

# SF Retail Properties Fund Geschäftsbericht 2023

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie  
«Immobilienfonds»

Geprüfte Jahresrechnung per 31. Dezember 2023







US LIEBI ZUR  
NATUR

31%  
3.40

Superpreis  
1.-

1+1  
6.95

23%  
1.50

30%  
3.45

6.95

Thayngen, Bahnhofstrasse 26



# Inhaltsverzeichnis

- Verwaltung und Organe .....4
- Kennzahlen .....6
- Bericht des Portfolio Managements .....8
- Immobilienportfolio .....20
- Nachhaltigkeitsbericht .....23
- Vermögensrechnung.....30
- Erfolgsrechnung.....31
- Inventar Liegenschaften .....32
- Anhang zur Jahresrechnung .....39

# Verwaltung und Organe

## Verwaltungsrat

### **Adrian Murer, Präsident**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CEO der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property AG, Verwaltungsratspräsident der Ultimate Living AG in Liquidation, Altdorf, Verwaltungsratspräsident der SFP Infrastructure Partners AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates der Viga RE Management ApS, Kopenhagen, Mitglied des Verwaltungsrates der EROP GENERATION AG, Lugano, sowie Mitglied des Investment Committees (IC) der SF Urban Properties AG.

### **Gertrud Stoller-Laternser, Mitglied**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Stiftungsrätin BVK Pensionskasse Kanton Zürich, Zürich, sowie Kommissionsmitglied der eidgenössischen Kommission für die berufliche Vorsorge, Bern.

### **Dr. Peter Staub, Mitglied**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der pom + Consulting AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der keeValue AG, Brugg, Mitglied des Verwaltungsrates der Flatfox AG, Bern (bis 4. Januar 2024), sowie Verwaltungsratspräsident der S-TATES AG, Windisch.

## Geschäftsleitung

### **Bruno Kurz, CEO**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, sowie CEO der SF Urban Properties AG, Zürich. Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der SFP Retail AG, Zürich.

### **Reto Schnabel, CFO**

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

### **Thomas Lavater, Head Direct Funds & Foundation**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Dozent an der HWZ Hochschule für Wirtschaft, Zürich. Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der SFP Retail AG, Zürich sowie Mitglied des Verwaltungsrates der SFP Commercial Properties AG, Zürich.

## Fondsleitung

Swiss Finance & Property Funds AG  
Seefeldstrasse 275  
CH-8008 Zürich

## Anlageentscheide

Swiss Finance & Property Funds AG  
Seefeldstrasse 275  
CH-8008 Zürich

## Fondsbuchhaltung

Huwiler Treuhand AG  
Bernstrasse 102  
3072 Ostermundigen

## Depotbank

Zürcher Kantonalbank  
Bahnhofstrasse 9  
8010 Zürich

## Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG  
Birchstrasse 160  
8050 Zürich

## Zahlstelle

Zürcher Kantonalbank  
Bahnhofstrasse 9  
8010 Zürich

## Liegenschaftsverwaltung

Privera AG  
Worbstrasse 142  
Postfach 60  
3073 Gümligen

## Akkreditierte Schätzungsexperten

Patrik Schmid,  
Moritz Menges  
Wüest Partner AG  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich

# Kennzahlen

<b>Kennzahlen Rendite und Performance</b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
Performance	%	<b>10.39</b>	-16.57	8.30
Anlagerendite	%	<b>1.29</b>	4.59	6.51
Betriebsgewinnmarge	%	<b>71.48</b>	71.13	67.26
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	<b>1.23</b>	4.40	6.24
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	<b>1.18</b>	3.26	4.61
Ausschüttungsrendite	%	<b>4.07</b>	4.30	3.47
Ausschüttungsquote	%	<b>99.13</b>	93.09	95.88

<b>Kennzahlen der Finanzmärkte</b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
Agio/Disagio	%	<b>5.57</b>	-3.18	20.45
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	x	<b>83.29</b>	22.06	19.70
Börsenkaptalisierung	CHF	<b>650 025 000</b>	614 182 500	762 412 500
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	<b>107.00</b>	101.10	125.50

<b>Kennzahlen zur Vermögensrechnung</b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	<b>885 635 800</b>	882 913 500	869 397 200
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	<b>873 247 622</b>	848 610 568	835 292 368
Gesamtfondsvermögen	CHF	<b>904 146 773</b>	896 903 037	883 547 376
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	<b>220 825 000</b>	195 325 000	191 925 000
Nettofondsvermögen	CHF	<b>615 744 099</b>	634 366 236	632 948 781
Fremdfinanzierungsquote	%	<b>24.93</b>	22.12	22.08
Fremdkapitalquote	%	<b>31.90</b>	29.27	28.36
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	<b>2.36</b>	2.82	1.66
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	<b>1.39</b>	1.17	0.25

<b>Kennzahlen zur Erfolgsrechnung</b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
Mietzinseinnahmen	CHF	<b>42 957 989</b>	42 735 316	42 845 604
Mietausfallrate <sup>1</sup>	%	<b>6.45</b>	6.18	6.34
Nettoertrag	CHF	<b>26 659 362</b>	28 388 857	27 561 307
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	<b>315 505</b>	2 143 748	-110 850
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	<b>-19 170 754</b>	-2 688 900	11 257 336
Gesamterfolg	CHF	<b>7 804 113</b>	27 843 705	38 707 793
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (GAV)	%	<b>0.85</b>	0.85	0.96
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (MV)	%	<b>1.23</b>	1.10	1.09

<b>Kennzahlen zu den Anteilen</b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	<b>101.36</b>	104.42	104.19
Ausschüttung pro Anteil	CHF	<b>4.35</b>	4.35	4.35
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anz.	<b>6 075 000</b>	6 075 000	6 075 000
Ausgaben	Anz.	-	-	-
Rücknahmen	Anz.	-	-	-
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anz.	<b>6 075 000</b>	6 075 000	6 075 000

<b>Kennzahlen zum Portfolio</b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
Anzahl Liegenschaften	Anz.	<b>83</b>	84	91
Bruttorendite	%	<b>5.48</b>	5.44	5.50
Realer Diskontsatz	%	<b>3.66</b>	3.62	3.69
Nominaler Diskontsatz	%	<b>4.95</b>	4.66	4.21
Leerstandsquote per Stichtag	%	<b>5.39</b>	5.95	5.49
Leerstandsquote per Berichtsperiode	%	<b>6.15</b>	5.55	6.06
WAULT	Jahre	<b>6.18</b>	6.65	6.50

Historische Performancedaten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Die Erträge des Fonds sowie die Werte der Fondsanteile können zu-, aber auch abnehmen und können nicht garantiert werden. Bei der Rückgabe von Fondsanteilen kann der Investor eventuell weniger Mittel zurückbekommen, als er ursprünglich eingesetzt hat.

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

# Bericht des Portfolio Managements

Die Wirtschaft hat sich in der Schweiz im vergangenen Jahr sehr dynamisch entwickelt. Obwohl ein robustes Wachstum verzeichnet werden konnte, war die Konsumentenstimmung über weite Phasen zurückhaltend. Mit der geopolitischen Situation in Europa und der Inflation stieg die Unsicherheit. An den Finanzmärkten führten diese Korrekturen zu einer neuen Ausgangslage im Zinsumfeld. Der SF Retail Properties Fund konnte sich auch diesen herausfordernden Zeiten sehr gut beweisen und weist für das vergangene Jahr ein starkes Ergebnis aus.

## Produkt und Strategie

Der SF Retail Properties Fund wurde im August 2015 gegründet. Der Fonds investiert vorwiegend in ein diversifiziertes Immobilienportfolio von Liegenschaften mit Verkaufsflächen für den Detailhandel (inkl. der betriebsnotwendigen Nebenräume und der dazu gehörenden Parkplätze). Neben den Verkaufsflächen für den Einzelhandel können diese Liegenschaften auch Räumlichkeiten für Gewerbe, Büro oder Wohnungen enthalten.

## Marktumfeld

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

## Wirtschaftliche Lage

Der Start in das Jahr 2023 war geprägt vom Kampf gegen die für Schweizer Verhältnisse ausserordentlich hohe Inflation des Vorjahres von 2.8%. Die damit einhergehenden Zinssteigerungen in der Schweiz sowie in den wichtigen Absatzmärkten Europa und den USA führten zu hoher wirtschaftlicher Unsicherheit. Im Laufe des Berichtsjahres wurde jedoch immer klarer, dass den

Notenbanken das angestrebte «Soft Landing» gelingen könnte. Das BIP-Wachstum in der Schweiz war 2023 mit prognostizierten 1.3% robust und die befürchtete Rezession konnte vermieden werden. Für 2024 wird mit einem BIP-Wachstum von 1.1% gerechnet, wodurch die Schweizer Wirtschaft zwei Jahre in Folge unterdurchschnittlich wachsen dürfte.

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

Die robuste wirtschaftliche Entwicklung spiegelte sich auch im Arbeitsmarkt wider: Im Februar 2023 erreichte die Arbeitslosenquote ihren bisherigen Tiefststand von 1.9%. Diese stieg im Verlauf des Jahres um moderate 0.2 Prozentpunkte an und lag somit Ende Oktober bei 2.1%. Neben der stabilen wirtschaftlichen Lage ist besonders der nach wie vor herrschende Fachkräftemangel ein bestimmender Faktor am Arbeitsmarkt. Im November 2023 waren in der Schweiz insgesamt 114 200 Stellen unbesetzt<sup>1</sup>, was einem Rückgang von rund 8.1% gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht. Auch im Vergleich zum Jahresanfang hat sich die Anzahl der offenen Stellen um 9.8% reduziert. Der intakte Arbeitsmarkt und die stabile wirtschaftliche Lage sorgten für eine weiter steigende Zuwanderung.



So lag der Wanderungssaldo der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung im ersten Halbjahr 2023 bei rund 47 200 Personen<sup>2</sup>, verglichen mit rund 37 800 Personen in der Vorjahresperiode.

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

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

### Zinsumfeld

Vor dem Hintergrund der weiterhin hohen aber sich abschwächenden Inflation hat sich die Schweizerische Nationalbank dazu entschieden, den Leitzins auf dem seit Juni 2023 gültigen Niveau von 1.75% zu belassen<sup>3</sup>. Der Zinsgipfel scheint damit erreicht zu sein.

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

### Immobilienanlagemarkt

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

Für 2024 bleibt abzuwarten, ob und wie sich das erwartete sinkende Zinsniveau auf Liegenschaftspreise auswirkt. In jedem Fall wird die weiterhin vorherrschende Wohnungsknappheit besonders bei Mehrfamilienhäusern mit hohen Nachhaltigkeitsstandards preistreibend wirken, wohingegen mit höheren Mieten aufgrund von Änderungen beim Referenzzinssatz ab der zweiten Jahreshälfte nicht mehr zu rechnen ist<sup>4</sup>.

### Mietwohnungsmarkt

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

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

Auf der Angebotsseite hingegen wirken sich die gestiegenen Finanzierungskosten negativ auf die Bautätigkeit aus. Weiterhin hat sich das Bewilligungsrisiko in den vergangenen Jahren erhöht. Für Bauherren dauert es mittlerweile länger, eine Baubewilligung zu erhalten und Einsprachen und Rekurse wirken zusätzlich hemmend<sup>6</sup>.

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage und dem knappen Angebot stiegen die Angebotsmieten im abgelaufenen Jahr deutlich an. Anhand des Swiss Real Estate Offer Index konnte ein Anstieg von ca. 5.5% zwischen Januar

2023 und Dezember 2023 beobachtet werden<sup>7</sup>. Im Vergleich zu November 2022 beträgt der Anstieg ebenfalls 4.5%. Auch die Bestandsmieten sind im vergangenen Jahr angestiegen und dürften aufgrund der bereits kommunizierten Referenzzinserhöhung auch weiter steigen. Ob sämtliche rechtlich erlaubten Mietzinserhöhungen auch tatsächlich umsetzbar sind, muss sich allerdings zeigen: Zwar sind die Kosten für Energie 2023 zurückgegangen, jedoch dürfte die Kaufkraft der Schweizer Haushalte aufgrund der erhöhten Konsumentenpreise leicht abnehmen.

Vor allem in den Schweizer Grosszentren sind freie Mietwohnungen bei einer durchschnittlichen Leerwohnungsziffer von 0.61% ein zunehmend rares Gut. Auch im weiteren Verlauf des Jahres sind angebotsseitig nur schwache Impulse zu erwarten: Von Januar 2023 bis November 2023 fiel in der gesamten Schweiz die auf Basis von Gesuchen für Mehrfamilienhäuser ermittelte Hochbausumme um 0.6%. Besonders schwach im Vergleich zum Vorjahresmonat war der November. In diesem Monat betrug der Rückgang 20.1%. Aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberschusses bleiben gerade an städtischen Lagen die Leerstandrisiken auch weiterhin sehr gering und der Aufwärtsdruck bei den Mieten hoch. So dürfte es dort im kommenden Jahr im Vergleich zum gesamtschweizerischen Durchschnitt nochmals zu einer Erhöhung der Angebotsmieten kommen. Damit wird dem Thema des bezahlbaren Wohnraums gerade in den Grosszentren weiterhin besonderes Augenmerk zukommen. In Basel sind diesbezüglich bereits neue Wohnschutzbestimmungen in Kraft getreten, welche Mietanstiege bei Sanierungen und Ersatzneubauten regulieren. Es ist damit zu rechnen, dass ähnliche Regulierungen in weiteren Grosszentren eingeführt werden.

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

## Büroflächenmarkt

Das 2022 erreichte hohe Beschäftigungsniveau konnte 2023 weiter gesteigert werden. So konnte die Anzahl der Vollzeitäquivalente im dritten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal um ca. 1.6% gesteigert werden. Der Dienstleistungssektor hat sich dabei mit einem Anstieg der Vollzeitäquivalente von ca. 1.8% im Vergleich zum Vorjahresquartal besonders gut entwickelt. Dies hat sich positiv auf die Nachfrage nach Büroflächen ausgewirkt – trotz vermehrtem Homeoffice und steigender Flächeneffizienz.

Insgesamt besteht bei Büroflächen eine rege Nachfrage, insbesondere Coworking-Anbieter haben ihr Flächenangebot seit 2018 um das 2.5-Fache gesteigert. Die Bautätigkeit in diesem Segment ist jedoch seit 2020 rückläufig und wird voraussichtlich 2024 ihren Tiefpunkt erreichen.

Trotz der abnehmenden Bautätigkeit ist beim Flächenangebot und auch bei der Angebotsquote in den fünf grössten Schweizer Städten seit 2021 eine Stagnation feststellbar. Per Ende 2023 ist die Angebotsquote leicht um 0.1% im Vergleich zu Vorjahr auf 4.6% gestiegen. Regional fällt insbesondere Zürich auf mit einem Anstieg der verfügbaren Fläche um 9% und einem Anstieg der Angebotsquote um 0.3% im Vergleich zum Vorjahr. Anders verhält es sich in Lausanne, wo das Flächenangebot um 7% abgenommen hat, was wiederum zu einem Rückgang der Angebotsquote um 0.3% geführt hat. Wegen der starken Nutzernachfrage und des damit einhergehenden Angebotsschwunds haben sich die Mietpreise in neu abgeschlossenen Verträgen erhöht. So belief sich 2023 der Anstieg der Spitzenmieten für Büroflächen innert Jahresfrist auf 6.0% in Genf und Zug und auf 4.0% in Lausanne<sup>8</sup>. Eine Ausnahme bei der Angebotsentwicklung sowie bei der Entwicklung der Spitzenmiete ist in Basel feststellbar. Hier hat sich das verfügbare Flächenangebot seit 2019 in etwa verdoppelt, was wiederum zu einer steigenden Angebotsquote und sinkenden Mieten geführt hat. Im Jahresvergleich sind die Spitzenmieten in Basel um ca. 7% gesunken. Ausschlaggebend für diese Entwicklung ist unter anderem die Fertigstellung der Bürotürme von Roche, welche dadurch über die Stadt verteilte Standorte am Hauptsitz konsolidieren konnte. Die bisher gemieteten Flächen müssen nun vom Markt absorbiert werden.

Im laufenden Jahr ist aufgrund der sich abschwächenden Arbeitsmarktdynamik von weniger hohen Wachstumsraten bei den Mietabschlüssen auszugehen. Es ist aber weiterhin mit einer intakten Büroflächennachfrage zu rechnen, da das Homeoffice das klassische Büro vor allem bei mittelständischen Unternehmen nicht ablösen wird. Viele Unternehmen haben mittlerweile eine hybride Arbeitsform implementiert oder planen diese zumindest. Dies führt nicht zwingend zu weniger Flächennachfrage, denn das Büro der Zukunft soll sowohl genügend Platz für den informellen Austausch als auch Fokusräume für produktives Arbeiten bieten.

### Verkaufsflächenmarkt

Der Einzelhandel konnte sich 2023 trotz eines herausfordernden Umfelds gut behaupten. Die anhaltende Inflation beeinträchtigte die Kaufkraft der Haushalte, insbesondere die gestiegenen Wohn- und Energiekosten sowie die Ausgabe für Nahrungsmittel und alkoholische Getränke und Tabak. Die Preise für Verkehr und Gesundheitsprodukte sind hingegen im Vergleich zum Vorjahresmonat gesunken<sup>9</sup>. Dennoch verzeichnete der Schweizer Einzelhandel per Oktober 2023 im Vergleich zum Vorjahr eine annähernd gleichbleibende Umsatzentwicklung. Die Gründe dafür waren das dynamische Bevölkerungswachstum sowie der weiterhin leicht steigende private Konsum. Der erneut erstarkte Tourismus aus dem Ausland trug ebenfalls positiv zu den Konsumausgaben bei.

Der Druck durch den E-Commerce bleibt weiterhin bestehen, aber die Marktanteile des Onlinehandels am Schweizer Einzelhandel haben sich insgesamt stabilisiert. Im Jahr 2023 gab es in der Schweiz im Non-Food-Bereich nur noch eine leichte Zunahme der Umsätze im E-Commerce gegenüber 2022<sup>10</sup>. Gegenüber 2021 ist sogar eine Abnahme des Anteils feststellbar. Im Jahr 2023 wurden in diesem Segment etwa 15.7% der Einkäufe online getätigt gegenüber 15.5% im Vorjahr. Im Lebensmittelbereich betrug der Anteil des Onlinehandels hingegen nur ca. 3.6% (2022: 3.3%)<sup>11</sup>.

Auf dem Flächenmarkt für den Einzelhandel lässt sich schweizweit eine rückläufige Neubautätigkeit sowie ein sinkendes Angebot feststellen. Selbst an besten Lagen gehen Eigentümer nun dazu über, Einzelhandelsflächen in den oberen Stockwerken in Büroflächen umzuwandeln. Beispiele hierfür sind der Brannhof an der Bahnhofstrasse in Zürich (ehemals Manor) und die angekündigte Umgestaltung des Jelmoli-Hauses.

Die Mieten für Verkaufsflächen werden sich aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage und Konsumentenstimmung abhängig von der Attraktivität der Lage und der Mieterstruktur unterschiedlich entwickeln, jedoch ist grundsätzlich von abnehmenden Angebotsmieten auszugehen. Dabei ist zu beachten, dass sich die Polarisierung zwischen den Grosszentren und der Peripherie akzentuiert. Die Leerstände an Toplagen dürften weiterhin tief bleiben, während an Standorten ausserhalb der Zentren und ohne bonitätsstarke Hauptmieter eine tendenziell steigende Leerstandsnummer erwartet wird. Diese Polarisierung zeigt sich auch bei der Höhe der Mieten.

<sup>1</sup> Bundesamt für Statistik BFS, Offene Stellen nach ausgewählten Wirtschaftsabteilungen und Grossregionen, 12.01.2024

<sup>2</sup> Staatssekretariat für Migration, Statistik Zuwanderung, 12.01.2024

<sup>3</sup> Schweizerische Nationalbank, Geldpolitische Lagebeurteilung vom 22.06.2023

<sup>4</sup> Wüest Partner Immo Monitoring 2023

<sup>5</sup> Bundesamt für Statistik BFS, Entwicklung leerstehende Wohnungen, 01.06.2023

<sup>6</sup> Schweizer Baublatt, Infodienst

<sup>7</sup> IAZI AG, Swiss Real Estate Offer Index, 12.01.2024

<sup>8</sup> JLL Büromarkt 2023/24

<sup>9</sup> Bundesamt für Statistik BFS, Landesindex der Konsumentenpreise im Juni 2023, Medienmitteilung 03.07.2023

<sup>10</sup> Bundesamt für Statistik BFS, Detailhandelsumsatzstatistik, Juni 2023

<sup>11</sup> CBRE, Retail Switzerland Report, Q3 2023

## Entwicklung des Fonds

Der SF Retail Properties Fund entwickelte sich im 2023 stabil und realisierte Ertrags- sowie Flächenpotenziale. Nebst dem klaren Fokus auf ein proaktives Asset und Portfolio Management des Bestandes, wurden auch die Themenfelder der Nachhaltigkeit weiter bearbeitet. Beispielsweise rückten Betriebsoptimierungen in den Fokus und eine weitere Rollout-Phase zur Realisierung von Photovoltaik-Anlagen und dem Ersatz von Heizungen, hin zu erneuerbaren Energien, wurde umgesetzt. Zu-dem wirkten sich die vorjährigen Vermarktungsaktivitäten im 2023 positiv aus. Dies zeigt sich erfreulicherweise in der sinkenden Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr. Diese reduzierte sich um 56 Basispunkte und liegt per Ende 2023 bei 5.39%. Verschiedene Bauprojekte wurden in Zusammenarbeit mit den Bestandsmietern geplant und umgesetzt. Wie üblich wurden im Bestand Mietverträge mittels Optionseinzahlungen verlängert und dadurch die Ertragsstabilität gestärkt. Der Wert der fixierten Vertragslaufzeiten weist per Ende 2023 den hohen Wert von 6.18 Jahren aus.

### Transaktionen

#### Boncourt, Rue de la Nods 1

Unter Berücksichtigung der Fondsstrategie wurde die Liegenschaft in Boncourt per 31. Dezember 2023 verkauft. Die Käuferin war Coop, welche für das Objekt rund CHF 2.05 Millionen bezahlte.

#### Schöffland, Dorfstrasse 31/33

Für den Ersatzneubau wurde das Spickelgrundstück Parzelle Nr. 401 mit 484 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche arrondiert. Der Kaufpreis belief sich auf CHF 0.35 Millionen.



Coop Boncourt, Rue de la Nods 1

## Bauprojekte / Entwicklungsprojekte

#### Delémont, Rue de l'Avenir 3/5

Das Zentrum Pré-Guillaume wurde im Frühjahr 2023 nach der Renovation vollständig in Betrieb genommen. Die Abschlussarbeiten werden im Frühjahr 2024 vollendet sein. Bis zum Jahresende 2023 konnten bereits knapp die Hälfte der Wohnungen vermietet werden. Auch im Gewerbebereich wurden weitere Verträge abgeschlossen. Nebst den zwei Gewerbeten mit rund 885 m<sup>2</sup> Mietfläche, konnte ein neuer Mietvertrag mit Hôpital du Jura (Mediq) über ein gesamtes Geschoss mit rund 1 700 m<sup>2</sup> für 20 Jahre unterzeichnet werden. Weitere Mietinteressenten prüfen die noch verfügbaren Mietflächen, sodass das Zentrum in absehbarer Zeit weitere Mieter begrüßen darf. Um die Attraktivität zu steigern, starten im Frühling 2024 die gemeinsamen Umgebungsarbeiten mit der Gemeinde. So entsteht ein grüner Stadtpark, welcher die Aufenthaltsqualität deutlich erhöht und die Bevölkerung sowie Kunden zum Verweilen einlädt.



Visualisierung Delémont Rue de l'Avenir 3/5

#### Schöffland, Dorfstrasse 31/33

Auf der Parzelle 948 an der Dorfstrasse in Schöffland entsteht, anstelle des bestehenden eingeschossigen Coop, ein Ersatzneubau. Das Projekt beinhaltet im Erdgeschoss eine neue Coop-Filiale und in den Obergeschossen drei Punktbauten mit total 36 Wohnungen. Coop wird die Verkaufsfläche vergrössern und wird so den Bedürfnissen an einen modernen Einkaufsstandort gerecht. Das Projekt sieht, unter der Fläche des Verkaufsgeschäftes ein zweigeschossiges Parking vor. Auf dem Dach der Ladenfläche ist ein Dachgarten als gemeinsame Begegnungszone für die Wohnungsmieter geplant. Das Projekt soll das Zentrum von Schöffland städtebaulich mit der zusätzlichen Nutzung Wohnen



stärken. Die Bauten werden hybrid, aus einer Kombination von Massiv- und Holzbau, erstellt. Die feingliederte Fassade wird mit Holz verkleidet. Die Balkone sind loggiaartig ins Gebäudevolumen integriert. Alle Wohnungseingänge haben grosszügige Vordächer und zwischen dem Haupteingang und der Dorfstrasse ist ein gedeckter Bereich vorgesehen. Im Januar 2024 wurde die Baubewilligung erteilt und das Projekt geht nun in die Umsetzungsphase über. Das Bauprojekt soll in zwei Etappen umgesetzt und bis 2027 abgeschlossen werden.



Visualisierung Schöffland, Dorfstrasse 31/33

### Flawil (SG), Wilerstrasse 111-117

In Flawil wurde im Juli 2022 ein Neubauprojekt akquiriert. Das Objekt umfasst Gewerbeflächen von 1 700 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und in den oberen Etagen 18 Wohnungen mit einer Totalfläche von rund 1 020 m<sup>2</sup>. Nach der Fertigstellung wird das Objekt auf dem Flachdach sowie auf den Steildächern mit Photovoltaik-Modulen (total 128 kWp) bestückt. Die Heizung der Gewerbefläche wird über die Wärmerückgewinnung der gewerblichen Kälteanlage gewährleistet. Die Wohnungen werden über Wärmepumpen beheizt. Das Neubauprojekt wurde im April 2022 gestartet und feierte im Januar 2023 das Richtfest. Am 7. Dezember 2023 eröffnete ALDI SUISSE die neue Filiale im «Wisental-Park». Die Fertigstellung der 18 Wohnungen ist gestaffelt zwischen November 2023 bis März 2024 vorgesehen. Erfreulicherweise ist das Objekt per Februar 2024 vollvermietet.



Visualisierung Flawil, Wilerstrasse 111-117

## Erneuerungsprojekte

### Aigle, Rue de Rhône 28

Die Revitalisierung des Standortes steht kurz vor der Fertigstellung. Die Abschlussarbeiten sind bis im Frühling 2024 vollendet. Die Coop-Filiale wurde komplett renoviert und im November 2023 wiedereröffnet. Das Restaurant im Eingangsbereich feierte im Februar 2024 die Neueröffnung. Unter dem Fokus der Nachhaltigkeit wurde das Gebäude energetisch ertüchtigt. Im Rahmen der Revitalisierung wurde eine Photovoltaik-Anlage in Betrieb genommen, welche der Mieterschaft einen Teil des Strombedarfs liefert. Um die Kundenorientierung zu verbessern, wurde ein neuer Eingangsbereich geschaffen, sodass das revitalisierte Zentrum innerhalb der Gemeinde ein starkes und einladendes Image genießt.



Coop Aigle, Rue de Rhône 28

### Hinwil, Wasserstrasse 24-26

Mitten im Weihnachtsgeschäft 2023 eröffnete Müller Drogerie in Hinwil an der Wasserstrasse 24-26 auf einer Fläche von 930 m<sup>2</sup> die neuste Filiale. Die Fläche einer ehemaligen Fahrzeugwerkstatt wurde mit der Gesamtenergieerneuerung umgenutzt und die Fassade energetisch verbessert. Die Liegenschaft wird mittels Fernwärme

von der naheliegenden Kehrlichtverbrennungsanlage «KeZo» mit Wärme versorgt. Das attraktive Angebot in der Liegenschaft des SF Retail Properties Fund, in welcher bereits Aldi Suisse, Fressnapf Schweiz, Denner AG und C&A Mode AG eingemietet sind, wird durch Müller Drogerie optimal ergänzt. Die Liegenschaft ist anschliessend vollvermietet.



Müller Drogerie Hinwil, Wässerstrasse 24-26

### Flums, Lochrietstrasse 27–29

Nach kurzer Bauzeit im Frühjahr 2023 konnte aus zwei bestehenden Mietflächen eine grosse Mietfläche von rund 500 m<sup>2</sup> für die neue Ankermieterin Migros erstellt werden. Die Genossenschaft Migros Ostschweiz eröffnete den Laden im September 2023 erfolgreich und hat einen Mietvertrag über zehn Jahre unterzeichnet. Diese Mietflächenanpassung stärkt die langfristige Fondsstrategie. So wurde aus zwei Non-Food-Formaten eine zusammenhängende Mietfläche für Güter des täglichen Bedarfs (Supermarkt-Konzept). Der Coiffure Playhair, welcher sich in derselben Liegenschaft befindet, hat frühzeitig den Vertrag um zehn Jahre verlängert. Der Standort zeichnet sich durch die gute Erreichbarkeit aus und bietet den Kundinnen und Kunden ebenerdige Parkplätze direkt vor dem Laden. Zum gleichen Grundstück zählt ebenso eine Lidl-Filiale. Im Zuge der Bautätigkeiten wurden gleichzeitig auf dem Dach des Migros- und Lidl-Gebäudes je eine Photovoltaik-Anlage installiert, welche Ende 2023 in Betrieb genommen wurden.



Migros Flums, Lochrietstrasse 27-29

### St-Prex, Rue de la Gare 1

Nach den Aussen- und Umgebungsarbeiten im Jahr 2022 wurde im April 2023 mit der Innensanierung gestartet. Die Renovation umfasste die Erneuerung der Mall mit einem neuen Boden sowie einer abgehängten Decke. Optisch wurde hierzu ein warmes Farbkonzept gewählt, welches mit grossen Deckenleuchten ergänzt wurde. Des Weiteren wurden die Coop-Filiale sowie die Kundentoiletten komplett saniert. Coop hat den Mietvertrag um weitere 15 Jahre fest verlängert.

### Genf, Avenue de Champel 8c

Mit der Gesamterneuerung der Coop-Filiale wurde im April 2023 gestartet. Die Sanierung dauerte bis Dezember 2023. Das Projekt umfasst, nebst der Verkaufsfläche, die Inbetriebnahme eines zusätzlich benötigten Aufzugs sowie die Renovation der Aussenfassade mit neuen Eingängen. Des Weiteren wurde das Parking optisch mit einem neuen Anstrich sowie neuen Beleuchtungen deutlich aufgewertet. Diese Massnahmen verbessern die Kundenführung und laden die Kunden zum Einkaufen ein.



Coop Genf, Avenue de Champel 8c

## Vermietungsaktivitäten

Die Leerstandsquote per 31. Dezember 2023 beträgt 5.39%, was zum Vorjahr 2022 eine Reduktion von 56 Basispunkten entspricht. Die wesentliche Reduktion ist mit den Vermietungen in Bioggio an Otto's AG und in Basel an City Pop begründet. Weitere Flächen, welche sich aktuell in der Vermietung befinden, sind namentlich in Delémont, Bioggio und Basel. An allen drei Standorten sind Mietinteressenten vorhanden, Absichtserklärungen unterzeichnet oder bereits Mietverträge mit Mietbeginn im 2024 abgeschlossen.

Die Vermarktungsaktivitäten geniessen weiterhin einen hohen Stellenwert. Mit einem proaktiven Mietermanagement sowie der frühzeitigen Mietersuche, werden die zukünftige Leerstände auf ein Minimum reduziert oder gar verhindert. Durch diese Massnahmen kann die Fondsleitung die wichtige Kennzahl WAULT auch im Jahr 2023 auf dem hohen Niveau von 6.18 Jahren halten.

Die Mieterträge sind langfristig gesichert. Rund CHF 29.9 Millionen jährliche Mieteinnahmen oder 70.0% der Sollmieterträge stammen aus fixen Verträgen von mehr als drei Jahren. Durch Neuvermietungen oder Mietvertragsverlängerungen konnten Verträge bis zu 20 Jahre fest abgeschlossen werden.

### Bioggio, Via della Posta

Die Vermietung nach der Gesamterneuerung ist in vollem Gange. Für eine Teilfläche im zweiten Obergeschoss konnte ein LOI über 17 Jahre mit Alloggi Ticino abgeschlossen werden. Die Vermietung steht kurz vor Vertragsunterzeichnung. Die rund 485 m<sup>2</sup> grosse Mietfläche wird zu einem modernen Büro mit viel Tageslicht ausgebaut und kann voraussichtlich im Mai 2024 von der neuen Mieterin bezogen werden. Für die restlichen vakanten Flächen laufen nach Besichtigungen mit Interessenten erste Verhandlungen.

Die bestehende Photovoltaik-Anlage wurde im Jahr 2023 um das Fünffache auf total 305 kWp vergrössert und konnte den Betrieb im vierten Quartal 2023 aufnehmen.

### Basel Clarahuus, Untere Rebgasse 17

Im Gebäude konnten drei bedeutende Flächen aus dem Leerstand vermietet werden. Im dritten und vierten Obergeschoss wird auf rund 2 900 m<sup>2</sup> ein Nutzungskonzept mit Kleinapartments realisiert und im Herbst 2024 eröffnet. Zudem konnte die leerstehende Fläche im ersten Untergeschoss an den bestehenden Mieter Müller Drogerie vermietet werden. Die bestehende Verkaufsfläche von Müller Drogerie wird somit mehr als verdoppelt und bietet der Kundschaft ein breiteres Sortiment. Die Fondsleitung nutzte die Gelegenheit und verbessert die Mall des Shoppingcenters und optimiert die im ersten Oberschoss liegende Aldi-Erschliessung. Das Projekt startet im Frühjahr 2024 und dauert bis Herbst 2024. Mit allen Mietern wurden feste Vertragslaufzeiten von bis zu 15 Jahren abgeschlossen. Mit diesen Vermietungsaktivitäten ist das grösste Objekt im Portfolio des SF Retail Properties Fund vollvermietet.



Basel Clarahuus, Untere Rebgasse 17

### Verlängerungen

Das Portfolio des SF Retail Properties Fund zeichnet sich durch langfristige und stabile Mieterträge aus. Mit der Bestandesmieterschaft konnten im Jahr 2023 an verschiedenen Standorten, wie z.B. in Grellingen, Aigle, Marly, Bioggio und Basel Mietverhältnisse mit einer Laufzeit von bis zu 15 Jahren unterzeichnet werden.

## **Ausblick**

### **Vermietung**

Die Kundenbeziehungen mit unseren Mietern bleiben zentral und werden laufend gepflegt. Die Umsetzung der anstehenden baulichen Aktivitäten beeinflussen die Vermietungsaktivitäten positiv. Auch neue Retail-Formate werden stetig geprüft und können wertvolle Partnerschaften für den kontinuierlichen Leerstandsabbau darstellen.

### **Entwicklung, Erneuerungen und Neubauprojekte**

Das Portfolio wird mit Machbarkeitsstudien, Nutzungskonzepten und Nachverdichtungsprojekten gezielt weiterentwickelt. An den Standorten Biel, Delémont, Reinach AG und Münsingen sind Machbarkeitsstudien erstellt worden. Mit Fokus auf Nachhaltigkeit, Optimum an Mieter-Nutzer-Mix und Rentabilität werden die Konzepte zu Projekten entwickelt. Für das Jahr 2024 sind fünf weitere Photovoltaik-Anlagen in Kirchberg, Zweisimmen (zwei Anlagen), Reinach/AG und St. Gallen geplant.

Im Jahr 2024 starten die Projekte in Schöffland und Basel Clarahuus. Diese Projekte sind Beispiele zur Potentialrealisierung sowie zum stetigen Leerstandsabbau, welche der positiver Wertentwicklung einhergehen. Sämtliche Erneuerungen werden in Zusammenarbeit mit den Ankermietern umgesetzt und bilden die Grundlagen für eine langfristige Weiterführung des Mietverhältnisses und somit zur Sicherung der Mieteinnahmen.

### **Akquisitionen**

Das Portfolio des SF Retail Properties Fund kann sich nach wie vor vergrössern und weiterentwickeln. Die Fondsleitung wird auch im Jahr 2024 strategiekonforme Objekte prüfen und ins Portfolio aufnehmen.



## Kommentar zum Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr des SF Retail Properties Fund dauert jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

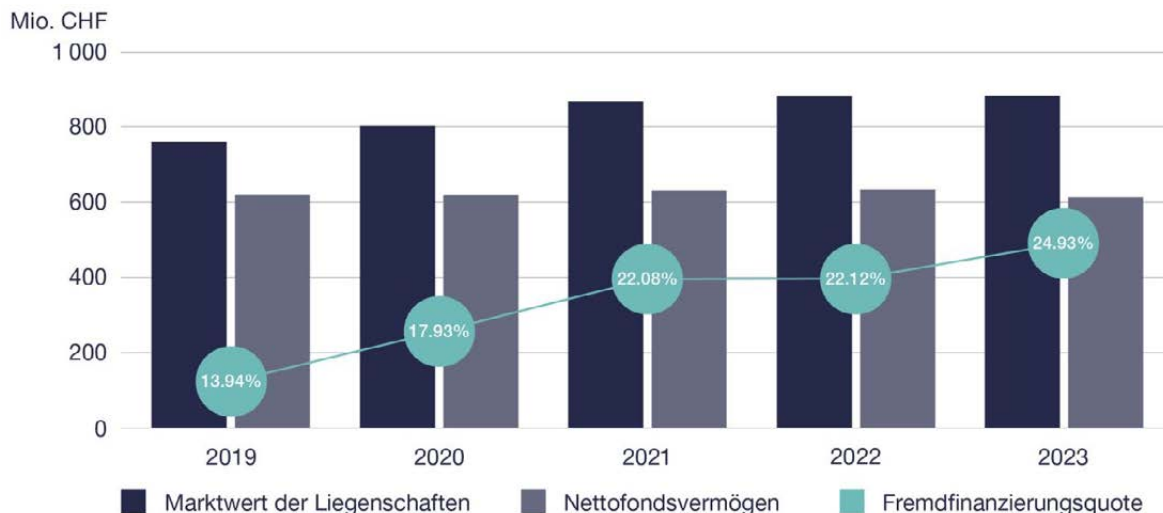
### Vermögensrechnung

Die Summe der Marktwerte des Portfolios beläuft sich per Stichtag auf CHF 885.6 Mio., was einem Anstieg von CHF 2.7 Mio. oder 0.31% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Bereinigt um die Zu- und Verkäufe, beläuft sich der Anstieg auf CHF 4.5 Mio. oder 0.52% gegenüber dem Vorjahr. Die Zunahme ist auf die intensive Bauaktivität in Aigle, Delémont, Basel und Flawil zurückzuführen. Die Nettowertentwicklung des Portfolios beträgt -2.54% (Vorjahr: -0.04%). Der durchschnittliche, marktgewichtete reale Diskontsatz beträgt 3.66% (Vorjahr: 3.62%). Auf die einzelne Liegenschaft bezogen ergeben sich reale Diskontierungssätze zwischen 2.50% und 5.40% (Vorjahr: 2.40% bis 5.25%). Das Portfolio des Fonds umfasst per Stichtag 83 Liegenschaften (Vorjahr: 84 Liegenschaften). Mit den Bankguthaben (TCHF 30) und sonstigen Vermögenswerten (CHF 18.5 Mio.) beträgt das Gesamtfondsvermögen 904.1 Mio. (Vorjahr: CHF 896.9 Mio.). Die aktuelle Bruttorendite über das Gesamtportfolio liegt bei 5.48% (Vorjahr: 5.44%). Der Anstieg resultierte einerseits aus der Abwertung des Portfolios sowie aus der Steigerung der Sollmieterträge.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 220.83 Mio. (Vorjahr: CHF 195.3 Mio.). Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 24.93%. (Vorjahr: 22.12%). Der Anstieg der Fremdfinanzierungsquote ist auf die intensive Bauaktivität zurückzuführen. Die detaillierte Auflistung aller laufenden Vorschüsse und Hypotheken ist auf der Seite 39 ersichtlich. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten belaufen sich per Jahresende auf CHF 24.5 Mio. (Vorjahr: 21.3 Mio.). Der Anstieg resultiert insbesondere aus den Abgrenzungen für die Bauprojekte.

Die geschätzten Liquidationssteuern (allfällige Grundstückgewinn- sowie potenzielle Handänderungssteuern) betragen per Jahresende CHF 43.1 Mio. (Vorjahr: CHF 45.9 Mio.).

Das Nettofondsvermögen reduzierte sich in der Berichtsperiode um CHF 18.6 Mio. auf CHF 615.8 Mio. (Vorjahr: CHF 634.4 Mio.). Die Veränderung resultiert aus dem Gesamterfolg von CHF 7.8 Mio. abzüglich der getätigten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 in der Höhe von CHF 26.4 Mio.



## Erfolgsrechnung

Die Gesamterträge betragen im abgeschlossenen Geschäftsjahr CHF 43.4 Mio. (Vorjahr: CHF 43.2 Mio.). Die Sollmiete konnte im Vergleich zum Vorjahr um CHF 0.6 Mio. gesteigert werden. Dies konnte insbesondere durch die Inflationsanpassung der indexierten Verträge realisiert werden. Infolgedessen konnte der Verkauf der zehn Liegenschaften im Vorjahr bereits kompensiert werden. Die Leerstände sind im Vergleich zum Vorjahr um CHF 0.3 Mio. angestiegen. Die detaillierte Aufstellung der Mietzinseinnahmen kann aus der folgenden Tabelle entnommen werden.

in CHF	1. Jan. bis 31. Dez. 2023	1. Jan. bis 31. Dez. 2022
Soll-Nettomiete bei Vollvermietung	<b>45 985 517</b>	45 338 276
Baurechtszinsvertrag	<b>488 714</b>	487 700
Leerstände	<b>-2 861 775</b>	-2 516 452
Verluste aus Forderungen	<b>-120 155</b>	-303 008
Mietzinsverbilligungen	<b>-534 312</b>	-271 199
<b>Total Mietzinseinnahmen</b>	<b>42 957 989</b>	<b>42 735 316</b>

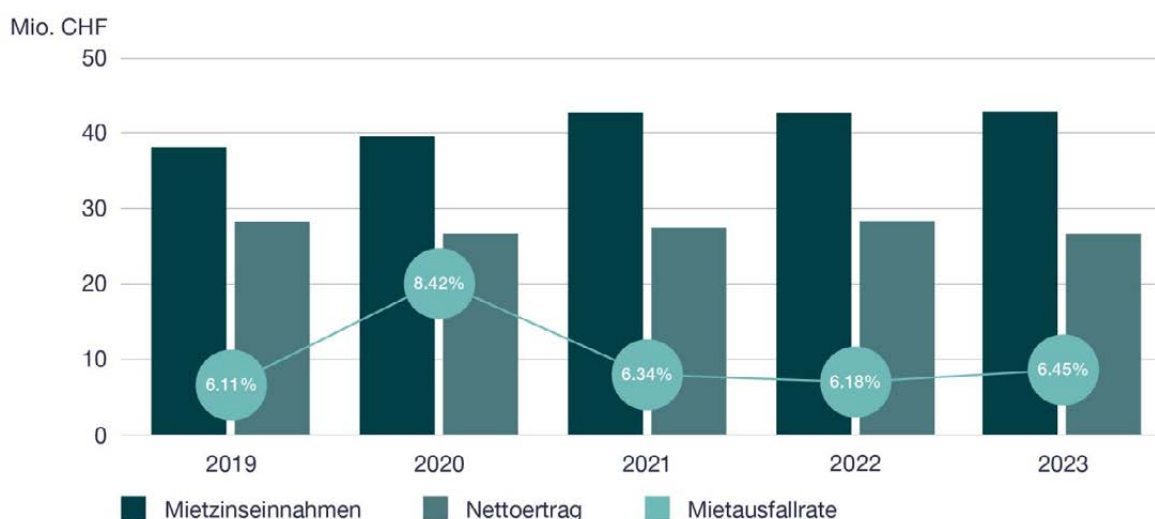
Die Mietausfälle infolge von Leerständen und Inkassoverlusten betragen CHF 3.0 Mio. (Vorjahr: CHF 2.8 Mio.). Die Mietausfallrate hat sich infolgedessen auf 6.45% leicht erhöht (Vorjahr: 6.18%).

Die Fremdfinanzierungskosten erhöhen sich um CHF 1.9 Mio. auf CHF 2.8 Mio. (Vorjahr: 0.9 Mio.). Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz liegt per Jahresende bei 1.39% (Vorjahr: 1.17%) mit einer Restlaufzeit von 2.36 Jahren (Vorjahr: 2.82 Jahre).

Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 2.2 Mio. aufgewendet. Dies sind knapp CHF 0.2 Mio. weniger als im Vorjahr (CHF 2.4 Mio.). Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf CHF 2.8 Mio. (Vorjahr: CHF 2.7 Mio.). Trotz der Inflation und der damit verbundenen Kostensteigerungen konnten die Aufwände erfolgreich auf dem Niveau vom Vorjahr gehalten werden.

Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung betragen CHF 5.9 Mio. (Vorjahr: CHF 5.8 Mio.). Die Vergütungen an die Immobilienverwaltung von CHF 1.0 Mio. (Vorjahr: CHF 1.0 Mio.) stehen in direkter Abhängigkeit zu den effektiven Mietzinseinnahmen.

Der Gesamtaufwand beläuft sich damit auf CHF 16.8 Mio. (Vorjahr: CHF 14.8 Mio.). Die Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub> (GAV)), als Indikator für die Belastung durch den Betriebsaufwand, beträgt 0.85% (Vorjahr: 0.85%). Der Nettoertrag liegt bei CHF 26.7 Mio. (Vorjahr: CHF 28.4 Mio.). Dies entspricht CHF 4.39 pro Anteil bei 6 075 000 Anteilen (Vorjahr: CHF 4.67 pro Anteil bei 6 075 000).



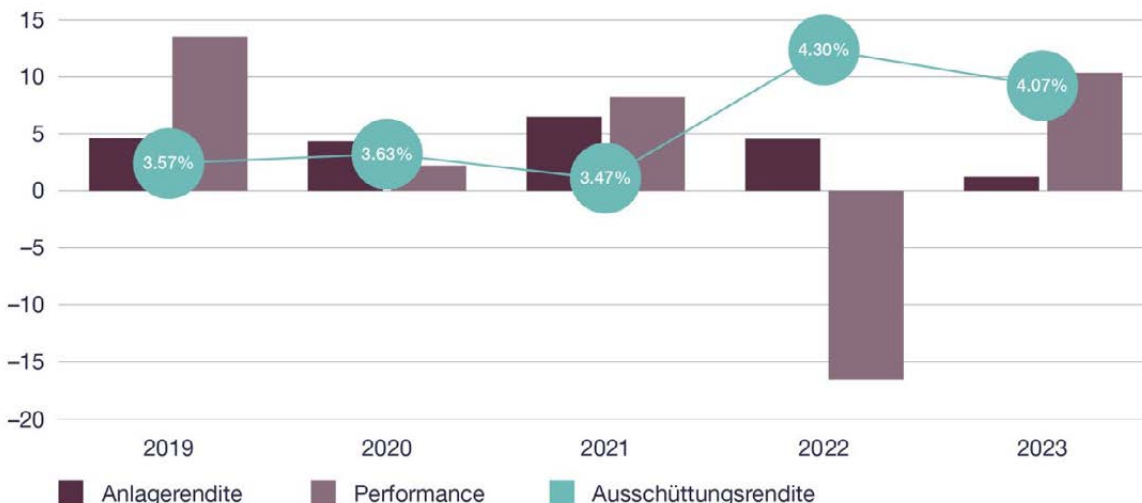
Aus der Veräusserung der Liegenschaft in Boncourt, Rue de la Nods 1 (weitere Details sind im Inventar auf Seite 32 zu finden) resultiert ein Kapitalgewinn von CHF 0.3 Mio. Unter Einschluss der realisierten und nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste (Differenz der Veränderung von Gestehungskosten und Marktwert) sowie der Veränderung der Liquidationssteuern wird ein Gesamterfolg von CHF 7.8 Mio. erzielt. Dies ist gegenüber dem Vorjahr eine Minderung des Gesamterfolges von CHF 20.0 Mio.

Der Schlusskurs lag am Ende des Geschäftsjahres bei CHF 107.00 was einer Zunahme von CHF 5.90 oder 5.84% entspricht. Die Performance des SF Retail Properties Fund beträgt für das Geschäftsjahr 2023 sehr erfreuliche 10.39% und liegt damit über dem Immobilienfondsindex SWIT (Total Return Index) für den gleichen Zeitraum von 5.03%.



Die Anlagerendite per Jahresende beträgt 1.29% (Vorjahr: 4.59%), bei einem Inventarwert von CHF 101.36 pro Anteil. Die Ausschüttungsrendite von 4.07% bleibt auf hohem Niveau stabil (Vorjahr: 4.30%). Die Rendite

beinhaltet die Entwicklung des Börsenkurses sowie die Gewinnausschüttung des Vorjahres (CHF 4.35 pro Anteil).



# Immobilienportfolio

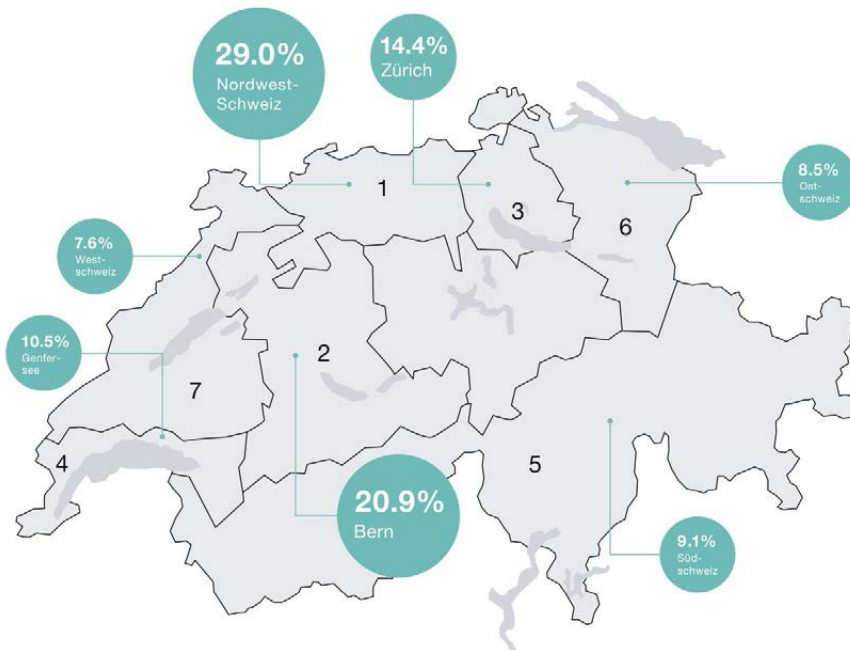
Beim SF Retail Properties Fund stehen Immobilien für die Nutzung als Verkaufsflächen für den Detailhandel im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit. Der Fonds investiert in Objekte in der gesamten Schweiz vorwiegend in Liegenschaften für «Güter des täglichen Bedarfs».

## Überblick

Der SF Retail Properties Fund umfasst 83 Liegenschaften in 18 Kantonen. Das Portfolio wurde seit 2015 sukzessive aufgebaut und hat per 31. Dezember 2023 einen Marktwert von CHF 885.6 Mio. Die Liegenschaften haben Einzelhandelsflächen als Hauptnutzung und werden mit Büro-, Gewerbe- und Wohnflächen ergänzt.

## Marktregionen

Der SF Retail Properties Fund investiert ausgewogen in der gesamten Schweiz. Dabei wird eine Balance zwischen Objektrendite und Marktpotenzial angestrebt. Die Regionen mit höherem Potenzial sollen verstärkt, Regionen mit tieferer Kaufkraft und/oder Marktattraktivität sollen untergewichtet werden. Der Anteil am Portfolio in einer Region (WP Monitoring Regionen) soll minimal 5% und maximal 33% betragen.

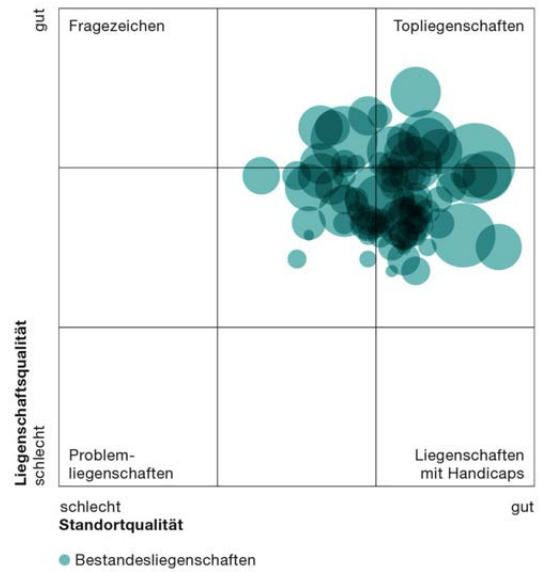
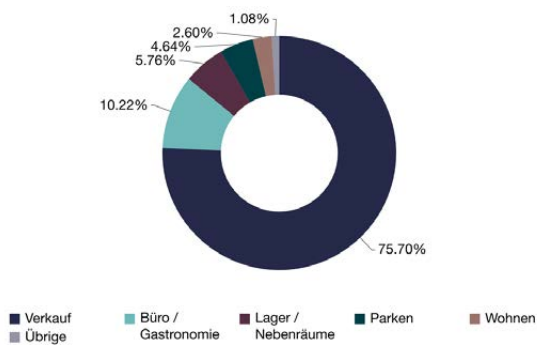


Regionen	Marktwert in CHF	in %
1) Nordwestschweiz	256 648 000	28.97%
2) Bern	185 068 000	20.90%
3) Zürich	127 682 000	14.42%
4) Genfersee	92 622 300	10.46%
5) Südschweiz	80 394 000	9.08%
6) Ostschweiz	75 627 000	8.54%
7) Westschweiz	67 594 500	7.63%
<b>Total</b>	<b>885 635 800</b>	<b>100.00%</b>



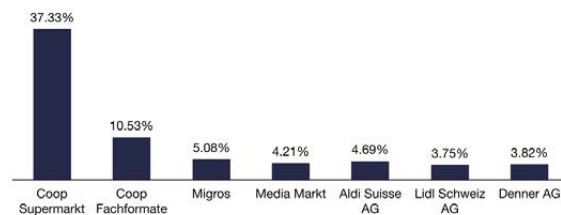
## Nutzungsarten

Entlang der Anlagepolitik erwirtschaftet der SF Retail Properties Fund die Haupteinnahmen mit Flächen für den Detailhandel mit einem Anteil von 75.70%. Neben den Ladenflächen nehmen die betriebsnotwendigen Neben- und Lagerflächen (5.76%) und Parkflächen (4.64%) ebenfalls einen hohen Anteil an den Mieterträgen ein. Die restlichen Flächen für Büro und Gastronomie mit 10.22% und Wohnen mit 2.60% runden die Nutzungen in den Objekten ab.



## Grösste Mieter

Die Mieterstruktur im SF Retail Properties Fund zielt auf solvente Unternehmen mit einer nachhaltigen Geschäftstätigkeit ab. Der Hauptanteil setzt sich aus Mietern aus dem Bereich «Güter des täglichen Bedarfs» zusammen. Die Branchen sind dabei Lebensmittel, Gesundheit/Schönheit sowie Dienstleistungen und Gastronomie. Den grössten Anteil an den Mieterträgen haben die Lebensmittelhändler.



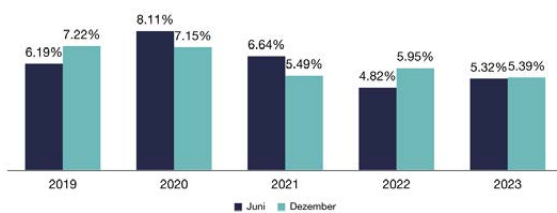
## Standort- und Liegenschaftsqualitäten

Die Standort- und Liegenschaftsqualitäten des Immobilienportfolios sind in der nachfolgenden Portfoliomatrix zusammengefasst. Der von der Wüest Partner AG ermittelte Qualitätskoeffizient lag für das Fondsportfolio per Ende 2023 bei 3.6, auf einer Skala von 1 bis 5 (1 = sehr schlecht, 5 = sehr gut).

Schweizweit gesehen wies das Portfolio damit gute bis sehr gute Qualitäten auf. Vor allem die Koeffizienten der Makro- und Mikrolage, zusammengefasst als «Standortqualität», erreichten mit durchschnittlich 3.9 beziehungsweise 3.8 gute Werte. Die Durchschnittswerte für Zustand, Standard und Nutzbarkeit der Gebäude (zusammengefasst unter «Liegenschaftsqualität») lagen zwischen 3.5 und 3.7. Aus den genannten Standort- und Liegenschaftsqualitäten ergibt sich die Positionierung der Liegenschaften oben rechts in der Portfoliomatrix.

## Entwicklung Leerstandsquote (Stichtag)

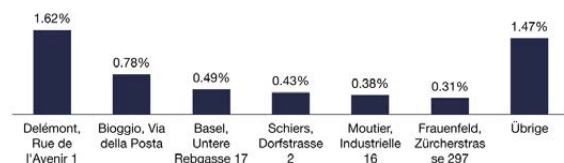
Die Leerstandsquote hat sich innerhalb eines Jahres per 31. Dezember 2023 um 56 Basispunkte auf 5.39% reduziert und liegt im Vergleich zum Benchmark auf einem sehr guten Niveau. Durch die Vermietung von vakanten Flächen an verschiedenen Standorten konnte die Leerstandsquote im Jahr 2023 gesenkt werden, obwohl der Leerstand in Delémont (Rue de l'Avenir 1) noch nicht vermietet werden konnte. Die Fondsleitung ist zuversichtlich, dass die leerstehende Fläche die nächsten Monate wieder vermietet werden kann.



## Leerstandsquote (zum Sollmietertrag)

Das Portfolio weist in Delémont (Rue de l'Avenir 1) mit 1.62% den grössten Beitrag zum Portfolioerstand auf. Es handelt sich dabei um einen strategischen Leerstand, um das gesamte Gebäude mit einem oder mehreren Mietern nachhaltig zu repositionieren. In Bioggio wurde im Jahr 2023 eine Absichtserklärung für eine Mietfläche von rund 485 m<sup>2</sup> unterzeichnet. Der Mietvertrag, mit einer festen Laufzeit von 17 Jahren, wird im Frühling 2024 unterzeichnet. Erfreulicherweise wird das grösste Objekt des Portfolios (Basel, Untere Rebgasse 17) ab Herbst 2024 vollvermietet sein. Die Vermarktung beinhaltet im Wesentlichen die Vertragsabschlüsse mit einem Apartment-Betreiber sowie die Flächenerweiterung ins ganze Untergeschoss mit der bestehenden Mieterin Müller Drogerie. Für Schiers werden verschiedenen Konzepte für die Flächenbelegung im ersten Obergeschoss geprüft. Der dortige Zonenplan lässt verschiedene Nutzungen teils nicht oder nur beschränkt zu, was die Vermarktungsbemühungen teils erschweren. In Moutier und Frauenfeld laufen, aufgrund Konkurse einzelner Mieter, die Vermarktungsbemühungen auf Hochtouren.

Durch diverse Neuvermietungen und innovative Konzepte konnten wichtige Leerstände langfristig reduziert werden. Nach wie vor wird auf das strategische Leerstandsmanagement ein grosser Fokus gelegt, welcher sich auch zukünftig positiv auf das Portfolio des SF Retail Properties Fund auswirken wird.



# Nachhaltigkeitsbericht

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

## Einleitung

Der SF Retail Properties Fund legt grossen Wert auf den vermehrten Einsatz von erneuerbaren Energiequellen und auf energieeffiziente Gebäude und ist sich der Dringlichkeit und der negativen Auswirkungen des Klimawandels sowie der gesellschaftlichen Verantwortung, zur Reduktion der Treibhausgasemissionen beizutragen, bewusst. Gleichzeitig trägt er einem sich veränderndem Umfeld in der Energieversorgungssicherheit Rechnung.

Die Schweiz hat sich im Rahmen des Pariser Klimaschutzabkommens dazu bekannt, ihre Treibhausgasemissionen bis 2030 gegenüber 1990 zu halbieren und bis 2050 keine Treibhausgasemissionen mehr auszustossen.

Die Fondsleitung stellt sich auf gesetzliche Änderungen ein und betreibt ein aktives Risiko- und Transformationsmanagement hinsichtlich Treibhausgasemissionen und Energie.

Der Fonds stellt sich darüber hinaus dem Vergleich auf Peer-Ebene und nimmt an dem international anerkannten Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)-Assessment teil, bei dem dieses Jahr ein sehr gutes Ergebnis mit vier von fünf Sternen erreicht wurde.

In diesem Bericht werden die Nachhaltigkeitskennzahlen zum ersten Mal nach Vorgabe der Asset Management Association Switzerland (AMAS)-Umweltkennzahlen veröffentlicht, s. auch Seite 28. Damit verändern sich die Definitionen der Nutzungstypen und der Klassifizierung der Baujahre. Ausserdem wird neu ein Energiemix angegeben, der neben Wärme auch den Allgemeinstrom beinhaltet. Deshalb sind diese Informationen nicht direkt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

Um eine stetige Optimierung sicherzustellen, analysiert und überwacht der Fonds die Treibhausgasemissionen jährlich und leitet entsprechende Massnahmen zur Verbesserung ab.

Der SF Retail Properties Fund strebt eine sehr gute energetische Performance der Immobilienanlagen an, namentlich eine deutliche Verbesserung bei der Energieeffizienz und eine steigende Nutzung von erneuerbaren Energiequellen. Hierbei werden u.a. folgende Ziele verfolgt:

- Schwerpunkt: Bereitstellen erneuerbarer Energie durch Photovoltaik-Anlagen
- Reduktion des Energieverbrauchs und der Treibhausgase für Wärme (Raumklima und Warmwasser) durch Optimierung der Gebäudehülle und des Betriebs sowie durch Heizungsersatz
- Reduktion des elektrischen Energieverbrauchs durch effiziente Technik, wie LED, Bedarfsregelungen, Nachjustierung von Betriebspunkten
- Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien
- Falls keine weitere Reduktion der Treibhausgase mehr möglich sein sollte, wird der Einsatz von CO<sub>2</sub>e-Zertifikaten geprüft

## Highlights

Zur Verbesserung der Datenqualität und Verbrauchsüberwachung wurde die gesamte Datenerfassung neu zentral organisiert, mit dem Ziel einer Automatisierung des Gesamtprozesses im Jahr 2024. Die Bewirtschaftung wurde entsprechend geschult. Die Datenerfassung wie auch die Verifizierung und Verwaltung der Daten erfolgt durch ein externes Spezialunternehmen.

Die Umsetzung von PV-Anlagen konnte bereits im Jahr 2019 mit einer ersten Inbetriebnahme lanciert werden. In den Folgejahren kamen weitere Anlagen hinzu. 2023 wurden fünf PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 955 kWp bis Jahresende gebaut und in Betrieb genommen. Der Fonds hat in den letzten 12 Monaten rund 832 500 kWh produziert und mehrheitlich im Gebäude verbraucht oder den Mietern geliefert. In den kommenden Monaten wird die Produktion von Solarstrom ausgebaut. Es ist geplant, rund 950 kWp an fünf zusätzlichen Standorten zu realisieren. Das Ziel ist, die letztjährige Produktion in der Höhe von 832.5 MWh im laufenden Jahr zu verdoppeln.

Auf Grundlage einer 2022 erstellten Heizungsanalyse wurde die Umstellung von Systemen mit fossilem Brennstoff auf nachhaltige Wärmeproduktion verfolgt. Mit dem Messkonzept, das als Pilotinstallation überprüft wird, können die Verbrauchsdaten von Strom, Wasser, Wärme und PV-Verbrauch noch genauer eruiert werden. Dadurch werden konkrete Verbesserungsmaßnahmen sofort ersichtlich.

Durch fünf Gesamtanierungen konnte die Gebäudeeffizienz gesteigert werden, so dass die vorhandenen Flächen einen wichtigen Beitrag zur Minimierung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>e-Emissionen leisten.

Um den Betrieb von Gebäuden zu verbessern, wurden verschiedene Betriebsoptimierungen bei sieben Liegenschaften durchgeführt. Durch die Optimierung der Installationen erreichen wir eine Verbrauchsreduktion pro m<sup>2</sup> EBF von durchschnittlich 12%.

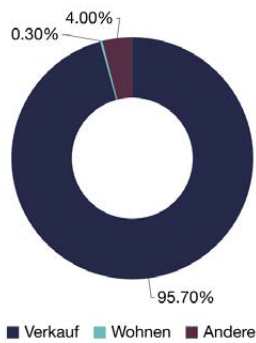
Ein wichtiger Meilenstein war die Fondsvertragsänderung. Der SF Retail Properties Fund strebt langfristig die Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates (Netto-Null bis spätestens 2050) in Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung an. Die Umsetzung dieses Nachhaltigkeitsansatzes wird anhand entsprechender Absenkpfade und definierter Schlüsselkennzahlen (Key Performance Indicators, KPIs) überwacht. Nachhaltigkeitsaspekte werden im Anlageprozess und entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen berücksichtigt.



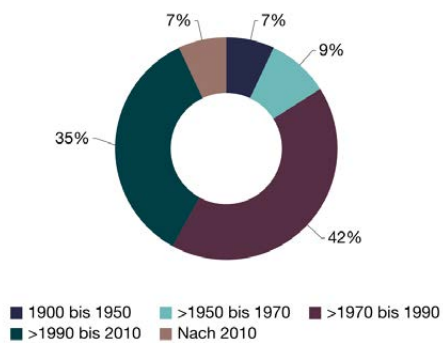
## Übersicht Immobilienportfolio

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

Die Analyse wurde aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezugsjahr 2022 durchgeführt. Es wurden eigentümerkontrollierte und mieterkontrollierte Liegenschaften berücksichtigt. Entwicklungsliegenschaften und unterjährige Ankäufe werden dabei nicht berücksichtigt, sodass gesamthaft 80 Liegenschaften in der Analyse berücksichtigt werden konnten. Die Liegenschaften sind über die ganze Schweiz verteilt. Das Portfolio besteht, bezogen auf die Energiebezugsfläche (EBF), fast vollständig aus Verkaufs-Liegenschaften (96%) sowie einem kleinen Anteil an anders genutzten Liegenschaften (ca. 4%).



Mehr als die Hälfte der Liegenschaften weist ein Baujahr bis 1990 auf (59%).



### Ausgangslage

Das Portfolio weist mit 75.6 kWh/m<sup>2</sup>EBF/Jahr eine tiefere Energieintensität auf als der Schweizer Durchschnitt für ein ähnlich zusammengesetztes Portfolio von 80.7 kWh/m<sup>2</sup>EBF/Jahr<sup>1</sup>. Dabei berücksichtigt wurden Wärmeenergie und Allgemeinstroms. Nach Abzug des mieterseitig kontrollierten Allgemeinstrom von sogenannten Single Tenant-Liegenschaften erhält man die nochmals reduzierte eigentümerkontrollierte Energieintensität des Portfolios, siehe Abschnitt AMAS Umweltrelevante Kennzahlen. Die Treibhausgasemissionen des Fonds betragen 9.5 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>EBF/Jahr und liegen damit unter dem Schweizer Durchschnitt für kommerziell genutzte Liegenschaften von 11.1 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>EBF/Jahr. Die eigentümerkontrollierte CO<sub>2</sub>e-Intensität findet sich wiederum im Abschnitt AMAS Umweltrelevante Kennzahlen.

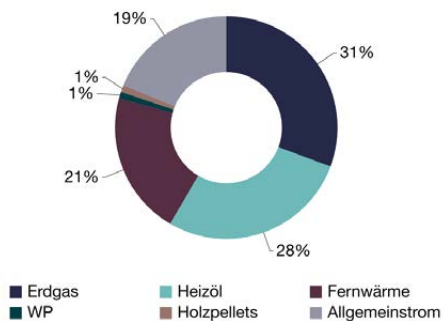
Zur Berechnung wurden alle vorhandenen gemessenen Daten verwendet. Datenlücken wurden mit Benchmark-Werten nach REIDA-Methodik ergänzt.

Für die Reduktion der CO<sub>2</sub>e-Intensität ist zudem auch die erstmalig verwendete REIDA-Methodik verantwortlich.

Dennoch lässt sich das gute Ergebnis nicht zuletzt auf die umgesetzten Massnahmen zurückzuführen.

Der Anteil an erneuerbaren Energieträgern, wie Wärmepumpe und Fernwärme ist mit 23% noch ausbaubar. Zu beachten ist, dass wir ab diesem Jahr den Energieträgermix nicht nur für Wärme, sondern für Wärme und Allgemeinstrom angeben.

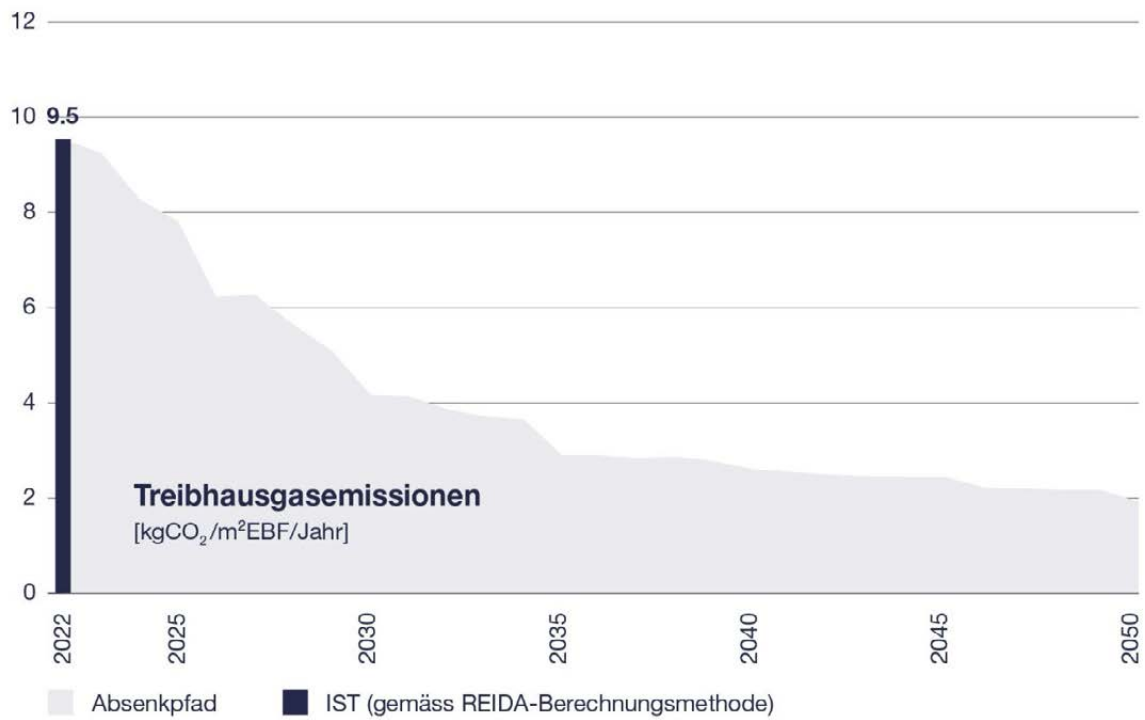
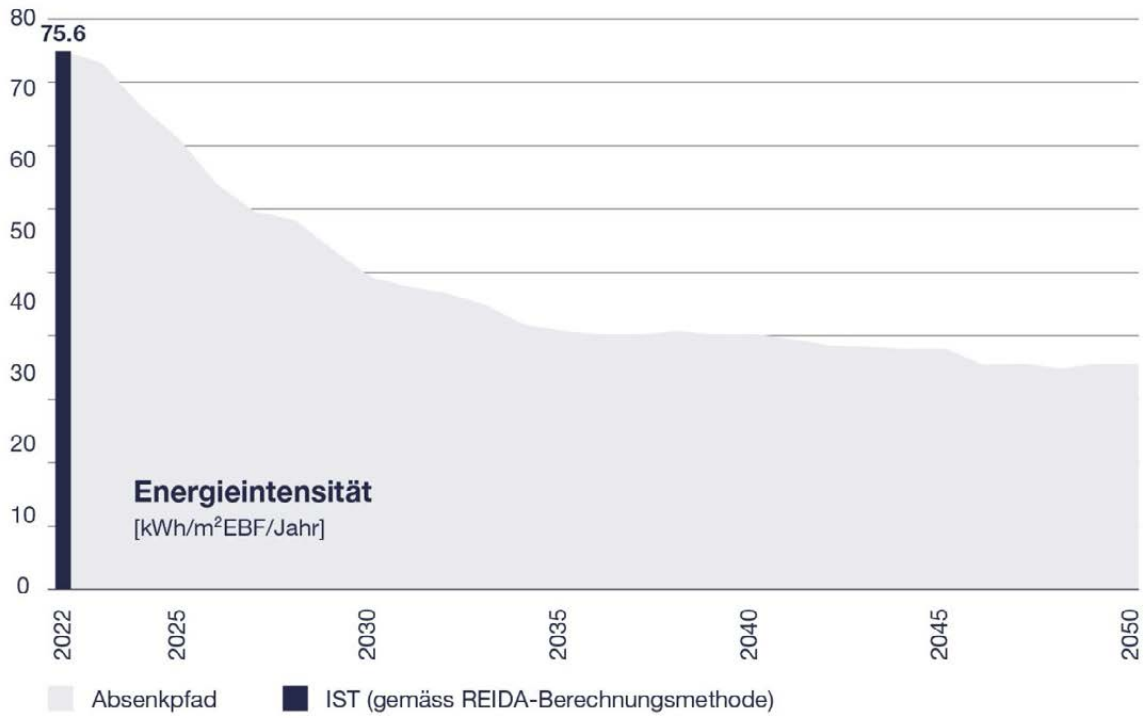
<sup>1</sup> Quelle: REIDA CO<sub>2</sub>e-Report, Methodische Grundlagen 2023.



### Energie- und CO<sub>2</sub>e-Absenkepfad

Auf Basis der Ist-Verbrauchswerte 2022 und der Mehrjahresplanung werden für jede Liegenschaft und für das Gesamtportfolio Energie- und Treibhausgasabsenkepfade erstellt. Sie bilden folgendes Szenario bei eigentümerkontrollierten Liegenschaften zuzüglich Allgemeinstrom von sogenannten Single Tenant-Liegenschaften ab: Die Massnahmen der CAPEX-Planung und nach Lebensdauer werden durch zusätzliche PV-Anlagen ergänzt. Gebäudehüllen entsprechen dem Niveau «Minergie». Ausserdem wird auf Ökostrom und Fernwärme umgestellt.

Aufgrund der umgesetzten Massnahmen wird die Erreichbarkeit des Ziels «Netto-Null» 2050 erhöht.



### Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie Bestand und Neubau/Gesamtsanierungen

Eine detaillierte Darstellung und Erläuterung der Schlüsselkennzahlen (KPIs) – inklusive Ist-Zustand und Zwischenzielen bis 2050 – finden Sie hier:

[SF Retail Properties Fund](#)

### Schlussfolgerung

Das Portfolio weist eine gute Basis mit verschiedenen Optimierungsmöglichkeiten in den nächsten Jahren auf. Durch das hohe Baualter der Liegenschaften und die anstehenden Sanierungen bieten sich grosse Chancen für eine starke Reduktion der Treibhausgasemissionen im Rahmen der ordentlichen Investitionen.

## Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds nach AMAS

Benchmarkberechnung nach REIDA CO<sub>2</sub>e-Report, Methodische Grundlagen, Zürich, 16.08.2023

Anzahl Liegenschaften			<b>80</b>
Total EBF Bestand ohne Transaktionen (m <sup>2</sup> )			<b>254'894</b>
Abdeckungsgrad			<b>100.00%</b>
Total EBF mit gemessenen Energiedaten (m <sup>2</sup> )			<b>110'272</b>
		<b>EK</b>	<b>ST Coop</b>
Gesamtenergieverbrauch	kWh	15'709'887	
Total gemessene Wärmeverbräuche	kWh	3'701'924	
Total gemessene AS-Verbräuche	kWh	0	<b>3'572'533</b>
Total Wärmeverbräuche	kWh	12'783'223	
Total AS-Verbräuche	kWh	2'926'664	<b>3'572'533</b>
Anteil gemessene Verbräuche Wärme (an Gesamtverbrauch)			<b>23.60%</b>
Anteil Benchmark Verbräuche Wärme (an Gesamtverbrauch)			<b>57.80%</b>
Anteil gemessene Verbräuche AS (an Gesamtverbrauch)			<b>0.00%</b>
Anteil Benchmark Verbräuche AS (an Gesamtverbrauch)			<b>18.63%</b>
<b>Energieintensität (kWh/m<sup>2</sup>EBF)</b>			<b>61.63</b>
Energieträgermix Wärme inkl. Strom für Wärmepumpe (in % kWh)			
Erdgas			<b>4'937'852</b>
Heizöl			<b>4'347'835</b>
Fernwärme			<b>3'221'403</b>
Anteil erneuerbar			<b>1'642'915.5</b>
Anteil fossil und Kernenergie			<b>1'578'487</b>
Wärmepumpe (Strom)			<b>112'559</b>
Anteil erneuerbar			<b>90'047.4</b>
Anteil fossil und Kernenergie			<b>22'512</b>
Holzpellets			<b>163'574</b>
AS			<b>2'926'664</b>
Anteil erneuerbar			<b>2'341'331.2</b>
Anteil fossil und Kernenergie			<b>585'333</b>
PV-Strom			<b>461'890</b>
<b>Treibhausgasemissionen (in kg CO<sub>2</sub>e) nach REIDA</b>			
Scope 1			
Erdgas			<b>900'170</b>
Heizöl			<b>1'094'784.9</b>

## Scope 2

AS	<b>44'119</b>
Wärmepumpe (Strom)	<b>2'014.8</b>
Fernwärme	<b>318'275</b>

**Treibhausgas-Intensität (in kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>EBF) nach REIDA**

Scope 1	<b>8</b>
Scope 2	<b>1</b>

**REIDA, Tab. 16, 2021 LB**

	<b>FW Mix REIDA</b>	<b>Strom CH</b>
erneuerbar	51	<b>80</b>
nicht erneuerbar	49	<b>20</b>

**REIDA, Tab. 16, Fossile/An.**

	<b>g CO<sub>2</sub>e/kWh</b>
Erdgas	<b>182.3</b>
Heizöl	<b>251.8</b>
Fernwärme	<b>98.8</b>
Wärmepumpe (Strom)	<b>17.9</b>
Holzpellets	<b>2.5</b>
AS	<b>17.9</b>

**Methodik der Umweltkennzahlenberechnung nach AMAS-Vorgaben**

Grundlage für die Berechnung ist das AMAS-Zirkular Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds». Die Reportingperiode der Umweltkennzahlen umfasst den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022. Als massgebliche Fläche gilt die Energiebezugsfläche (EBF) in m<sup>2</sup>, für die der Energieverbrauch ohne ATD-Bereinigung erfasst wurde. Die EBF wurde auf Basis der vermietbaren Fläche (VMF) gemäss REIDA mit dem nutzungsspezifischen Faktor 1.12 errechnet, d.h. mit 28% Unsicherheit.

Massgeblich ist der Energieverbrauch der fertigen Bauten für eigentümerkontrollierte Wärme/Kühlung/Lüftung und Allgemestrom für Gebäudeanlagen, gemessen in Kilowattstunden (kWh). Nicht fertige Bauten (Entwicklungen, Neubauten, Ersatzneubauten, Gesamterneuerungen) fliessen nicht in die Berechnung des Abdeckungsgrades mit ein. Transaktionen fliessen nicht in den Abdeckungsgrad mit ein. Alle Liegenschaften werden spätestens 12 Monate nach Erwerb oder Fertigstellung in die Berechnung aufgenommen. Die Umweltkennzahlen werden grundsätzlich anhand von

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

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

<sup>1</sup> AMAS Umweltkennzahlen orientieren sich am REIDA CO<sub>2</sub>e-Report Methodische Grundlagen 2023.



# Vermögensrechnung

in CHF	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Aktiven</b>		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	35 215	30 354
<b>Grundstücke</b>		
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	41 960 000	34 890 000
- Wohnbauten	4 110 000	4 164 000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	839 565 800	843 859 500
<b>Total Grundstücke</b>	<b>885 635 800</b>	<b>882 913 500</b>
Sonstige Vermögenswerte	18 475 758	13 959 183
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>904 146 773</b>	<b>896 903 037</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-74 400 000	-30 400 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-24 452 674	-21 342 801
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-146 425 000	-164 925 000
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>658 869 099</b>	<b>680 235 236</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-43 125 000	-45 869 000
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>615 744 099</b>	<b>634 366 236</b>
<b>Veränderungen des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	634 366 236	632 948 781
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	-7 290 000	-7 290 000
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	-19 136 250	-19 136 250
Saldo aus Anteilsverkehr	-	-
Gesamterfolg	7 804 113	27 843 705
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>615 744 099</b>	<b>634 366 236</b>
<b>Entwicklung der Anzahl Anteile</b>		
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	6 075 000	6 075 000
Ausgegebene Anteile	-	-
Zurückgenommene Anteile	-	-
<b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>6 075 000</b>	<b>6 075 000</b>
<b>Nettoinventarwert je Anteil am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>101.36</b>	<b>104.42</b>

# Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 31. Dez. 2023	1. Jan. bis 31. Dez. 2022
<b>Erträge</b>		
Mietzinseinnahmen	42 957 989	42 735 316
Sonstige Erträge	482 627	450 635
Erträge der Bank- und Postguthaben	31	5
Negativzinsen	-	-599
<b>Total Erträge</b>	<b>43 440 647</b>	<b>43 185 357</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-2 806 969	-899 895
Sonstige Passivzinsen	-13 040	-50 422
Baurechtzinsen	-488 194	-485 822
Unterhalt und Reparaturen	-2 225 418	-2 360 539
Liegenschaftenverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand	-2 821 396	-2 660 381
- Verwaltungsaufwand	-3 353	-20 216
Steuern und Abgaben	-721 728	-814 225
Schätzungs- und Prüfaufwand*	-267 807	-241 454
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	-5 859 308	-5 750 647
- die Depotbank	-221 948	-218 216
- die Immobilienverwalterin	-1 020 331	-1 010 837
Sonstige Aufwendungen	-331 793	-283 846
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-16 781 285</b>	<b>-14 796 500</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>26 659 362</b>	<b>28 388 857</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	315 505	2 143 748
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>26 974 867</b>	<b>30 532 605</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-19 170 754	-2 688 900
<b>Gesamterfolg</b>	<b>7 804 113</b>	<b>27 843 705</b>
<b>Verwendung des Erfolgs</b>		
Nettoertrag des Berichtsjahres	26 659 362	28 388 857
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Berichtsjahres	-	2 143 748
Vortrag des Vorjahres	9 523 184	5 416 829
<b>zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>36 182 546</b>	<b>35 949 434</b>
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg (verrechnungssteuerpflichtig)	-11 542 500	-7 290 000
Übertrag auf Gewinnreserven	-14 883 750	-19 136 250
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>9 756 296</b>	<b>9 523 184</b>
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehene Fondskapitalrückzahlung (verrechnungssteuerfrei)	-14 883 750	-19 136 250
<b>Total Ausschüttung</b>	<b>-26 426 250</b>	<b>-26 426 250</b>

\* enthält Revisionshonorare in Höhe von TCHF 97.6 (VJ TCHF 88)

# Inventar Liegenschaften

## Inventar des Portfolios per 31. Dezember 2023

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>				
Adelboden, Landstrasse 3	BE	Alleineigentum	1985	28.02.2019
Aigle, Rue du Rhône 28	VD	Alleineigentum	1981	04.09.2015
Basel, Inselstrasse 76	BS	STOWE	1949	30.11.2016
Basel, Michelbacherstrasse 6	BS	STOWE	1968	30.11.2016
Basel, Teichgässlein 7/9, Untere Rebgasse 17	BS	Alleineigentum	1973	29.12.2017
Bellach, Dorfstrasse 17	SO	STOWE	1995	17.12.2015
Berikon, Bahnhofstrasse 3	AG	Alleineigentum	1989	18.07.2017
Bevaix, Chemin de Closel 8	NE	STOWE	1987	04.09.2015
Biel, Eisfeldstrasse 27	BE	Alleineigentum	1975	07.09.2015
Biel, Solothurnstrasse 142	BE	Alleineigentum im Baurecht	1970	16.08.2016
Biglen, Bahnhofstrasse 4	BE	STOWE	1969	07.09.2015
Bioggio, Via della Posta	TI	Alleineigentum	2001	04.09.2015
Buchs, Mitteldorfstrasse 50/52/54	AG	STOWE	1986	17.12.2015
Busswil, Bahnhofstrasse 7	BE	Alleineigentum	1965	13.07.2017
Courroux, Rue du 23 Juin 40	JU	STOWE	1991	07.09.2015
Delémont, Rue de l'Avenir 1	JU	Alleineigentum	1982	27.11.2015
Derendingen, Steinmattstrasse 35	SO	STOWE	1974	04.09.2015
Echallens, Route d'Orbe 4	VD	STOWE	1990	04.09.2015
Flums, Lochrietstrasse 27/27a/27b/29	SG	Alleineigentum	2011	17.12.2017
Frauenfeld, Zürcherstrasse 297	TG	Alleineigentum	1997	17.12.2019
Genève, Avenue de Champel 8c	GE	STOWE	1969	07.09.2015
Genève, Rue de la Servette 83	GE	Alleineigentum	1973	04.09.2015
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 1/3	SO	STOWE	1980	17.12.2015
Grellingen, Delsbergstrasse 1	BL	Alleineigentum	1972	17.12.2015
Gretzenbach, Im Grund 9/11	SO	Alleineigentum	1989	19.02.2018
Heimberg, Aarestrasse 1	BE	Alleineigentum	1965	17.12.2015
Hinwil, Wässerstrasse 18/20/24a/24b/-26	ZH	Alleineigentum im Baurecht	2008	17.12.2017
Kirchberg, Solothurnstrasse 17/17a	BE	Alleineigentum	1916	14.05.2021
Kölliken, Hauptstrasse 45	AG	Alleineigentum	1990	17.12.2015
La Chaux-de-Fonds, Rue du Ravin 4	NE	Alleineigentum	1966	04.09.2015
Langenthal, Gaswerkstrasse 33c	BE	Alleineigentum	1997	30.11.2016
Lausanne, Route d'Oron 39	VD	Alleineigentum	1965	04.09.2015
Le Locle, Rue de la Banque 2	NE	Alleineigentum	1973	04.09.2015

letzte Renovation	Gestehungs- kosten	Marktwert	Mietzins- einnahmen	Leerstand per Stichtag	
	CHF	CHF	CHF	%	
2016	6 404 465	6 789 000	0.77	377 671	0.00
2023	10 185 611	9 678 000	1.09	280 688	0.00
2012	7 070 720	7 812 000	0.88	445 395	2.31
2023	6 569 185	7 628 000	0.86	422 981	1.71
2021	54 070 179	55 570 000	6.27	1 733 286	12.67
2018	5 168 337	5 919 000	0.67	345 016	0.00
1989	36 004 128	36 020 000	4.07	1 879 171	1.06
2018	3 982 987	4 368 000	0.49	232 789	0.00
2017	6 724 245	5 202 000	0.59	313 876	0.00
2013	3 576 761	3 086 000	0.35	250 184	0.00
2010	2 967 695	2 969 000	0.34	197 414	0.00
2022	23 274 787	21 720 000	2.45	1 192 095	22.61
2022	5 178 151	5 806 000	0.66	278 303	0.00
2022	2 986 427	2 749 000	0.31	161 053	0.00
2011	939 950	799 500	0.09	-	100.00
2003	8 300 798	7 033 000	0.79	20 140	98.94
2013	7 869 417	8 491 000	0.96	422 172	0.00
2022	7 568 612	8 820 000	1.00	420 000	0.00
2023	15 846 409	12 050 000	1.36	370 283	0.00
2018	10 887 803	10 010 000	1.13	520 602	20.90
2023	13 338 698	16 610 000	1.88	569 835	0.00
2016	18 519 705	20 580 000	2.32	888 295	0.00
2019	5 640 722	4 821 000	0.54	257 454	0.00
2014	4 091 920	4 154 000	0.47	209 406	0.00
2016	11 377 241	11 270 000	1.27	573 271	9.01
2003	5 807 444	6 266 000	0.71	351 238	0.00
2023	18 661 782	22 380 000	2.53	1 233 999	0.00
2010	40 598 436	38 680 000	4.37	1 704 588	1.13
2019	3 931 818	4 052 000	0.46	234 829	0.00
2019	2 191 136	2 389 000	0.27	119 288	0.00
2022	13 261 799	13 360 000	1.51	850 008	0.00
2010	7 194 928	7 654 000	0.86	411 131	0.00
2014	5 281 383	4 617 000	0.52	268 094	0.00

<b>Ort, Adresse</b>	<b>Kanton</b>	<b>Eigentumsart</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Erwerbszeitpunkt</b>
Lenk im Simmental, Kronenplatz 7	BE	STOWE	1988	17.12.2015
Les Diablerets, Avenue de la Gare 2	VD	STOWE	1989	04.09.2015
Marly, Route de Fribourg 15	FR	STOWE	1989	17.08.2016
Moutier, Rue Industrielle 16	BE	Alleineigentum	2002	07.09.2015
Münsingen, Industriestrasse 16	BE	Alleineigentum	1949	30.11.2016
Murten, Bubenbergstrasse 2	FR	Alleineigentum	1969	05.10.2015
Nidau, Schulgasse 4/6	BE	STOWE	2002	07.09.2015
Niederbipp, Bahnhofstrasse 2	BE	Alleineigentum	2003	07.09.2015
Niederrohrdorf, Zentrumstrasse 4	AG	STOWE	1986	30.11.2016
Niederscherli, Schwarzenburgstrasse 802	BE	STOWE	1988	07.09.2015
Nussbaumen, Kirchweg 27	AG	STOWE	1991	14.10.2015
Oberehrendingen, Dorfstrasse 17	AG	STOWE	1996	05.08.2016
Oberriet, Bahnhofstrasse 2	SG	Alleineigentum	1971	04.09.2015
Regensdorf, Adlikerstrasse 295	ZH	Alleineigentum, teils Baurechtgeber	1994	23.08.2017
Reiden, Hauptstrasse 63	LU	Alleineigentum	1997	17.12.2015
Reinach, Hauptstrasse 45	AG	Alleineigentum	1965	21.06.2016
Reinach, Europastrasse 7	AG	Alleineigentum	1986	30.11.2016
Renens, Avenue de Florissant 24	VD	Alleineigentum	1961	04.09.2015
Rümlang, Riedmattstrasse 4	ZH	Alleineigentum im Baurecht	2006	15.12.2015
Sant'Antonino, Via Serrai 10	TI	Alleineigentum	1989	01.08.2018
Schiers, Dorfstrasse 171	GR	Alleineigentum, teils Baurechtgeber	2012	06.12.2017
Schöftland, Dorfstrasse 31/33	AG	Alleineigentum	1983	30.11.2016
Sevelen, Bahnhofstrasse 37	SG	STOWE	1994	01.07.2016
Sierre, Route de Sion 81	VS	Alleineigentum	2011	02.06.2017
Spiez, Oberlandstrasse 6	BE	STOWE	1984	17.12.2015
St. Gallen, Breitfeldstrasse 1	SG	Alleineigentum	1980	01.12.2019
St. Gallen, Breitfeldstrasse 7	SG	Alleineigentum	1984	30.11.2016
St-Maurice, Rue J. H. Barman 4	VS	STOWE	1975	08.09.2015
St-Prex, Rue de la Gare 1	VD	STOWE	1997	04.09.2015
Thayngen, Bahnhofstrasse 26	SH	Alleineigentum	1975	17.12.2015
Trimbach, Winznauerstrasse 116/118	SO	Alleineigentum	2011	15.09.2016
Trimbach, Winznauerstrasse 5	SO	Alleineigentum	1978	17.12.2015
Unterkulm, Hauptstrasse 34	AG	Alleineigentum	1979	17.12.2015
Unterseen, Bahnhofstrasse 35	BE	STOWE	1995	30.11.2016
Utzenstorf, Unterdorfstrasse 7	BE	STOWE	1993	17.12.2015
Vernier, Rue du Grand-Bay 19/21	GE	Alleineigentum	1975	16.09.2019
Volketswil, Industriestrasse 15	ZH	Alleineigentum	2009	14.06.2018
Vouvry, Chemin du Grand-Clos 1	VS	STOWE	1994	08.09.2015
Windisch, Hauserstrasse 41	AG	Alleineigentum	1970	17.12.2015



letzte Renovation	Gestehungs- kosten	Marktwert	Mietzins- einnahmen	Leerstand per Stichtag	
	CHF	CHF	CHF	%	
2022	8 798 685	9 748 000	1.10	543 616	0.13
2011	1 597 683	934 300	0.11	-	100.00
2003	10 182 066	9 754 000	1.10	577 402	0.00
2020	12 799 563	10 460 000	1.18	598 785	23.19
1988	7 826 255	7 491 000	0.85	515 447	0.00
2017	6 502 847	5 154 000	0.58	352 859	0.00
2022	4 156 624	4 932 000	0.56	236 912	0.00
2003	6 597 943	5 911 000	0.67	313 427	0.00
2007	3 422 123	3 728 000	0.42	206 732	0.00
2013	1 716 369	1 931 000	0.22	124 188	0.00
2018	9 283 861	9 901 000	1.12	523 950	0.00
1996	3 317 799	3 922 000	0.44	207 568	0.00
2017	10 788 054	9 229 000	1.04	538 196	0.00
2016	41 517 942	41 650 000	4.70	1 950 193	6.12
2021	4 520 567	5 213 000	0.59	242 562	0.00
2022	4 292 038	4 332 000	0.49	226 401	0.65
2002	17 021 247	22 630 000	2.56	1 386 738	1.07
2014	2 612 331	2 996 000	0.34	186 406	0.00
2014	1 643 976	1 664 000	0.19	306 125	0.00
2005	22 873 700	21 350 000	2.41	1 048 940	7.05
2012	15 735 764	14 930 000	1.69	814 335	21.23
2001	7 383 362	7 890 000	0.89	352 868	0.00
2010	3 880 421	4 180 000	0.47	249 100	0.00
2023	17 515 870	17 500 000	1.98	856 263	0.00
2002	5 695 742	6 828 000	0.77	413 192	0.00
1997	8 238 453	7 974 000	0.90	501 146	0.00
2006	13 460 052	13 660 000	1.54	913 894	0.00
2010	2 227 804	2 087 000	0.24	158 818	0.00
2022	14 227 130	16 490 000	1.86	811 894	0.00
2022	5 769 442	6 228 000	0.70	273 647	3.92
2011	9 517 597	10 460 000	1.18	521 814	0.00
2002	5 150 517	5 149 000	0.58	305 948	0.00
2015	4 284 305	4 949 000	0.56	259 061	0.00
1995	11 456 769	10 860 000	1.23	687 380	0.00
2008	4 352 657	4 926 000	0.56	261 370	0.00
2014	17 441 761	17 680 000	2.00	1 009 754	6.58
2009	33 980 375	29 730 000	3.36	1 939 376	0.00
2012	2 880 671	2 807 000	0.32	163 656	0.00
2002	3 223 270	3 371 000	0.38	193 338	0.00

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Winterthur, Frauenfelderstrasse 124	ZH	STOWE	1976	10.08.2022
Zizers, Kronengasse 1	GR	STOWE	1993	06.09.2015
Zürich, Hofwiesenstrasse 370	ZH	STOWE	1972	17.12.2015
Zürich Wollishofen, Seestrasse 339	ZH	STOWE	2016	24.03.2022
Zweisimmen, Thunstrasse 11/11a/11b/11c	BE	Alleineigentum	2020	01.07.2020
Zweisimmen, Thunstrasse 29c	BE	Alleineigentum	2007	17.12.2017
Zwingen, Baselstrasse 10	BL	Alleineigentum	1995	30.11.2016
Zollikofen, Bernstrasse 103	BE	STOWE	2001	01.12.2020
<b>Total Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>				
davon im Stockwerkeigentum				
davon im Baurecht				
<b>Wohnbauten</b>				
Berikon, Corneliaweg 2	AG	Alleineigentum	1960	18.07.2017
<b>Total Wohnbauten</b>				
<b>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten</b>				
Delémont, Rue de l'Avenir 3/5	JU	Alleineigentum	1986	27.11.2015
Flawil, Wilerstrasse	SG	Alleineigentum	0	29.07.2022
<b>Total Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten</b>				
Kommerziell genutzte Liegenschaften verkauft während dem Jahr 2023				
Boncourt, Rue de la Nods 1	JU	Alleineigentum		07.09.2015
Total kommerziell genutzte Liegenschaften verkauft während dem Jahr 2023				
<b>Gesamt Total</b>				

letzte Renovation	Gestehungs- kosten	Marktwert	Mietzins- einnahmen	Leerstand per Stichtag	
	CHF	CHF	CHF	%	
2015	2 253 387	2 447 000	0.28	108 118	1.65
2000	1 372 167	1 224 000	0.14	77 620	0.00
2017	12 622 018	18 160 000	2.05	595 423	1.38
2016	5 571 988	5 423 000	0.61	169 128	0.00
2020	19 232 278	21 810 000	2.46	1 030 212	0.00
2019	7 610 584	7 140 000	0.81	355 978	0.00
2022	20 642 924	19 450 000	2.20	1 036 997	0.00
2009	13 110 491	13 930 000	1.57	653 639	0.00
	825 783 153	839 565 800		42 334 966	
	188 420 928	208 255 800		10 361 061	
	23 882 519	27 130 000		1 790 308	
2015	2 471 120	4 110 000	0.46	171 612	0.00
	2 471 120	4 110 000		171 612	
2012	27 486 169	24 660 000	2.78	297 165	0.00
	17 507 181	17 300 000	1.95	28 503	0.00
	44 993 350	41 960 000		325 669	
				120 035	0.00
				120 035	
	873 247 622	885 635 800		42 957 989	5.39

## Liegenschaftstransaktionen 2023

### Zukäufe

<b>Ort, Adresse</b>	<b>Antritt per</b>	<b>Kaufpreis in CHF</b>
Schöffland, Dorfstrasse 31/33 (Arrondierung)	15. Februar 2023	350 000
<b>Total</b>		<b>350 000</b>

### Verkäufe

<b>Ort, Adresse</b>	<b>Antritt per</b>	<b>Verkaufspreis in CHF</b>
Boncourt, Rue de la Nods 1	31. Dezember 2023	2 050 000
<b>Total</b>		<b>2 050 000</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

## 1. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 31. Dezember 2023 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 434.23 Millionen. Davon benutzt sind CHF 220.83 Millionen.

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

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
SARON-Rollover-Hypothek	6 000 000	24.11.2023	05.01.2024	2.130%
SARON-Rollover-Hypothek	1 200 000	08.12.2023	05.01.2024	2.080%
SARON-Rollover-Hypothek	1 500 000	11.12.2023	05.01.2024	2.090%
SARON-Rollover-Hypothek	10 000 000	27.10.2023	26.01.2024	2.000%
SARON-Rollover-Hypothek	4 200 000	29.12.2023	26.01.2024	2.150%
Fester Vorschuss	10 250 000	22.10.2021	22.10.2024	0.120%
Fester Vorschuss	3 525 000	22.10.2021	22.10.2024	0.120%
Fester Vorschuss	6 225 000	22.10.2021	22.10.2024	0.120%
Fester Vorschuss	23 500 000	09.12.2022	09.12.2024	1.690%
Fester Vorschuss	8 000 000	23.12.2022	23.12.2024	1.700%
<b>Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite</b>	<b>74 400 000</b>			

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	10 000 000	11.07.2022	11.07.2025	1.190%
Festhypothek	20 000 000	20.11.2020	20.11.2025	0.260%
Festhypothek	28 500 000	09.12.2022	09.12.2025	1.740%
Festhypothek	20 000 000	11.07.2022	10.07.2026	1.340%
Festhypothek	5 000 000	13.11.2023	13.11.2026	1.820%
Festhypothek	14 925 000	02.08.2018	14.06.2027	1.350%
Festhypothek	10 000 000	11.07.2022	09.07.2027	1.490%
Festhypothek	20 000 000	11.08.2023	11.08.2028	2.210%
<b>Total langfristige verzinsliche Hypotheken (1–5 Jahre)</b>	<b>128 425 000</b>			

Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	8 000 000	21.07.2023	20.07.2029	2.140%
Festhypothek	10 000 000	20.11.2020	29.11.2030	0.470%
<b>Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)</b>	<b>18 000 000</b>			

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

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
SARON-Rollover-Hypothek	500 000	16.12.2022	16.01.2023	1.221%
SARON-Rollover-Hypothek	1 200 000	15.12.2022	16.01.2023	1.206%
SARON-Rollover-Hypothek	700 000	14.12.2022	16.01.2023	1.192%
SARON-Rollover-Hypothek	2 500 000	23.12.2022	23.02.2023	1.254%
SARON-Rollover-Hypothek	1 100 000	16.01.2023	23.02.2023	1.320%
SARON-Rollover-Hypothek	1 500 000	20.01.2023	24.02.2023	1.380%
SARON-Rollover-Hypothek	3 600 000	23.02.2023	23.03.2023	1.244%
SARON-Rollover-Hypothek	1 700 000	24.02.2023	24.03.2023	1.390%



SARON-Rollover-Hypothek	3 600 000	23.03.2023	31.03.2023	1.534%
SARON-Rollover-Hypothek	700 000	24.03.2023	06.04.2023	1.770%
SARON-Rollover-Hypothek	5 200 000	31.03.2023	28.04.2023	1.534%
Fester Vorschuss	21 000 000	05.04.2023	28.04.2023	1.810%
Fester Vorschuss	1 700 000	06.04.2023	12.05.2023	1.810%
Fester Vorschuss	1 000 000	14.04.2023	12.05.2023	1.810%
Fester Vorschuss	22 000 000	28.04.2023	26.05.2023	1.810%
SARON-Rollover-Hypothek	5 200 000	28.04.2023	31.05.2023	1.720%
Fester Vorschuss	4 700 000	12.05.2023	09.06.2023	1.800%
Fester Vorschuss	22 000 000	26.05.2023	23.06.2023	1.860%
SARON-Rollover-Hypothek	5 200 000	31.05.2023	30.06.2023	1.755%
Fester Vorschuss	1 200 000	09.06.2023	07.07.2023	1.960%
Fester Vorschuss	1 000 000	15.06.2023	07.07.2023	2.010%
Fester Vorschuss	22 000 000	23.06.2023	21.07.2023	2.130%
Fester Vorschuss	10 000 000	21.07.2023	28.07.2023	2.110%
SARON-Rollover-Hypothek	5 200 000	30.06.2023	31.07.2023	1.795%
SARON-Rollover-Hypothek	500 000	07.07.2023	07.08.2023	1.854%
Fester Vorschuss	15 500 000	11.11.2022	11.08.2023	1.350%
Fester Vorschuss	10 000 000	11.11.2022	11.08.2023	1.320%
Fester Vorschuss	1 000 000	14.07.2023	11.08.2023	2.110%
Fester Vorschuss	5 500 000	21.07.2023	25.08.2023	2.110%
SARON-Rollover-Hypothek	5 200 000	31.07.2023	31.08.2023	2.016%
SARON-Rollover-Hypothek	6 500 000	11.08.2023	11.09.2023	1.883%
Fester Vorschuss	5 500 000	25.08.2023	22.09.2023	2.120%
SARON-Rollover-Hypothek	4 200 000	31.08.2023	29.09.2023	2.017%
Fester Vorschuss	2 700 000	15.09.2023	06.10.2023	2.200%
SARON-Rollover-Hypothek	6 500 000	11.09.2023	11.10.2023	2.107%
Fester Vorschuss	5 500 000	22.09.2023	20.10.2023	2.240%
Fester Vorschuss	10 000 000	28.07.2023	27.10.2023	2.000%
SARON-Rollover-Hypothek	4 200 000	29.09.2023	31.10.2023	2.016%
Fester Vorschuss	1 200 000	06.10.2023	10.11.2023	2.120%
SARON-Rollover-Hypothek	6 500 000	11.10.2023	13.11.2023	2.106%
Fester Vorschuss	5 500 000	20.10.2023	24.11.2023	2.120%
SARON-Rollover-Hypothek	4 200 000	31.10.2023	30.11.2023	2.010%
Fester Vorschuss	2 000 000	03.11.2023	04.12.2023	2.102%
Fester Vorschuss	1 200 000	10.11.2023	08.12.2023	2.140%
SARON-Rollover-Hypothek	6 500 000	13.11.2023	11.12.2023	2.102%
SARON-Rollover-Hypothek	4 200 000	30.11.2023	29.12.2023	2.012%
<b>Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite</b>	<b>258 600 000</b>			

**Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)**

Keine

**Total langfristige verzinsliche Hypotheken (1–5 Jahre)**

-

**Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)**

Keine

**Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)**

-

## 2. Informationen zur Vermögensrechnung

in CHF	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-	-
Gesamtversicherungswert des Vermögens	<b>718 497 886</b>	705 707 557
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-

## 3. Abschreibungen und Renovationsrückstellungen

Die Abschreibungen der Grundstücke sowie die Rückstellungen für zukünftige Reparaturen werden lediglich auf Stufe der SFP Retail AG erfasst. Da diese Abschreibungen bzw. Rückstellungen nicht dem «True and Fair View»-Prinzip nach KAG entsprechen, werden beide Positionen auf Stufe Immobilienfonds nicht verbucht und daher weder in der Vermögensrechnung noch in der Erfolgsrechnung des Immobilienfonds ausgewiesen. Die folgende Tabelle zeigt den Bestand des Abschreibungs- bzw. Rückstellungskontos für Steuerzwecke auf Stufe der Tochtergesellschaft bzw. des Fonds.

in CHF	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	<b>197 452 181</b>	181 311 435
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	<b>7 144 008</b>	7 169 253
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	-	-

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

in CHF	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	<b>14 488 470</b>	12 970 414

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beinhalten Erneuerungen in Aigle, Rue du Rhône 28 und in Basel, Untere Rebgasse 17 sowie die Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Neubau in Flawil, Wilerstrasse.

## 5. Grundsätze zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes

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

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

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

Weitere Angaben zur Bewertung der Liegenschaften befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner auf den Seiten 47 bis 50.

## 6. Vergütung und Nebenkosten

### Vergütung und Nebenkosten zulasten der Anleger

#### (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags):

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland. Diese wird verwendet für die Fondsleitung und den Vertrieb.	maximal 5.00% effektiv n/a
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland.	maximal 5.00% effektiv n/a

### Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

#### (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags):

Verwaltungskommission der Fondsleitung (in % des Gesamtfondsvermögens). Diese wird verwendet für die Leitung, das Assetmanagement und das Finanzmanagement.	maximal 1.00% effektiv 0.65%
Vermittlungskommission für den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften (in % des Kauf- bzw. Verkaufspreise)	maximal 2.00% effektiv 2.00%
Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften (in % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	maximal 5.00% effektiv 2.39%
Depotbankkommission (in % des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Berichtjahres)	maximal 0.05% effektiv 0.02%

## 7. Sonstige wesentliche Angaben

<b>Geschäfte mit nahestehenden Personen</b>	Die Fondsleitung bestätigt, dass alle Verträge mit nahestehenden Personen zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden.
<b>Angaben über Derivate</b>	Keine.
<b>Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%</b>	Per 31. Dezember 2023 machen die folgenden Mieter mehr als 5% der Mietzinseinnahmen aus: - Coop Genossenschaft Basel: 47.86% - Migros Genossenschaften: 5.08%
<b>Änderungen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag</b>	<p>Im Februar 2023 wurden Änderungen des Fondsvertrags beschlossen und der FINMA eingereicht. Die Änderungen wurden genehmigt und traten per 31. März 2023 in Kraft. Nebst redaktionellen Anpassungen umfasste die Modifikation gemäss Publikation vom 24. Februar 2023 im Wesentlichen folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wurde die Möglichkeit der Sacheinlage geschaffen. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in §1 Ziff. 4, § 5 Ziff. 2, § 17 Ziff. 1 sowie § 17 Ziff. 8.</li> <li>- Die Anlagepolitik wurde konkretisiert, womit insbesondere die Transparenzanforderungen betreffend Nachhaltigkeit der FINMA umgesetzt wurden. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in § 8.</li> <li>- Die Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger wurden angepasst, insbesondere wurde die Rücknahmekommission auf 5.00% erhöht. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in § 18.</li> <li>- Die Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens wurden angepasst und ergänzt. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in § 19.</li> <li>- Es wurden Änderungen im Zusammenhang mit den Publikationen des Immobilienfonds vorgenommen. Neu sind die Nettoinventarwerte jederzeit im Publikationsorgan (elektronisches Medium) einsehbar und werden halbjährlich nach Vorliegen des revidierten Jahres- oder ungeprüften Halbjahresabschlusses aktualisiert. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in § 23 Ziff. 3.</li> <li>- Zudem wurden weitere Änderungen des Fondsvertrags in § 4 Ziff. 1, § 4 Ziff. 5 lit. d), § 5 Ziff. 5, § 7 Ziff. 1, § 13 Ziff. 1, § 16 Ziff. 2, § 16 Ziff. 8, § 17 Ziff. 2, § 17 Ziff. 3, § 20 Ziff. 2 und § 24 Ziff. 1 vorgenommen.</li> </ul> <p>Im Rahmen der Prospektanpassung April und August 2023 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Aktionariat, Verwaltungsrat, Geschäftsleitung) sowie unwesentliche redaktionelle Anpassungen vorgenommen</p>
<b>Beteiligung Immobiliengesellschaft</b>	Alle Liegenschaften des Fonds werden durch die SFP Retail AG gehalten. Das Aktienkapital der SFP Retail AG wird zu 100% von der Swiss Finance & Property Funds AG, handelnd für den Immobilienfonds SF Retail Properties Funds, gehalten.



# Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

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

## Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

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

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4 bis 7 und Seiten 30 bis 44) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

### Sonstige Informationen

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

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

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

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

### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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

### Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Simon Bandi  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Prüfer

Thorsten Giesen  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 29. Februar 2024



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



Zürich, 19. Januar 2024

## SF Retail Properties Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

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

Referenz-Nummer  
106229.2302

### **Auftrag**

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

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche im SF Retail Properties Fund gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2023 bewertet. Das Portfolio umfasst per Bilanzstichtag 83 Bestandsliegenschaften (inklusive Akquisitionen und nach Verkäufen). Die Liegenschaften Rue de l'Avenir 3/5 in 2800 Delémont und Wilerstrasse in 9230 Flawil befinden sich aktuell im Bau (Anlagen im Bau).

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

### **Bewertungsstandards**

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen.

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

1 / 4



chen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d. h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

#### **Bewertungsmethode und Inputfaktoren**

Wüest Partner bewertete die Immobilien des SF Retail Properties Fund mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über einen unendlichen Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Als wesentliche Inputfaktoren werden die Marktmieten, die Leerstände und die Diskontierungssätze definiert. Diese Faktoren werden durch Marktentwicklungen unterschiedlich beeinflusst. Ändern sich die Inputfaktoren, so verändert sich auch der Fair Value der Immobilie. Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten der Inputfaktoren können sich die Einwirkungen auf den Fair Value wechselseitig kompensieren, aber auch kumulieren. So wirken beispielsweise reduzierte Marktmieten in Kombination mit erhöhten Leerständen und erhöhten Diskontierungssätzen kumulativ negativ auf den Fair Value der Immobilie. Aufgrund der regionalen und objektweisen Diversifikation im Portfolio erzeugen Veränderungen der Inputfaktoren jedoch selten eine kurzfristige, kumulative Wirkung.

Als wichtigste Einflussgrösse auf die Inputfaktoren kann das wirtschaftliche Umfeld bezeichnet werden. Erhöht eine negative Stimmung in der Wirtschaft den Druck auf die Marktmieten, erhöhen sich zumeist auch die Leerstände in den Immobilien. Gleichzeitig stellt sich in solchen Marktlagen aber meist ein günstiges, sprich tiefes, Zinsniveau ein, was sich positiv auf die Diskontierungssätze auswirkt. Somit kann von einer gewissen Kompensation der Inputfaktoren ausgegangen werden. Durch laufende Optimierungsmassnahmen der Immobilien des SF Retail Properties Fund (z.B. Abschluss/Verlängerung langfristiger Mietverträge, Investitionen in den Ausbau der Mietflächen usw.) wird solchen kurzfristigen Marktschocks, hauptsächlich mit Auswirkungen auf die Faktoren Marktmieten und Leerstände, vorgebeugt. Der individuell risikoadjustierte Diskontierungssatz der Immobilie folgt wie erwähnt den Renditeerwartungen der jeweiligen Investoren resp. Marktteilnehmer und kann nur in beschränktem Masse durch die Eigentümerin beeinflusst werden.

#### **Veränderungen in der Berichtsperiode**

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2023 bis 31. Dezember 2023 wurde die Liegenschaft Route de la Nods in 2926 Boncourt veräussert. Käufe wurden nicht getätigt.

#### **Ergebnis**

Der «Fair Value» der insgesamt 83 Liegenschaften im Portfolio wird per 31. Dezember 2023 auf CHF 885'635'800 geschätzt.

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

Per Stichtag 31. Dezember 2023 beträgt der «Fair Value» der bereits per Bilanzstichtag 30. Juni 2023 bewerteten und nicht den Anlagen im Bau zugeordneten Liegenschaften («like-for-like») 843'675'800 Schweizer Franken. Die Wertveränderung liegt gegenüber dem Wert per Stichtag 30. Juni 2023 bei brutto rund +0.6% (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) und bei netto rund -1.0% (nach Abzug der in der Periode getätigten Investitionen).

**Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

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

**Bewertungshonorar**

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis. Sie basiert auf der Anzahl der zu erstellenden Bewertungen sowie nach Massgabe der vermietbaren Flächen der Liegenschaft.

Zürich, 19. Januar 2024

Wüest Partner AG



Patrik Schmid MRICS  
Partner



Moritz Menges MRICS  
Partner

– Anhang 1: Bewertungsannahmen und -hinweise

<sup>1</sup> Diese Informationen sind unabhängig von der effektiven Bilanzierung der SFP zu verstehen.

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf dem Mieterspiegel der Privera AG per Stichtag 01.01.2024.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.25%, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 100 Prozent gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.



## **Impressum**

Herausgeberin: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: René Dürr, Zürich / Backbone Art SA, Geneva / Wüst Partner AG, Zürich

Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

März 2024

## **Kontakt**

### **Swiss Finance & Property Funds AG**

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon + 41 43 344 61 31

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

### **Börsenhandel, Handelssymbole**

SIX Swiss Exchange: Symbol SFR, Valor 28508745, ISIN CH0285087455

Reuters: SFRP.S

Bloomberg: SFR SW



Swiss Finance & Property Funds AG