



Swiss Finance & Property Funds AG

SF Retail Properties Fund Halbjahresbericht 2023

29. August 2023



Inhaltsverzeichnis

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



**Wichtigste Ereignisse
1. Halbjahr 2023**

Wichtigste Ereignisse 1. Halbjahr 2023



Vermietung

Vermietung und Vertragsverlängerungen von bis zu 15 Jahren auf einer Totalfläche von 12 830 m² im ganzen Portfolio



Leerstand

Reduktion der Leerstandsquote per Stichtag um 0.63 Prozentpunkte auf 5.32% per 30. Juni 2023 (5.95% per 31. Dezember 2022)



Portfolio

84 Liegenschaften, Marktwert CHF 880.1 Millionen, 228 861 m² Mietfläche, WAULT 6.35 Jahre, Bruttorendite 5.51%



Ausschüttung

Unveränderte Ausschüttung von CHF 4.35 pro Anteil im April 2023, wovon CHF 3.15 pro Anteil verrechnungssteuerfrei ausgeschüttet werden konnten

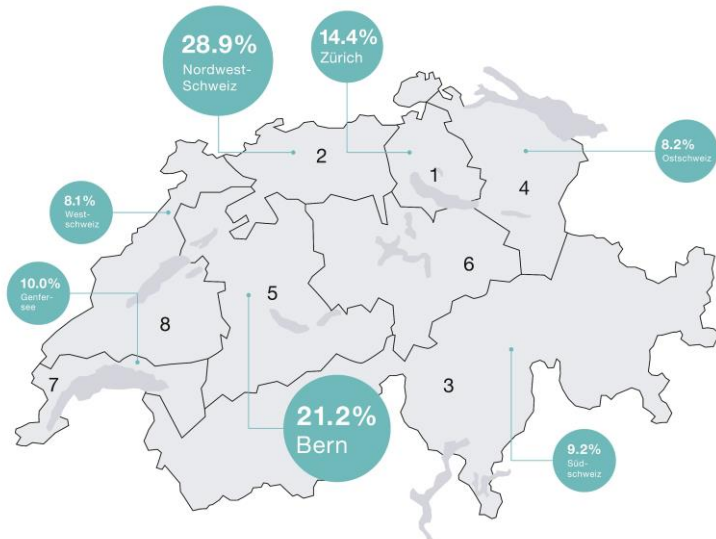
Portfolio



Portfolioüberblick

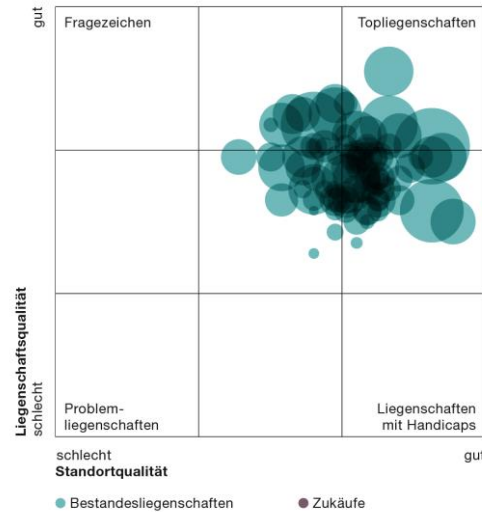
per 30. Juni 2023

Marktregionen



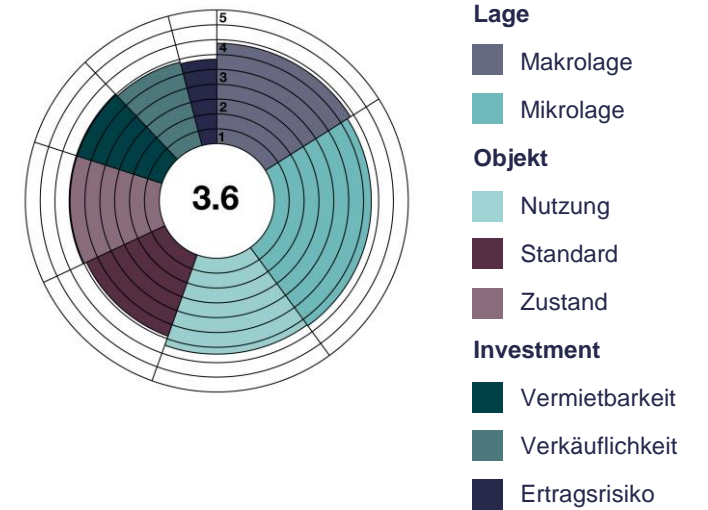
- Strategiekonforme Verteilung in allen Marktregionen an Standorten mit hervorragender Verkehrsanbindung

Liegenschafts- und Standortqualität



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

Qualitätsprofil



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

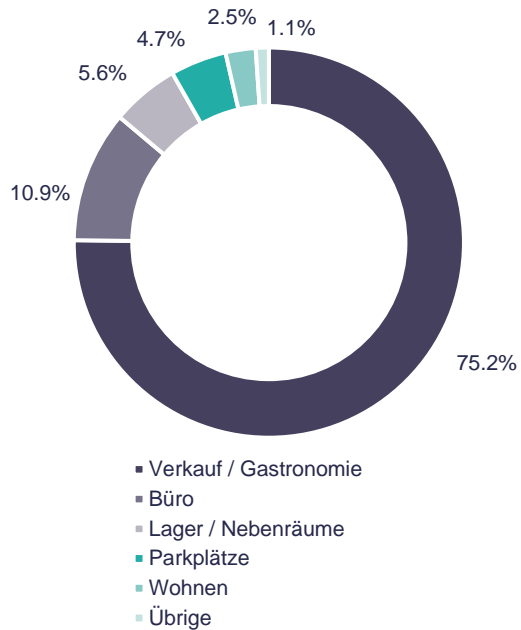
Potenzial

Ausgewogene Verteilung nach Regionen und Nutzungen bietet zusammen mit der guten Qualität der Liegenschaften, der Bonität der Mieter und dem hohen WAULT von 6.35 Jahren sehr gutes Potenzial für hohe Stabilität.

Portfolioüberblick

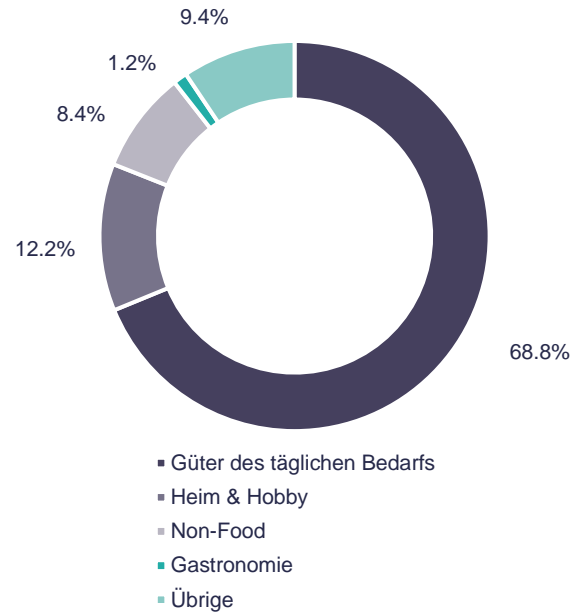
per 30. Juni 2023

Nutzungsarten



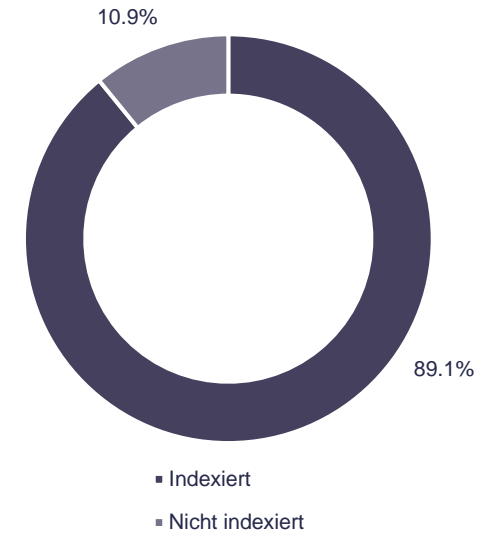
- Fokus der Nutzung auf Verkaufsflächen insbesondere für «Güter des täglichen Bedarfs»

Branchen



- Verteilung der Verkaufsflächen mit Fokus auf Food und lokale Fachmärkte
- Non-Food und Dienstleistung als Ergänzung

Indexierung



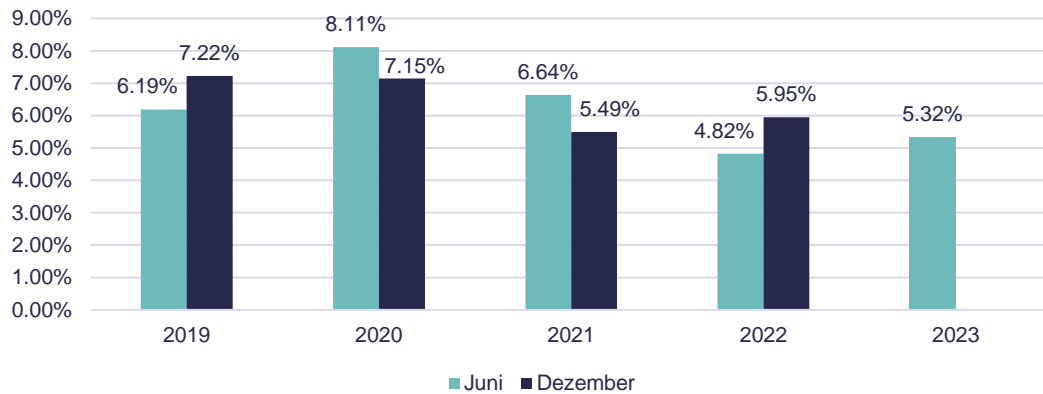
- Die nach Mieteinnahmen gewichtete Indexierung aller Mietverträge beträgt 75.9%

Ausrichtung

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

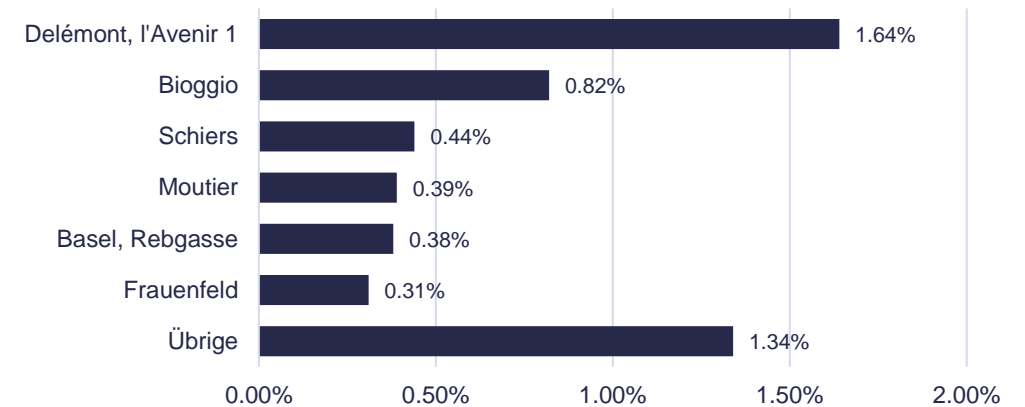
Leerstandsentwicklung 2019 - 2023

Entwicklung Leerstandsquoten per Periodenende



- Positive langfristige Entwicklung der Leerstandsquote
- Nach Bilanzstichtag neue Verträge unterzeichnet für Reduktion des Leerstands

Leerstandsquoten Liegenschaften zum Soll-Nettomietertag des Portfolios



- Vermietung von verfügbaren Flächen:
 - Basel: Neuer Mietvertrag für ca. 2 800 m² unterzeichnet Endverhandlung im Umfang von 950 m² in Planung
 - Delémont: Mehrere Mietinteressenten für total 2 600 m²
 - Bioggio: Mietinteressenten für total 1 700 m²

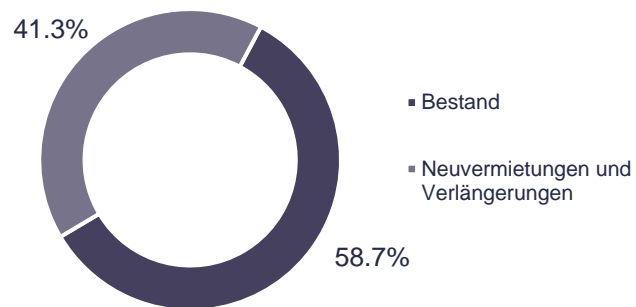
Leerstandsentwicklung

Die Leerstandsquote konnte im 1. Halbjahr 2023 auf 5.35% reduziert werden. Die Vermarktung führt zu neuen Mietverträgen an verschiedenen Standorten. Die vakanten Flächen in Bioggio, Delémont und Frauenfeld sollen über die nächsten Monate schrittweise reduziert werden.

Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen (Auswahl)

Neuvermietungen

Standort	Fläche	Laufzeit
Basel	2 850 m ²	15 Jahre
Hinwil	930 m ²	12 Jahre
Flums	850 m ²	10 Jahre
Zweisimmen	380 m ²	7 Jahre
Vernier	109 m ²	5 Jahre
Aigle	90 m ²	10 Jahre
Reinach AG	88 m ²	5 Jahre
Total	5 297 m²	



Vertragsverlängerungen

Standort	Fläche	Laufzeit
Sierre	1 673 m ²	10 Jahre
Flums	1 340 m ²	5 Jahre
Buchs	1 100 m ²	15 Jahre
Windisch	1 041 m ²	1 Jahr
Berikon	811 m ²	10 Jahre
Renens	761 m ²	5 Jahre
Frauenfeld	398 m ²	3 Jahre
Vernier	209 m ²	5 Jahre
Flums	200 m ²	10 Jahre
Total	7 533 m²	

Vermietungsaktivitäten

In den letzten zwölf Monaten konnten neue Verträge und Vertragsverlängerungen mit einer Fläche von 12 830 m² (5.60% der vermietbaren Fläche) mit Mieterträgen von CHF 3.2 Millionen p.a. (6.39% der Mieterträge) unterzeichnet werden.

Investitionen

Laufende Projekte	Total in CHF	Kosten			
		bis 2022	2023	2024	2025
Bioggio, Via della Posta 10	3 300 000	2 300 000	1 000 000		
Delémont, Rue de l'Avenir 3/5	14 800 000	11 300 000	3 500 000		
Zwingen, Baselstrasse 10	4 480 000	3 480 000	1 000 000		
Thayngen, Bahnhofstrasse 26	1 600 000	1 350 000	250 000		
Aigle, Rue du Rhône 28	3 050 000	50 000	3 000 000		
St-Prex, Rue de la Gare 1	650 000	360 000	290 000		
Genf, Avenue de Champel 8c	1 520 000		1 520 000		
Flawil, Wilerstrasse 111-117	14 100 000	3 500 000	8 600 000	2 000 000	
Basel, Untere Rebgasse 17	12 500 000		5 000 000	6 000 000	1 500 000
Marly, Route de Fribourg 15	2 500 000			2 500 000	
Sierre, Route de Sion 81-85	810 000		810 000		
Schöffland, Dorfstrasse 31/33	36 000 000	400 000	1 200 000	10 000 000	10 000 000
Sant'Antonino, Via Serrai 10	12 000 000	200 000	100 000	6 000 000	5 700 000
Photovoltaik-Projekte			1 500 000	2 500 000	1 500 000
Diverse Instandsetzungs-Projekte			1 350 000	3 000 000	5 000 000
Total Projekte			29 120 000	32 000 000	23 700 000

Portfoliokennzahlen

Portfoliokennzahlen	30. Juni 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Anzahl Liegenschaften	84	84	91	90
Marktwert in CHF	880 142 800	882 913 500	869 397 200	804 921 000
Anzahl Anteile	6 075 000	6 075 000	6 075 000	6 075 000
Bruttorendite	5.51%	5.44%	5.50%	5.75%
Realer Diskontsatz	3.66%	3.62%	3.69%	3.86%
Nominaler Diskontsatz	4.95%	4.66%	4.21%	4.38%
Leerstandsquote per Stichtag	5.32%	5.95%	5.49%	7.15%
Leerstandsquote Berichtsperiode	6.77%	5.55%	6.06%	7.84%
WAULT in Jahren	6.35	6.65	6.50	6.60

Stabile Entwicklung der Kennzahlen

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

Finanzen



ASCHERAPARK
Ascherapark
Montag bis Freitag
08.00 – 19.00 Uhr
Samstag
08.00 – 18.00 Uhr
Coop und Denner
Montag bis Freitag
07.30 – 20.00 Uhr
Samstag
07.30 – 18.00 Uhr
Tankstelle Coop Pronto
Montag bis Sonntag
06.00 – 23.00 Uhr
www.ascherapark.ch

Finanzen auf einen Blick

und Veränderungen zu 31. Dezember 2022



NAV pro Anteil

CHF 100.48

- 3.77%



Bruttogewinn-
marge

71.58%

+ 0.45%-Punkte



Ertrag pro Anteil

CHF 2.21

- 6.71%



TER (GAV)

0.85%

- 0.05%-Punkte



Fremd-
finanzierung

24.98%

+ 2.85%-Punkte



Gewinnvortrag
pro Anteil

CHF 1.57

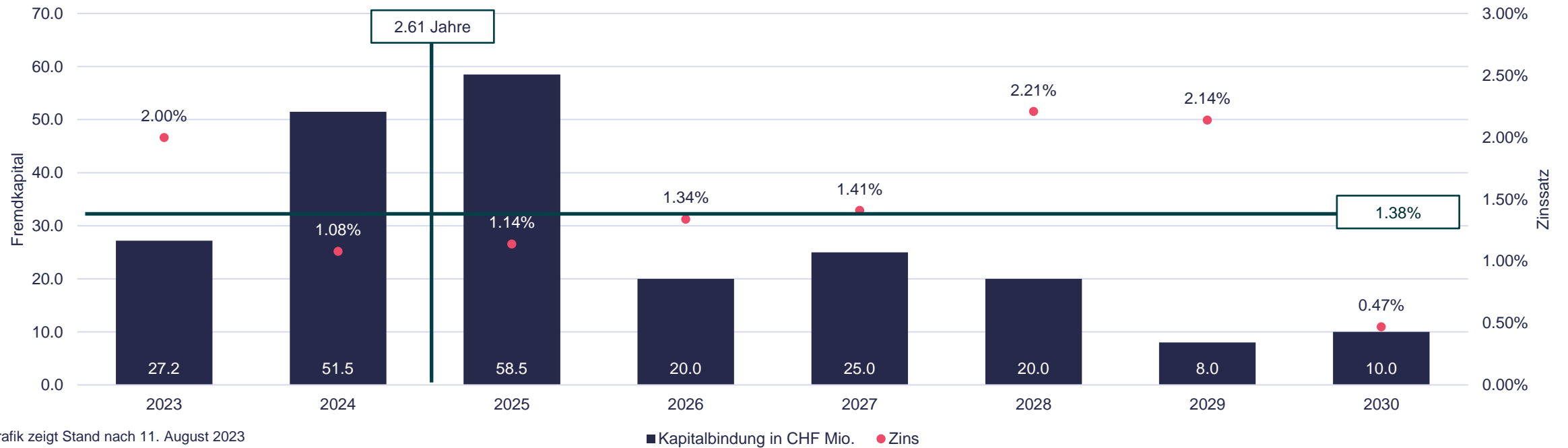
+ 75.81%

Finanzen

Kennzahlen

Vermögensrechnung		30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	Δ
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	880 142 800	882 913 500	- 2 770 700
Gesamtfondsvermögen	CHF	897 766 188	896 903 037	863 151
Fremdfinanzierungsquote	%	24.98	22.12	2.86
Nettofondsvermögen	CHF	610 419 135	634 366 236	- 23 947 101
NAV pro Anteil	CHF	100.48	104.42	- 3.94
Börsenkurs	CHF	97.00	101.10	- 4.10
Agio/Disagio	%	- 3.46	- 3.18	- 0.28
Erfolgsrechnung		30. Jun. 2023	30. Jun. 2022	Δ
Mietzinseinnahmen	CHF	21 609 282	21 705 882	- 96 600
Mietausfallrate	%	7.35	5.42	1.93
Instandhaltungs-/Instandsetzungsquote	%	5.47	6.38	- 0.91
Betriebskostenquote	%	10.85	9.66	1.19
EBIT-Marge	%	71.58	72.15	- 0.57
Hypothekarzinsen	CHF	1 294 006	226 431	1 067 575
Nettoertrag	CHF	13 429 503	14 395 889	- 996 386
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	0	2 154 313	- 2 154 313
Unrealisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	- 10 950 354	637 359	- 11 587 713
Gesamterfolg	CHF	2 479 149	17 187 561	- 14 708 412
TER (GAV)	%	0.85	0.90	- 0.05
Anlagerendite	%	0.41	2.83	- 2.42

Finanzierung



Grafik zeigt Stand nach 11. August 2023

		31. Dez. 2021	31. Dez. 2022	30. Juni 2023	11. Aug. 2023
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	1.66	2.82	2.07	2.61
Verzinsung Fremdfinanzierungen per Stichtag	%	0.25	1.17	1.29	1.38

Risikogerechte Finanzierung

Permanente Asset-/Liability-Analyse für die risikogerechte Zinsbindungsdauer. Aktuelle Zinsbindungsdauer liegt innerhalb des Zielbandes von 2.0 – 3.0 Jahren.

... &
knackig

Key Take-aways und Ausblick

Superpreis
4.70

Superpreis
4.95

Superpreis
4.95

Coop Naturplan Bio-Nüsslisalat
(ohne Coop Betty Bossi)
Schweiz, Packung à 150 g

ab 2 Stück
2.20

Profil Pack
Broccoli 750g
2.95



Key Take-aways und Ausblick



Portfolio

Verbesserung der Portfolioqualität durch Desinvestition, Akquisition und Erneuerung. Das Portfolio umfasst 84 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 880.1 Millionen, einem WAULT von 6.7 Jahren und einer Bruttorendite von 5.51%. Die Leerstandsquote per Stichtag beträgt 5.35%



Finanzen

Die Betriebsgewinnmarge liegt stabil bei hohen 71.58%. Der Nettoertrag pro Anteil per 30. Juni 2023 ist bei CHF 2.21. Der Nettoertrag kann durch den Abschluss verschiedener Bauprojekte und Vermietungserfolge über die nächsten Monate und Jahre wesentlich gesteigert werden



Ausblick

Inneres Wachstum: Erneuerung von Liegenschaften und Erschliessung von Ausnützungsreserven sowie Ausbau der Photovoltaikanlagen und Umsetzung der Neubauprojekte

Vermietungsaktivitäten: Laufende Vermietung von Leerstandsflächen, um die Ertragskraft auf gleichem Niveau zu halten oder zu steigern

Erhöhung der Ertragskraft: Durch Zukäufe von weiteren Liegenschaften sollen die Ertragskraft und der Soll-Mietertrag zur Optimierung des Portfolios weiter gesteigert werden

Anhang



Laufende Bauprojekte

Basel Clarahuus

**Neugestaltung Erschliessung UG bis 1. OG (Mall) / Erweiterung Müller UG /
Ausbau 3. und 4. OG zu Apartments für Vollvermietung**

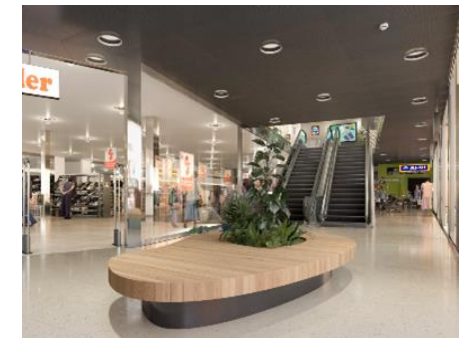
Vermietbare Fläche	9 361 m ²
Parkplätze	144 Stück
Investitionssumme	CHF 14.5 Millionen
Marktwert v. Erstellung	CHF 51.75 Millionen
Bruttorendite v. Erstellung	5.07%
Marktwert n. Erstellung	CHF 66.9 Millionen
Bruttorendite n. Erstellung	4.93%
Status	Baustart Q3 2023
Fertigstellung	Q4 2024



Aussenansicht Clarahuus



IST-Situation Mall / Erschliessung



Neugestaltung Mall / Erschliessung

Laufende Bauprojekte

Flums

Repositionierung der Mietflächen für Vollvermietung an Migros. Zusätzlich Bau zweier Photovoltaikanlagen

Vermietbare Fläche	2 148 m ²
Parkplätze	116 Stück
Investitionssumme	CHF 0.9 Millionen (ohne PV-Anlage)
Marktwert v. Erstellung	CHF 10.1 Millionen
Bruttorendite v. Erstellung	4.56%
Marktwert n. Erstellung	CHF 11.1 Millionen
Bruttorendite n. Erstellung	4.63%
Status	im Bau
Fertigstellung	Q3 2023



Ansicht Fassade Hauptstrasse (aktuell) für Migros



Ansicht Fassade Hauptstrasse vorher



Geplante PV-Anlage

Laufende Bauprojekte

Hinwil

Umnutzung Mietfläche und energetische Sanierung Gebäudehülle/Haustechnik, Photovoltaikanlage

Vermietbare Fläche	5 522 m ²
Parkplätze	138 Stück
Investitionssumme	CHF 1.9 Millionen
Marktwert v. Erstellung	CHF 20.2 Millionen
Bruttorendite v. Erstellung	7.01%
Marktwert n. Erstellung	CHF 21.5 Millionen
Bruttorendite n. Erstellung	6.65%
Status	im Bau
Fertigstellung	Q3 2023



Hauptansicht mit neuem Eingang Müller Drogerie



Ansicht Haupteingang ATU



Ansicht Rückseite Müller Drogerie

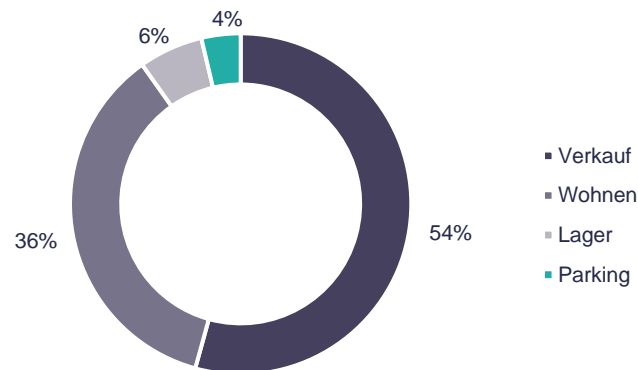
Laufende Projekte

Flawil, Wilerstrasse 111 - 117

Gemischte Liegenschaft mit Food-Retailer und 18 Wohnungen

Mietfläche	2 795 m ²
Baujahr	2022 - 2024
Kauf per	29. Juli 2022
Kaufpreis	CHF 18 100 000
Mieteinnahmen n. Erstellung	CHF 710 000
Bruttorendite n. Erstellung	4.32%
WAULT n. Erstellung	10.0 Jahre

Nutzungsmix



Neubauprojekt Flawil Südfassade / Kundeneingang Aldi



Neubauprojekt Flawil Nordfassade



Neubauprojekt Dachgarten

Laufende Bauprojekte

Delémont, Rue de l'Avenir 3/5

Gesamterneuerung Gebäudehülle/Haustechnik, Repositionierung der Mietflächen, Nachverdichtung Gebäudevolumen

Vermietbare Fläche	5 500 m ²
Parkplätze	267 Stück
Investitionssumme	CHF 14.9 Millionen
Marktwert v. Erstellung	CHF 9.4 Millionen
Bruttorendite v. Erstellung	5.45%
Marktwert n. Erstellung	CHF 27.1 Millionen
Bruttorendite n. Erstellung	5.03%
Status	in Fertigstellung
Fertigstellung	Q3 2023



Wohnung



Aussenansicht



Aussenansicht

Laufende Bauprojekte

Genf, Avenue de Champel 8c

Gesamterneuerung Ladenfläche und Einbau zusätzlicher Personenlift

Vermietbare Fläche	1 940 m ²
Parkplätze	79 Stück
Investitionssumme	CHF 1.5 Millionen
Marktwert v. Erstellung	CHF 13.5 Millionen
Bruttorendite v. Erstellung	3.67%
Marktwert n. Erstellung	CHF 16.2 Millionen
Bruttorendite n. Erstellung	3.79%
Status	im Bau
Fertigstellung	Q4 2023



Neue Fassade



Laden Eingang



Neues Design

Laufende Bauprojekte

St-Prex, Rue de la Gare 1

Auffrischung Fassade, Mall und Nasszellen

Vermietbare Fläche	2 318 m ²
Parkplätze	69 Stück
Investitionssumme	CHF 700 000
Marktwert v. Erstellung	CHF 15.6 Millionen
Bruttorendite v. Erstellung	5.03%
Marktwert n. Erstellung	CHF 16.0 Millionen
Bruttorendite n. Erstellung	4.91%
Status	im Bau
Fertigstellung	Q3 2023



Visualisierung Eingang



Hauptansicht Bestand



Ansicht Seitenfassade Bestand

Laufende Bauprojekte

Aigle, Rue du Rhône 28

Energetische Gesamterneuerung und Flächenanpassung

Vermietbare Fläche	2 043 m ²
Parkplätze	61 Stück
Investitionssumme	CHF 3.0 Millionen
Marktwert v. Erstellung	CHF 6.1 Millionen
Bruttorendite v. Erstellung	5.90%
Marktwert n. Erstellung	CHF 9.2 Millionen
Bruttorendite n. Erstellung	5.21%
Status	im Bau
Fertigstellung	Q4 2023



Haupteingang

Laufende Bauprojekte

Sierre, Route de Sion 81-85

Mietflächenvergrößerung – Lidl

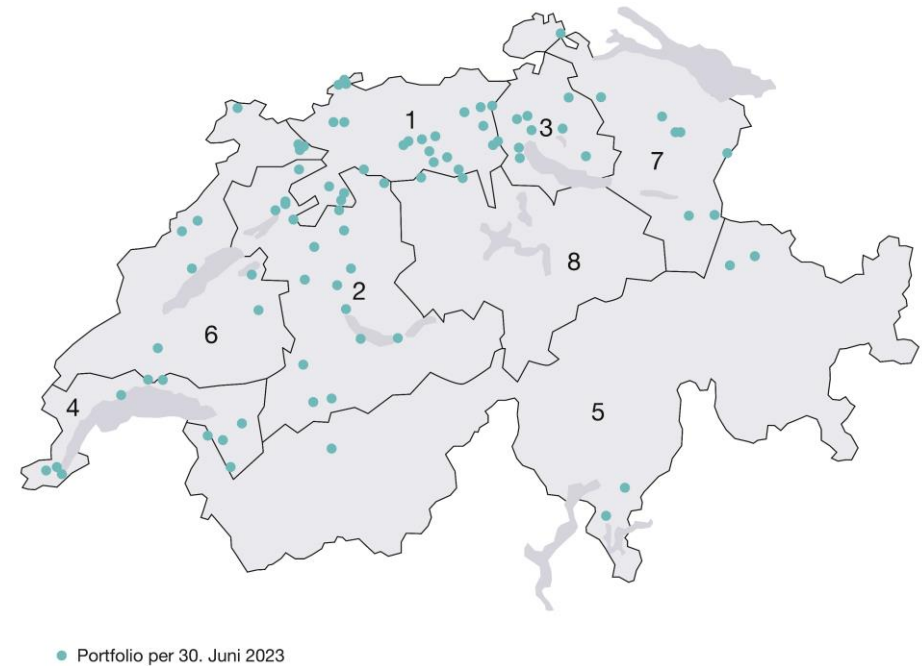
Vermietbare Fläche	2 944 m ²
Vermietbare Fläche nach Umbau	3 095 m ²
Investitionssumme	CHF 810 000
Marktwert v. Erstellung	CHF 17.35 Millionen
Bruttorendite v. Erstellung	4.50%
Marktwert n. Erstellung	CHF 18.4 Millionen
Bruttorendite n. Erstellung	4.72%
Start	Q3 2023
Fertigstellung	Q4 2023



Sierre, Route de Sion

Verteilung nach Marktregionen

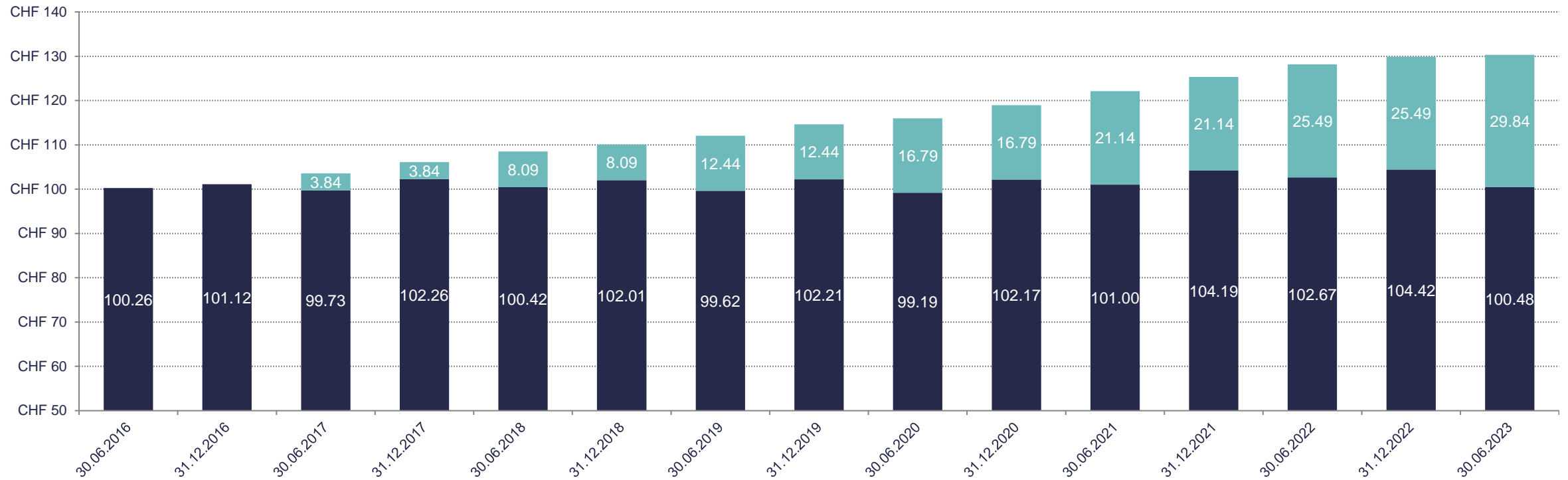
Region	Marktwert in CHF	Marktwert in %
1 Nordwestschweiz	254 207 000	28.88
2 Bern	186 805 000	21.22
3 Zürich	126 648 000	14.39
4 Genfersee	88 352 300	10.04
5 Südschweiz	81 224 000	9.23
6 Westschweiz	71 813 000	8.16
7 Ostschweiz	71 093 500	8.08
Total	880 142 800	100.0



Gemäss Marktwerten Wüest Partner per 30. Juni 2023

Entwicklung Net Asset Value

per 30. Juni 2023



– Die kumulierten Ausschüttungen betragen CHF 29.84 per 30. Juni 2023

Erfolgsrechnung

Ertrag	30. Juni 2023	30. Juni 2022	Δ	Δ in %
Soll-Nettomieten bei Vollvermietung	23 185	22 843	342	1.50%
Ertrag aus Baurechtszins	244	244	0	0.21%
Verluste aus Forderungen	- 115	- 114	- 1	- 0.43%
Leerstände	- 1 599	- 1 138	- 461	- 40.52%
Mietzinsverbilligung	- 106	- 129	23	17.88%
Total Mietzinseinnahmen	21 610	21 706	- 96	- 0.44%
Sonstige Erträge	180	201	- 21	- 10.84%
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0	0	0%
Total Erträge	21 790	21 907	- 117	- 0.54%
Aufwendungen	30. Juni 2023	30. Juni 2022	Δ	Δ in %
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	- 1 294	- 226	- 1 068	- 471.48%
Sonstige Passivzinsen	- 7	- 38	31	80.88%
Baurechtzinsen	- 241	- 233	- 8	- 3.47%
Unterhalt und Reparaturen	- 1 192	- 1 390	198	14.25%
Liegenschaftsaufwand	- 1 436	- 1 240	- 197	- 15.87%
Verwaltungsaufwand	- 5	- 21	16	77.29%
Steuern und Abgaben	- 348	- 626	279	44.52%
Schätzungs- und Prüfaufwand	- 139	- 127	- 12	- 9.28%
Reglementarische Vergütungen an:				
- die Fondleitung	- 2 927	- 2 840	- 87	- 3.07%
- die Depotbank	- 111	- 109	- 2	- 1.68%
- die Immobilienverwalterin	- 506	- 515	10	1.86%
Sonstige Aufwendungen	- 155	- 146	- 8	- 5.72%
Total Aufwendungen	- 8 360	- 7 511	- 848	- 11.30%
Nettoertrag	13 430	14 396	- 966	- 6.71%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	2 154	- 2 154	
Realisierter Erfolg	13 430	16 550	- 3 120	- 18.85%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (inkl. Liquidationssteuern)	- 10 950	637	- 11 588	1 818.08%
Gesamterfolg	2 480	17 188	- 14 708	- 85.57%
Anzahl Anteile	6 075 000	6 075 000		
Nettoertrag pro Anteil	2.21	2.37		

Direkte Immobilien Schweiz

Immobilienfonds

	SF Sustainable Property Fund	SF Retail Properties Fund	SF Commercial Properties Fund
AuM per 30.06.2023	CHF 1 543.0 Mio.	CHF 897.8 Mio.	CHF 325.1 Mio.
Anlagefokus	Der Fonds investiert in Immobilienwerte und -projekte in der ganzen Schweiz. Der Hauptfokus des Immobilien-fonds liegt auf Wohnnutzung. Der Immobilienfonds optimiert Liegenschaften systematisch und schrittweise hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien (ESG) während der Haltedauer. Mit dem Ziel der Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates (Netto-Null bis spätestens 2050) liegt dabei ein Hauptfokus auf ökologische Kriterien (environmental, E), insbesondere auf die Steigerung der Energieeffizienz und auf die Reduktion der Treibhausgas-Emissionen.	Der Fonds investiert in Immobilien mit Verkaufsflächen für den Detailhandel, in der ganzen Schweiz. Dazu gehören auch die betriebsnotwendigen Nebenräume und Parkingflächen. Neben den Verkaufsflächen für den Detailhandel können die Liegenschaften auch Gewerbe-, Büroräumlichkeiten oder Wohnungen enthalten. Bei der Investition werden die Kriterien Wertsteigerungspotenzial, die Bonität der Mieter sowie die Bauqualität und die Bausubstanz berücksichtigt. Der Fond strebt langfristig die Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates in Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung an.	Der Fonds investiert vorwiegend in ein diversifiziertes Immobilienportfolio kommerzieller Liegenschaften in der ganzen Schweiz mit Fokus auf Logistik, Lager, Gewerbe, Industrie und Produktion. Nebst einer hervorragenden Verkehrsanbindung bilden das Wertsteigerungspotential und die Mieterbonität wesentliche Anlagekriterien. Der Fond strebt langfristig die Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates in Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung an.
Bruttorendite auf Portfolioebene per 30.06.2023	3.79%	5.51%	6.28%
Lancierung	27. Dezember 2010	6. August 2015	13. Dezember 2016
Bloomberg Code	SFPF SW	SFR SW	SFC SW
Kotierung	SIX Swiss Exchange 17. November 2014	SIX Swiss Exchange 3. Oktober 2017	SIX Swiss Exchange 24. November 2017
Valor / ISIN	12 079 125 / CH0120791253	28 508 745 / CH0285087455	34 479 969 / CH0344799694

Adresse



Swiss Finance & Property Funds AG

Seefeldstrasse 275

CH-8008 Zürich

T +41 43 344 61 31

info@sfp.ch

www.sfp.ch

Disclaimer

The information in this document is confidential and may not be disclosed in or outside Switzerland to any other person without prior approval of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document does not constitute an issue and/or an issue prospectus pursuant to Art 652 a and Art 1156 of the Swiss Code of Obligations as well as Art 27 et seqq of the Swiss Listing Rules of SIX Swiss Exchange, a prospectus, the Key Information Document (PRIIPS-KID) according to the Swiss Federal Act on Collective Investment Schemes or a financial research according to the Directives on the Independence of Financial Research of the Swiss Banking Association. The solely binding documents for an investment decision are available from Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document is a product of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliated companies. The information and data contained in this document have been obtained from sources believed to be reliable Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not guarantee, represent or warrant, expressly or impliedly, that the information and data in this document are accurate, complete or up to date. All expressions of opinion are subject to change without notice by Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates accept no liability, including any liability for incidental or consequential damages, arising out of information and data contained in this document and/or the use of this document. Any proposed terms in this document are indicative only and remain subject to a separate contract. Nothing in this document shall constitute or form part of any legal agreement, or any offer to sell or the solicitation of any offer to buy any securities or other financial instruments or to engage in any transaction Investments in securities or other financial instruments should only be undertaken following a thorough study of the relevant prospectuses, regulations, the basic legal information that these regulations contain and other relevant documents. Investments in securities or other financial instruments can involve significant risks and the value of securities or other financial instruments may rise or fall. No assurance can be given that the investment objective of any investment will be achieved or that substantial losses will not be suffered. Past performance does not guarantee or indicate current or future performance or earnings. The performance shown does not take account of any commissions and costs charged when subscribing and redeeming shares or interests in securities or other financial instruments Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not provide legal, accounting or tax advice. Investors in securities or other financial instruments are advised to engage legal, tax and accounting professionals prior to entering into any investments, transactions or other actions mentioned in this document Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates may from time to time have positions in, and buy or sell, securities and for other financial instruments identical or related to those mentioned in this document and may possess or have access to non-public information relating to matters referred to in this document which Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not intend to disclose. No person shall be treated as a client of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, or be entitled to the protections afforded to clients of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, solely by virtue of having received this document. Neither this document nor any copy thereof may be sent to or taken into the United States or distributed in the United States or to any US persons or to any other state or territory where such distribution is contradictory to local law or regulation. Any eventual legal relationship resulting from the use of this document is governed by Swiss law. The place of jurisdiction is Zurich, Switzerland. The recipient of this publication and the investor in any financial instrument mentioned herein, respectively, undertakes to keep this publication and its content strictly confidential and not to further distribute it or make it publicly available and to comply with applicable Swiss laws, regulations and rules including but not limited to the Swiss Financial Market Supervisory FINMA guidelines.

© Copyright 2003 - 2023, Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. All rights reserved.