energie- und CO₂-Absenkpfad 2021

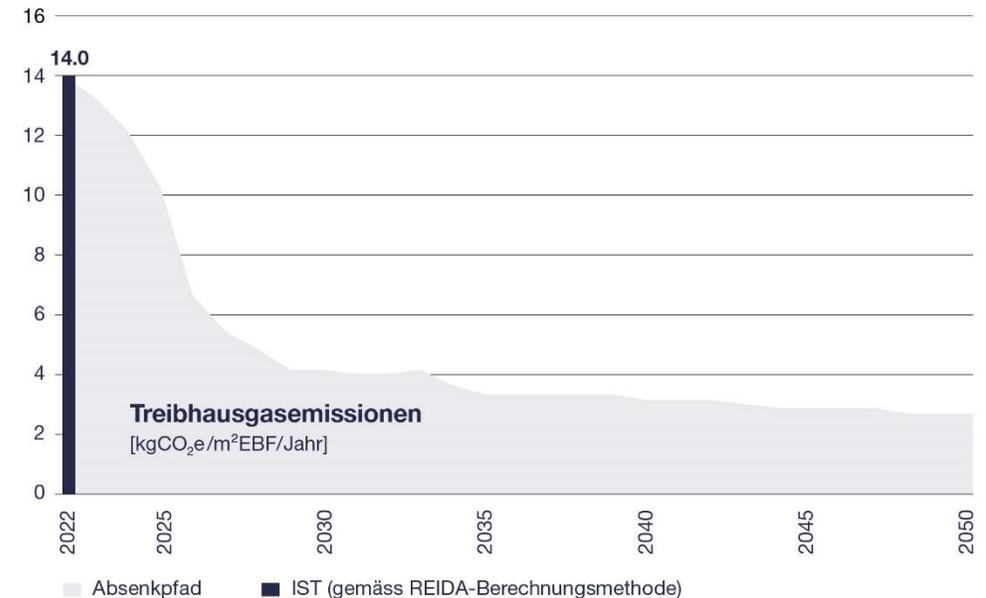
Energieintensität: 84.5 kWh/m²EBF/Jahr

unter dem Schweizer Durchschnitt für ähnlich zusammengesetztes Portfolio von 97.5 kWh/m²EBF/Jahr¹



Treibhausgasemissionen: 14.0 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr

unter dem Schweizer Durchschnitt für ähnlich zusammengesetztes Portfolio von 15.2 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr¹



¹ Quelle: FM Monitor, 2022

Nachhaltigkeit

Stetige Optimierung zur Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrats. Angestrebt wird das ambitionierte Szenario 3. Energieintensität unter, Treibhausgas-Intensität leicht über dem Schweizer Durchschnitt für ein vergleichbares Portfolio.

Nachhaltigkeitsstrategie



- Detaillierte Nachhaltigkeitsstrategie mit messbaren KPI formuliert und erste Massnahmen eingeleitet:
 - Betriebsoptimierungen
 - Erstellung von PV-Anlagen
 - Erhöhung Datenqualität durch Messkonzepte

An aerial photograph of a city neighborhood. In the foreground, there are several multi-story residential buildings with light-colored facades and brown tiled roofs. Some buildings have balconies with glass railings. A large, leafy green tree is in the lower-left corner. In the background, a prominent church tower with a clock face is visible on the left, and a modern glass skyscraper is on the right. The sky is blue with some light clouds. A teal horizontal bar is overlaid on the left side of the image.

Ausblick

Ausblick 2024

	Akquisition	Portfoliowachstum von über CHF 150.0 Millionen wird angestrebt Erhöhung Marktregion Zürich auf >30% Erreichung Zielallokation von 60% Wohnen im weiteren Wachstum	>CHF 90 Millionen bereits angebonden
	Vermietung	Erhalt der tiefen Leerstandsquote im Portfolio durch aktives Management Vermietung Logistikflächen Root, Längenbold 7 per 1. Januar 2026	Ziel < 1.5%
	Bauprojekte	Aufstockung Genf, Avenue d'Aïre 46/48: Kreditantrag bewilligt, Vergabe Architekturleistungen Start Vorprojekt Zürich, Badenerstrasse 153-155/Körnerstrasse 10 Vermietung sämtlicher Wohnungen in Troinex und Integration der Liegenschaft im November 2024	Erschliessung Potenziale im PF
	Nachhaltigkeit	Einreichung GRESB im 2. Quartal 2024, Publikation GRESB im 3. Quartal 2024	GRESB-Resultat
	Kapital- aufnahme	Erfolgreicher Abschluss der ersten Kapitalaufnahme mit Liberierung am 17. Juli 2024	Zielvolumen CHF 40 – 60 Millionen

Gesamtergebnis konnte trotz erhöhten Finanzierungskosten durch Mietzinssteigerungen und Akquisitionen gehalten werden und ermöglicht im Juni eine **Ausschüttung auf dem Niveau des Vorjahres**.

An aerial photograph of a modern apartment complex in a mountainous city. The complex features several interconnected white buildings with flat roofs and glass-enclosed balconies. Some balconies have small green spaces. The buildings are surrounded by other residential structures in various colors like orange and grey. In the background, there are large, rugged mountains with patches of snow under a clear blue sky. In the foreground, there is a road with traffic signs, including a blue pedestrian sign and a red triangular warning sign, and a large green tree. A teal horizontal bar is positioned over the middle of the image, partially overlapping the word 'Anhang'.

Anhang

SFP AST Swiss Real Estate

Eckdaten

Anlagegruppe	SFP AST Swiss Real Estate
Anlageklasse	Schweizer Immobilien direkt
Manager	Swiss Finance & Property Funds AG
Anlagestil	Core, Core Plus
Regionales Engagement	Schweiz
Sektor Engagement	Wohnen mind. 40%, Kommerz mind. 40%
Währung	CHF
Fremdfinanzierung	Max. 33.33%
Benchmark	KGAST Immo-Index gemischt
Jahresabschluss	Per Ende Jahr
NAV-Kalkulation	Monatlich und bei Ausgaben und Rücknahmen
Ordentliche Rückgabemöglichkeit	Per Jahresende mit Vorankündigung von 12 Monaten
Vertriebskommission	0.25%
Ausgabeaufschlag	1.00% (zugunsten Anlagevermögen)
Rücknahmeabschlag	3.00% (zugunsten Anlagevermögen)
Ertragsverwendung	Wahlmöglichkeit zwischen Barausschüttung oder Erhalt neuer Anteilsscheine
Management Fee	0.35% p.a. auf dem Gesamtvermögen
Valoren-Nr. und ISIN	43 753 274 / CH0437532747

Organisation



SFP AST Swiss Real Estate



Stiftungsrat SFP Anlagestiftung



Alexander Vögele
SRP

- Seit 1992 selbstständiger Wirtschaftsanwalt in Zürich (Ruoss Vögele, Rechtsanwälte)
- 1999 - 2003 berufsbegleitender Lehrbeauftragter an der Universität St. Gallen
- Präsident des Verwaltungsrats der kotierten SF Urban Properties AG und der SF Investment AG
- Mitglied diverser Verwaltungsräte – Familiengesellschaften, Immobilien- und Totalunternehmer-Gesellschaften und eine Schweizer Tochtergesellschaft einer kotierten Privatbank
- Rechtsanwalt, Master of European and International Business Law M.B.L.-HSG



Torsten De Santos
SRVP

- Seit 2018 Investment Manager bei PMG Investment Solutions
- Seit 2017 CEO von Principalis
- 2013 - 2016 CEO bei Rianta Capital
- 2007 - 2012 CEO bei LGT Capital Management
- Vorher bei Barclays Capital, Goldman Sachs & Co., J.P. Morgan Investment Management
- Aufsichtsratsposten bei LMR (Hedge Fund) in London, RF-Promotion 2 (Immobilien) in Sargans, Medair (Schweizer Hilfsorganisation) in Lausanne
- Langjährige Führungserfahrungen bei internationalen Finanzinstituten im In- und Ausland
- ESB (European School of Business), Diplom Betriebswirt/MBA (1999), Friedrich Alexander Universität Erlangen Bachelor in Mathematik (1993)



Adrian Schenker
SR

- 2001 Mitgründer und Aktionär der Swiss Finance & Property AG
- Vizepräsident des Verwaltungsrates der SFP Group AG und der SFP Funds AG
- Mitglied des Stiftungsrats der SFP Anlagestiftung
- Von 2018 bis 2022, CEO SF Urban Properties AG
- Von 1998 bis 2001 Partner der Swiss Capital Alternative Investments AG, Marketing & Sales Immobilien
- Von 1993 bis 1998 bei UBS AG, zuständig für Wertschriftenhandel/-verkauf Schweizer Aktien für institutionelle Kunden und qualifizierte Privatkunden, vorher UBS Training Programm
- Kaufmann EFZ, SIX Swiss Exchange Händlerlizenz

Anlagekommission



Adrian Schenker

Co-Founder Swiss Finance & Property Group AG

2001 Mitgründer und Aktionär der Swiss Finance & Property AG

Kaufmann EFZ, SIX Swiss Exchange Händlerlizenz



Henry Bodmer

Seit 2017 Managing Partner bei ABEGG & Co AG in Zürich

Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG und der Swiss Finance & Property AG

Vorher bei Starr Investment Holdings in New York

Graduate der University of Richmond, MBA an der N.Y.U.



Oliver Hagen

Seit 2012 Partner und Verwaltungsrat bei der Topik Partner AG

2007-2012 Geschäftsführer bei Immopoly GmbH

Executive MBA UZH, Dipl. Ing. Architekt Universität der Künste Berlin



Beat Koller

Leitender Partner sme partners AG

VRP & Partner sme revision AG

VR & Partner sme accounting AG

1997-2012 UBS, zuletzt Head Risk Control Switzerland

Lic.oec.publ.

Universität Zürich, Dipl. Wirtschaftsprüfer, zugelassener Revisionsexperte RAB



Carlo Salvioni

Seit 2010 Head Real Estate Management der Pensionskasse des Kantons Tessin

Vorher bei SPA Chakra, BVLGARI, Philip Morris, Mc Donald's und UBS

Bachelor in Business & Finance an der Indiana University, MAS Real Estate Management SUPSI Lugano

Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis



Remo Schällibaum

Seit 1994 Inhaber und CEO Schällibaum + Partner AG

Seit 2011 Mitinhaber und Mitgründer der Plankompetenz AG in Zürich

Seit 2009 Präsident des Stiftungsrates der ALVOSO Pensionskasse

Dipl. Architekt FH

Portfolio Management / Asset Management



Matthias Flückiger

- Portfolio Manager Direct Real Estate der SFP AST Swiss Real Estate
- Von 2016 bis 2019 Asset Manager des SF Sustainable Property Fund
- 9 Jahre Erfahrung im Immobilienmanagement für institutionelle Immobilieninvestoren
- BSc Business Administration with specialisation in Real Estate Management, CAS Digital Real Estate
- Grundausbildung Notariat, Grundbuch- und Konkursamt Kt. ZH
- Kontaktdaten:
T +41 43 344 62 59
flueckiger@sfp.ch



Michael Birrer

- Asset Manager Direct Real Estate der SFP AST Swiss Real Estate
- Rund 6 Jahre Erfahrung im Asset Management, davor 6 Jahre verschiedene Tätigkeiten im Steuer- und Finanzwesen sowie Immobilien-Controlling
- BSc Business Administration with specialisation in Real Estate Management
- Grundausbildung Kaufmann mit Berufsmaturität auf der Gemeindeverwaltung



Philippe Bach

- Asset Manager Direct Real Estate der SFP AST Swiss Real Estate
- Rund 9 Jahre Erfahrung in Immobilienbewertung und Beratung (Fonds, Banken, Privatkunden)
- BSc Management und MSc Buchhaltung, Controlling & Finanzen HEC Lausanne
- Zertifizierter Immobilienbewirtschafter, MRICS

Geschäftsführung / Finance Management



Philippe Rothlin

- Geschäftsführer der SFP Anlagestiftung
- Seit 2018 Head Shared Services und Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung
- Business Consultant in Spanien und Schweiz
- Master in Law and Business Administration Universität St. Gallen, MBA ESADE Business School Barcelona



Matthias Huber

- Finance Manager der SFP AST Swiss Real Estate
- Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer mit 7 Jahre Berufserfahrung im Audit & Assurance bei einem der Big Four. Unter anderem tätig als Mandatsleiter für diverse Konzerngesellschaften aus unterschiedlichen Branchen.
- Bachelor and Masters of Arts Wirtschaftswissenschaften UZH



Client Relationship Team

Ihr Client Relationship Team



Dr. Patrick Sege

Head Client Relationship Management & Marketing
T +41 43 344 74 78
sege@sfp.ch



Michael von Orelli

Client Relationship Manager
T +41 43 344 74 37
vonorelli@sfp.ch



Peter Schranz

Client Relationship Manager
T +41 43 344 12 88
schranz@sfp.ch



Agathe Proust

Client Relationship Manager
T +41 43 344 71 24
proust@sfp.ch



Jörn Flachmann

Client Relationship Manager
T +41 43 344 74 32
flachmann@sfp.ch

Adresse



SFP Anlagestiftung

Seefeldstrasse 275
CH-8008 Zürich

T +41 43 344 61 31

info@sfp.ch

www.sfp.ch

www.sfurban.ch

www.sfp-ast.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.