



Swiss Finance & Property Funds AG

SF Sustainable Property Fund Geschäftsbericht 2024

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie
«Immobilienfonds»

Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2024





Biglen (BE), Rohrstrasse 2/2a

Inhaltsverzeichnis

Verwaltung und Organe	4
Kennzahlen	6
Bericht des Portfolio Managements	8
Immobilienportfolio	16
Nachhaltigkeitsbericht	19
Vermögensrechnung	26
Erfolgsrechnung	27
Inventar Liegenschaften	28
Anhang zur Jahresrechnung	35
Kurzbericht der Prüfgesellschaft	40
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	42

Verwaltung und Organe

Mitglieder des Verwaltungsrats

Adrian Murer, Präsident

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

Gertrud Stoller-Laternser, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, sowie Stiftungsrätin BVK Pensionskasse Kanton Zürich, Zürich.

Dr. Peter Staub, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der pom+Consulting AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der keeValue AG, Brugg, Verwaltungsratspräsident der S-TATES AG, Windisch, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der viboo AG, Dübendorf.

Geschäftsführung

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 Verwaltungsrats der SFP Retail AG, Zürich.

Reto Schnabel, CFO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der Boller Winkler AG, Turbenthal, Stiftungsratspräsident des Wohlfahrtsfonds der Boller Winkler Gruppe, Turbenthal, sowie Verwaltungsratspräsident der Schlossberg Switzerland AG, 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 Verwaltungsrats der SFP Retail AG, Zürich sowie Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Commercial Properties AG, Zürich.

Fondsleitung

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Anlageentscheide

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Fondsbuchhaltung

Huwiler Treuhand AG
Bernstrasse 102
3072 Ostermundigen

Depotbank

UBS Switzerland AG
Uetlibergstrasse 231
8045 Zürich

Zahlstelle

UBS Switzerland AG
Uetlibergstrasse 231
8045 Zürich

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich

Liegenschaftsverwaltungen

GRIBI Bewirtschaftung AG
Sperrstrasse 42
4005 Basel
(bis zum 31.12.2024)

Livit AG
Altstetterstrasse 124
8048 Zürich

IBSG AG
Lagerstrasse 4
9200 Gossau

Akkreditierte Schätzungsexperten

Ivan Anton
Patrik Schmid
Moritz Menges
Wüest Partner AG
Bleicherweg 5
8001 Zürich

Kennzahlen

Kennzahlen Rendite und Performance	Einheit	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Performance	%	7.17	0.92	-14.35
Anlagerendite	%	1.73	-1.22	4.18
Betriebsgewinnmarge	%	63.21	60.86	60.74
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	1.69	-1.18	4.06
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	1.52	-0.46	2.93
Ausschüttungsrendite	%	2.48	2.59	2.78
Ausschüttungsquote	%	103.03	106.40	102.71
Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Agio/Disagio	%	8.74	3.08	0.89
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)		63.89	-83.63	25.16
Börsenkapitalisierung	CHF	1 085 727 726	1 039 437 009	1 059 636 595
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	129.00	123.50	125.90
Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 441 083 000	1 450 063 000	1 544 375 000
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	1 336 159 525	1 344 899 522	1 388 241 534
Gesamtfondsvermögen	CHF	1 464 243 835	1 469 835 767	1 567 633 611
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	383 600 000	374 100 000	423 800 000
Nettofondsvermögen	CHF	998 462 555	1 008 402 386	1 050 288 500
Fremdfinanzierungsquote	%	26.62	25.80	27.44
Fremdkapitalquote	%	31.81	31.90	33.00
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.56	3.16	2.52
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.37	1.28	1.11
Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Mietzinseinnahmen	CHF	52 269 201	52 974 069	52 543 812
Mietausfallrate ¹	%	6.90	7.89	6.58
Nettoertrag	CHF	26 139 555	25 312 818	28 681 565
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-7 406 602	4 428 786	-5 186 555
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-1 740 003	-42 169 989	18 623 789
Gesamterfolg	CHF	16 992 950	-12 428 385	42 118 799
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.74	0.77	0.78
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	1.05	1.17	1.03

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	118.63	119.81	124.79
Ausschüttung pro Anteil	CHF	3.20	3.20	3.50
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anz.	8 416 494	8 416 494	8 416 494
Ausgaben	Anz.	–	–	–
Rücknahmen	Anz.	–	–	–
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anz.	8 416 494	8 416 494	8 416 494
Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Anzahl Liegenschaften	Anz.	103	107	114
Bruttorendite	%	4.00	3.87	3.69
Realer Diskontsatz	%	2.75	2.75	2.66
Nominaler Diskontsatz	%	4.03	4.04	3.69
Leerstandsquote per Stichtag	%	4.74	4.97	5.17
Leerstandsquote per Berichtsperiode	%	5.24	5.67	5.90

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 Geld zurückbekommen, als er ursprünglich eingesetzt hat.

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

Bericht des Portfolio Managements

Der SF Sustainable Property Fund blickt auf ein anspruchsvolles Jahr in einem weiterhin herausfordernden Marktumfeld zurück. Die gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten und die Zinsanpassungen der Schweizerischen Nationalbank führten zu Volatilität und einem verhaltenen Immobilienanlagemarkt. Dennoch bleiben die fundamentalen Rahmenbedingungen für den Schweizer Wohnungsmarkt vielversprechend: eine steigende Nettozuwanderung, anhaltend niedrige Leerstandsquoten und eine moderate Mietpreisentwicklung schaffen eine solide Basis und bieten positive Perspektiven für die Zukunft dieser Anlageklasse.

Produkt und Strategie

Der SF Sustainable Property Fund investiert in Immobilienwerte und -projekte in der ganzen Schweiz. Der Hauptfokus des Immobilienfonds liegt auf Wohnnutzung. Der Immobilienfonds optimiert Liegenschaften systematisch und schrittweise hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien (ESG) während der Haltedauer. Mit dem Ziel der Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates (Netto-Null bis spätestens 2050) liegt dabei ein Hauptfokus auf ökologischen Kriterien (environmental, E), insbesondere auf der Steigerung der Energieeffizienz und auf die Reduktion der Treibhausgasemissionen. Der Immobilienfonds hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds.

Wirtschaftliche Lage

Die Schweizer Volkswirtschaft zeigte sich im abgelaufenen Jahr leicht schwächer als in der Vorjahresperiode. Ökonomen erwarten für 2025 ein BIP-Wachstum zwischen 1.1% und 1.2%¹. Die Zahl der Arbeitslosen nahm leicht zu, im Jahresdurchschnitt resultierte eine Arbeitslosenquote von 2.4%¹. Das Wachstum der Bevölkerung von über 1% auf leicht über 9 Millionen Einwohner hält an. Die Bautätigkeit von Wohnungen hat im Verlauf des Jahres 2024 einen Tiefstand erfahren.

Die gestiegene Anzahl eingereicherter Baugesuche wird die Bautätigkeit erst mit einem um bis zu zwei Jahre verzögerten Effekt positiv beeinflussen. Im Vergleich zum angrenzenden Ausland bleibt die Schweizer Wirtschaft stabil und für Unternehmen sowie Arbeitskräfte auch zukünftig ein attraktiver Standort. Aufgrund der schnell fallenden Teuerung von 2.1%¹ per Jahresende 2023 auf prognostizierte 1.2%¹ per Jahresende 2024 wurden die Zinsentscheide der SNB im Jahresverlauf massgeblich mitbestimmt.

Zinsumfeld

Bereits zu Jahresanfang prognostizierte die SNB im Lauf des ersten Halbjahres einen Teuerungsrückgang. In ihrer Lagebeurteilung vom 21. März 2024 entschied sie zum ersten Mal seit dem Anstieg der Zinsen im Jahr 2022 eine erste Zinssenkung um 25 Basispunkte auf 1.5%. Im weiteren Verlauf wurde der Leitzins in mehreren Etappen um einen Prozentpunkt auf 0.5% bis zum Jahresende gesenkt. Der gleichzeitige von vielen finanzierenden Finanzinstituten initiierte Margenanstieg um anfänglich 20 bis 30 Basispunkte führte für Kreditnehmer zu einem nachgelagerten und abgeschwächten Vergünstigungseffekt ihrer Kreditverbindlichkeiten.

Immobilienanlagemarkt

Das erhöhte Zinsniveau im Jahr 2023 führte zu einem geringeren Kapitalzufluss von institutionellen Anlegern in den Immobilienmarkt als in den Vorjahren. In der Folge konnten durch diesen Effekt und aufgrund gestiegener Zinsen insbesondere in der ersten Jahreshälfte 2024 Immobilien zu attraktiven Bruttoanfangsrenditen erworben werden. Mit dem Rückgang der Zinsen im zweiten Semester ist gleichzeitig ein Anstieg der Angebotspreise und damit ein Rückgang der Bruttoanfangsrenditen von Immobilien zu beobachten gewesen.

Mietwohnungsmarkt

Die geringe Bautätigkeit, die Umlage der erhöhten Referenzzinssätze, der weiterhin tiefe Leerstand und nicht zuletzt auch das anhaltende Bevölkerungswachstum führten zu einem Anstieg der Wohnungsmieten – je nach Region zwischen 2% bis 10%².

Der Markt kommerzieller Mieten verhielt sich differenzierter. Anhand der Bürospitzenmieten lässt sich ein Trend verdeutlichen: während die Angebotsmieten an Zürcher und Genfer Toplagen bei CHF 1 000/m² p.a.² liegen, sind Spitzenmieten an weniger prominenten Orten wie Basel, Bern und Lausanne mit rund CHF 400/m² p.a.² weniger als halb so hoch. Das Angebot an kommerziellen Flächen sowie die Neubauproduktion sind seit dem Jahr 2023 rückläufig bzw. auf einem tiefen Niveau stagnierend.

Ein ähnliches Bild zeigt die Entwicklung der Angebotsmieten von Verkaufsflächen. Die Spitzenmieten in Zürich und Genf bewegen sich auf einem Niveau von CHF 7 000 bis 10 000/m² p.a.², die Mieten in den Städten Basel, Bern und Lausanne liegen bei weniger als der Hälfte. Während die Anzahl an Neubaubewilligungen für Flächen an den Stadträndern abgenommen hat, stieg sie in den Stadtzentren sowie in peripheren Lagen im Jahresverlauf an.

Ausblick

Für das Jahr 2025 erwartet eine Mehrheit von befragten Ökonomen eine stabile Entwicklung der Volkswirtschaft auf einem moderaten Niveau mit einem realen BIP-Wachstum von durchschnittlich 1.4%¹. Gleichzeitig wird ein weiterer Rückgang der Teuerung erwartet auf eine Bandbreite zwischen 0.3% bis 0.5%¹. Damit verbunden können weitere Senkungen des Leitzinses nicht ausgeschlossen werden. Für den Immobilienanlagemarkt bedeutet dies zum einen eine höhere Nachfrage nach Anlageimmobilien und andererseits mehr Wettbewerb zwischen Immobilieninvestoren auf dem Transaktionsmarkt.

Transaktionen

Im Jahr 2024 konnten vor allem in der zweiten Jahreshälfte diverse Immobilien-Transaktionen abgeschlossen werden.

Auf der Akquisitionsseite wurde das Grundstück in Wädenswil (ZH), Seestrasse 23 für CHF 13.0 Mio. erworben. Darauf soll künftig ein Neubauprojekt entstehen mit 54 Wohnungen, 4 kleineren Büroflächen und 42 Parkplätzen, welche voraussichtlich per Anfang 2027 bezugsbereit sein werden.

Im Gegenzug wurden diverse Liegenschaften für insgesamt CHF 34.5 Mio. verkauft. Diese sind Bellinzona (TI), Via Caratti 2/4, Chiasso (TI), Via Soldini 47/49, Lamone (TI), Via Sirana 30/30a/30b, Lausen (BL), Hofmattstrasse 33/35 und Pratteln (BL), Grabenmattstrasse 1/1a.

Somit erfährt der SF Sustainable Property Fund per 31. Dezember 2024 nochmals einen leichten Rückgang des Immobilienbestands von 107 auf 103 Liegenschaften. Der gesamte Marktwert bleibt jedoch mit CHF 1.44 Mrd. praktisch erhalten. Die Veräusserungen haben zur weiteren Bereinigung des Portfolios beigetragen.

¹ FahrländerPartner, Metaanalyse Konjunktur Schweiz 01/2025

² Wüest Partner, Immobilienmarkt Schweiz 2024 | 4

Erneuerungsprojekte

Basel (BS), Dornacherstrasse 270, 270a, Laufenstrasse 59

Die gemischt genutzte Liegenschaft aus dem Jahr 1966 wird vollumfänglich saniert und teilweise umgenutzt. Die Wohn- und Gewerbeflächen, optimal gelegen im Gundeldingerquartier, werden für die bestehende und zukünftige Nachfrage auf dem Mietermarkt aufbereitet. Unter anderem werden die doppelgeschossigen Büroflächen in Wohnraum umgewandelt und die bisher als Werkstatt genutzte Shedhalle wird zu einer attraktiven Bürofläche mit industriellem Charakter umgestaltet.

Nach Fertigstellung werden Wohn- und Gewerbeflächen sowie Einstellplätze zur Vermietung angeboten.

Die Sanierungs- und Umbauarbeiten beginnen im Jahr 2025 und werden voraussichtlich bis ins Jahr 2026 andauern.



Visualisierung

Locarno (TI), Via Giuseppe Cattori 5

Die umfassende Sanierung der zentral gelegenen und seenahen Liegenschaft in Locarno, die im September 2023 begonnen wurde, ist abgeschlossen. Die Aussenbereiche werden voraussichtlich im ersten Quartal 2025 fertiggestellt. Die ersten Mieter konnten im Dezember 2024 ihre Wohnung beziehen. Die Liegenschaft verfügt über 43 Wohnungen und 2 Gewerbeflächen mit optimierten Grundrissen sowie einer optisch und energetisch aufgewerteten Fassadenhülle. Der Wärmebedarf wird künftig durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe gedeckt. Zudem ermöglicht die neue Photovoltaik-Anlage auf dem Dach den Mietern die Nutzung von Solarenergie. In allen Garagenboxen wurden die Vorrüstung für die Elektro-Ladestationen umgesetzt.



Visualisierung

Lugano (TI), Via Ronchetto 16–22, Via Torricelli 21–27

Das «Quartier Ronchetto», bestehend aus sechs Blöcken aus den späten 1960er Jahren, wird vollumfänglich saniert und teilweise umgenutzt. Nebst der energetischen Sanierung erfolgt auch die Optimierung der Wohn- und Gewerbeflächen sowie eine generelle Aufwertung der Aussenflächen, um den heutigen und künftigen Anforderungen der Mieter gerecht zu werden.

Die rechtskräftige Baubewilligung liegt vor, sodass die Sanierungs- und Umbauarbeiten wie geplant in den Jahren 2025 bis 2029 erfolgen können. Die Kündigungen wurden unter Berücksichtigung des effektiven Realisierungsplans ausgesprochen und nach Möglichkeit werden die Mieter intern umplatziert. Somit ist während der gesamten Bauzeit auch ein reduzierter Cashflow gesichert.



Visualisierung

Pregassona (TI), Via Industria 17/17a

Das Hochhaus an der Via Industria 17 in Pregassona ist stark sanierungsbedürftig und erfüllt die heutigen Anforderungen an Nachhaltigkeit und zeitgemässes Wohnen nicht mehr. Um den langfristigen Erhalt des architektonisch wertvollen Gebäudes zu sichern, soll es in den nächsten Jahren umfassend saniert werden. Im Mittelpunkt stehen Energieeffizienz, Sicherheit, ein modernes und generationenübergreifendes Wohnangebot sowie ein grosszügig gestalteter Aussenraum, der den Quartierbewohnern als Ort der Erholung und Begegnung dient. Neben dem Hochhaus wird auch das Nebengebäude an der Via Industria 17a saniert.

Das Baugesuch wurde im Oktober 2024 eingereicht und per Ende Dezember 2024 sind keine Einsprachen eingegangen, sodass mit dem geplanten Baufortschritt gerechnet werden kann. Vor dem Umbau wird die Liegenschaft komplett entmietet. Der Baustart ist für September 2025 vorgesehen.

www.torre-pregassona.ch



Visualisierung

Schlieren (ZH), Rütistrasse 9/11

Im Juli 2024 starteten die Totalerneuerungsarbeiten an der Rütistrasse 9/11. Während den Umbauarbeiten konnten 16 der 32 Wohnungen bewohnt bleiben. Dies war aufgrund einer Sanierungsetappierung sowie einer professionell organisierten Bauleitung möglich. Bereits nach 5 ½ Monaten konnten die Sanierungsarbeiten abgeschlossen und die 16 leerstehenden Wohnungen noch vor Weihnachten einem Single-Tenant übergeben werden. Alle Wohnungen wurden einer Strangerneuerung inklusive Bad- und Küchenersatz unterzogen. Die Gebäudeenergie-Effizienz konnte durch eine Fassaden-dämmung, neue dreifachverglaste Fenster sowie eine Photovoltaik-Anlage deutlich verbessert werden. Die Investitionskosten haben sich auf rund CHF 6.5 Mio. belaufen. In Zukunft wird die Liegenschaft mit einer erneuerbaren Wärmeerzeugung betrieben, sobald das Fernwärmenetz die Liegenschaft erschliesst. Dies trägt zu einer weiteren energetischen Optimierung der Liegenschaft bei und hat gleichzeitig einen positiven Einfluss auf das Gesamtportfolio.



Aussenansicht nach Erneuerung

Vermietungsaktivitäten

In der Liegenschaft Dietlikon (ZH), Riedmühlestrasse 12/16/18 konnte im Frühjahr 2024 rund ein Viertel der Gesamtfläche wiedervermietet werden. Zudem wurden nach der umfassenden Sanierung der Liegenschaft Schlieren (ZH), Rütstrasse 9/11 sämtliche Wohneinheiten von einem Single Tenant langfristig angemietet.

Auch das Tessiner Teilportfolio konnte einige Vermarktungserfolge ausweisen. Ein Highlight ist die erfolgreiche Wiedervermietung nach Sanierung der Liegenschaft Via Cattori 5 in Locarno (TI). So konnten bereits über 80% der Wohnungen an die Mieterschaft übergeben werden. Die kompakten Studiowohnungen werden teilweise möbliert angeboten. Vermietungs-Gespräche betreffend den Verkaufs- und Büroflächen sind im Gange.

Die Liegenschaften in Pregassona (TI), Via Roncobello 12 und in Viganello (TI), Salita Viarno 16 haben trotz des erschwerten Tessiner Marktumfeldes nahezu eine Vollvermietung erreicht.

Die Leerstandsquote per Stichtag 31. Dezember 2024 beträgt 4.7%, was im Vorjahresvergleich einer Reduktion von 0.3 Prozentpunkten entspricht.

Ausblick

Im Jahr 2025 werden insgesamt drei Erneuerungsprojekte durchgeführt. Die Dornacherstrasse 270, 270a/Laufenstrasse 59 in Basel (BS) wird gesamterneuert und teilweise umgenutzt. Im Tessin wird der Transformationsprozess mit zwei grösseren Bauprojekten angestossen. Die Erneuerungen der Via Ronchetto 16–22/Via Toricelli 21–27 in Lugano (165 Wohnungen und 11 Büro/Gewerbeflächen) und die Via Industria 17/17a in Pregassona (106 Wohneinheiten und 5 Gewerbeflächen) führen zu erheblichen Steigerungen der Objektqualität. Die beiden Liegenschaften werden zudem nach dem Projektabschluss zu spürbar besseren Nachhaltigkeitskennzahlen und Ertragssteigerungen führen.

Ab dem 1. Januar 2025 übernimmt die Livit AG die Bewirtschaftung eines Teilportfolios, das bisher von der Gribi Bewirtschaftung AG betreut wurde. Dadurch konzentrieren wir uns im neuen Jahr auf zwei Liegenschaftsverwaltungen: IBSG AG und Livit AG.

Im Jahr 2025 wird der Abdeckungsgrad der Nachhaltigkeits-Verbrauchsdaten weiter gesteigert, um künftig noch gezieltere Massnahmen einzuplanen und umzusetzen. Zudem werden portfolioweit Standorte für Photovoltaik-Anlagen eruiert, welche nebst einer erneuerbaren Stromproduktion auch zu Mehrerträgen führen sollen.

Kommentar zum Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr des SF Sustainable Property Fund dauert jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

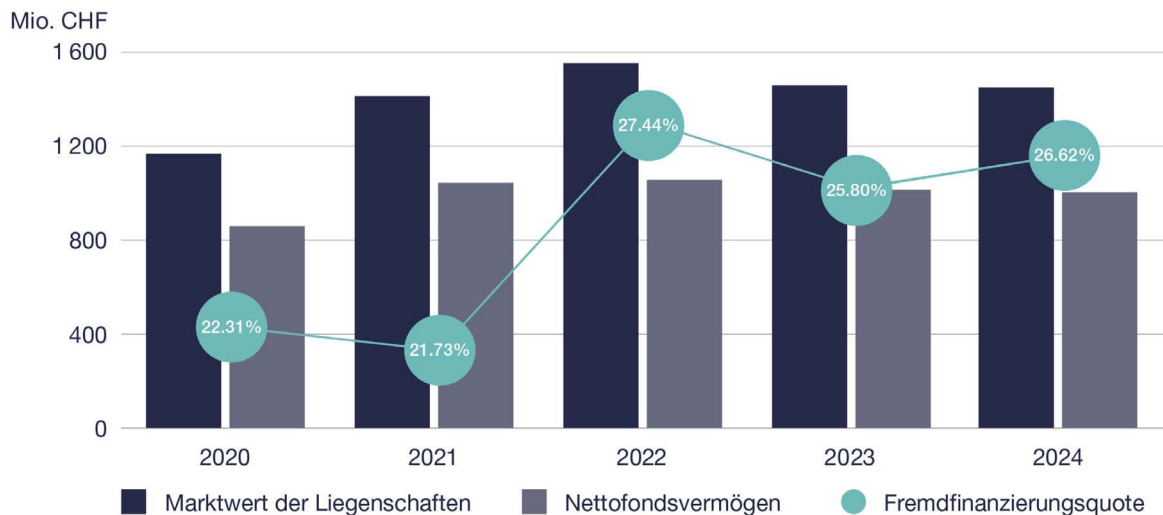
Vermögensrechnung

Der Marktwert des Portfolios beläuft sich per Stichtag auf CHF 1 441.1 Mio., was einer Reduktion von CHF 9.0 Mio. oder 0.62% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Abnahme ist einerseits auf diverse Verkäufe zurückzuführen, andererseits auf Neubewertungseffekte. Der durchschnittliche, marktgewichtete reale Diskontsatz beträgt 2.75%, was dem Vorjahreswert entspricht. Auf die einzelne Liegenschaft bezogen ergeben sich reale Diskontierungssätze zwischen 2.35% und 3.30% (Vorjahr: 2.40% bis 3.30%). Das Portfolio des Fonds umfasst per Stichtag 103 Liegenschaften (Vorjahr: 107 Liegenschaften). Mit den Bankguthaben von CHF 0.4 Mio. und sonstigen Vermögenswerte von CHF 22.7 Mio. beträgt das Gesamtfondsvermögen CHF 1 464.2 Mio. (Vorjahr: CHF 1 469.8 Mio.). Die aktuelle Bruttorendite über das Gesamtportfolio liegt bei 4.00% (Vorjahr: 3.87%).

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 383.6 Mio. (Vorjahr: CHF 374.1 Mio.). Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 26.62% (Vorjahr: 25.80%) und liegt weiterhin unter der gesetzlichen Limite von 33.33%. Die langfristigen verzinslichen Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten sind um CHF 38.0 Mio. in der Berichtsperiode auf CHF 263.1 Mio. (Vorjahr: CHF 301.1 Mio.) gesunken. Die detaillierte Auflistung aller laufenden Vorschüsse und Hypotheken sind auf den Seiten 35 und 36 ersichtlich.

Die geschätzten Liquidationssteuern (allfällige Grundstücksgewinn-/Gewinnsteuer sowie potenzielle Handänderungssteuern) betragen per Jahresende CHF 64.3 Mio. (Vorjahr: CHF 62.8 Mio.).

Das Nettofondsvermögen sank in der Berichtsperiode um CHF 9.9 Mio. auf CHF 998.5 Mio. (Vorjahr: CHF 1 008.4 Mio.). Die Veränderung erklärt sich durch den Gesamterfolg von CHF 17.0 Mio. und die getätigte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 in der Höhe von CHF 26.9 Mio.



Erfolgsrechnung

Die Gesamterträge betragen im abgeschlossenen Geschäftsjahr CHF 52.6 Mio. (Vorjahr: CHF 53.1 Mio.). Die Soll-Nettomieten bei Vollvermietung reduzierten sich im Berichtsjahr um rund CHF 1.4 Mio. Die Reduktion von 2.4% ist hauptsächlich auf die im Berichtsjahr verkauften Liegenschaften und ausbleibenden Mieteinnahmen zurückzuführen. Die detaillierte Aufstellung der Mietzinseinnahmen kann der Tabelle entnommen werden.

in CHF	1. Jan. bis 31. Dez. 2024	1. Jan. bis 31. Dez. 2023
Soll-Nettomieten bei Vollvermietung	56 259 742	57 626 813
Baurechtzins (Ertrag)	97 020	97 020
Leerstände	-2 910 639	-3 224 672
Verluste aus Forderungen	-933 068	-1 272 739
Mietzinsverbilligungen	-243 854	-252 353
Total Mietzinseinnahmen	52 269 201	52 974 069

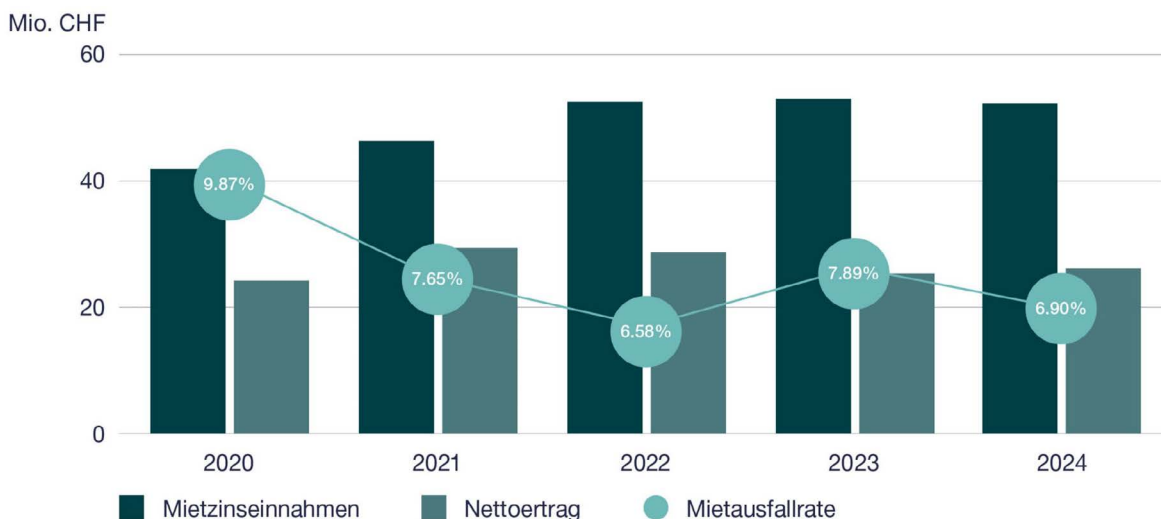
Die Mietausfälle infolge von Leerständen und Inkassoverlusten betragen CHF 3.8 Mio. Die Mietausfallrate ist somit auf 6.90% gesunken (Vorjahr: 7.89%).

Die Fremdfinanzierungskosten blieben mit CHF 5.3 Mio. konstant. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz liegt per Jahresende bei 1.37% (Vorjahr: 1.28%) mit einer Restlaufzeit von 2.56 Jahre (Vorjahr: 3.16 Jahre).

Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 4.4 Mio. aufgewendet, was eine Kostenreduktion von CHF 0.1 Mio. bedeutet. Der Liegenschaftsaufwand erhöhte sich im Gegenzug um CHF 0.4 Mio. und beläuft sich per Jahresende auf CHF 4.1 Mio. (Vorjahr: CHF 3.7 Mio.).

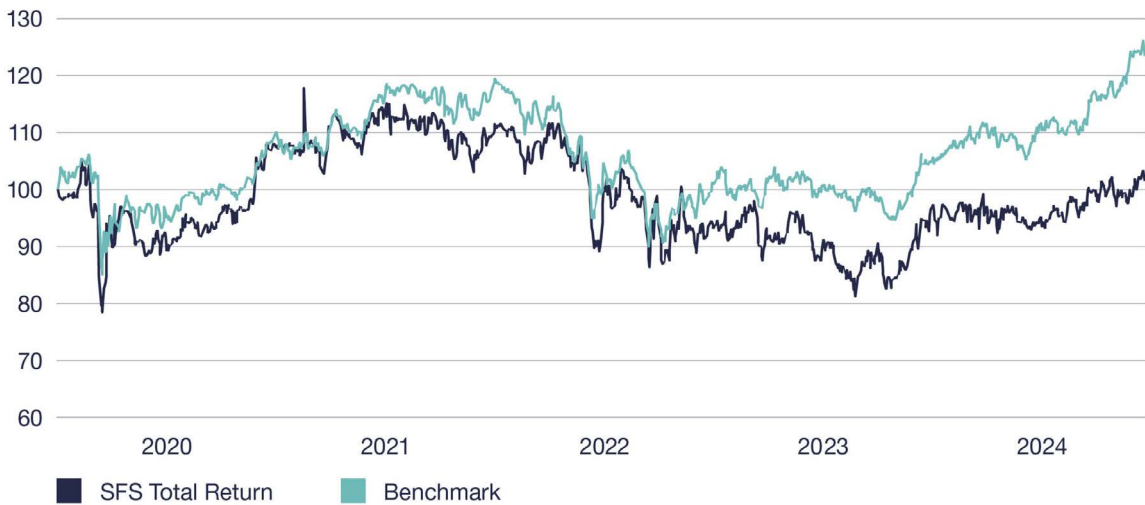
Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung betragen CHF 8.3 Mio. (Vorjahr: CHF 9.2 Mio.). Diese Kostensenkung von CHF 0.9 Mio. ist auf die Reduktion der Management Fee um 5 Basispunkte auf 0.55% (davor 0.60%) zurückzuführen. Die Fee-Reduktion wurde per 1. April 2024 in Kraft gesetzt. Die Vergütungen an die Immobilienverwaltung von CHF 1.7 Mio. (Vorjahr: CHF 1.7 Mio.) stehen in direkter Abhängigkeit zu den effektiven Mietzinseinnahmen.

Der Gesamtaufwand beläuft sich auf CHF 26.5 Mio. (Vorjahr: CHF 27.8 Mio.). Die Fondsbetriebsaufwandsquote TER_{REF} GAV, als Indikator für die Belastung durch den Betriebsaufwand, beträgt 0.74% (Vorjahr: 0.77%). Der Nettoertrag liegt bei CHF 26.1 Mio. (Vorjahr: CHF 25.3 Mio.). Dies entspricht CHF 3.11 pro Anteil bei 8 416 494 Anteilen (Vorjahr: CHF 3.01 pro Anteil bei 8 416 494 Anteilen).



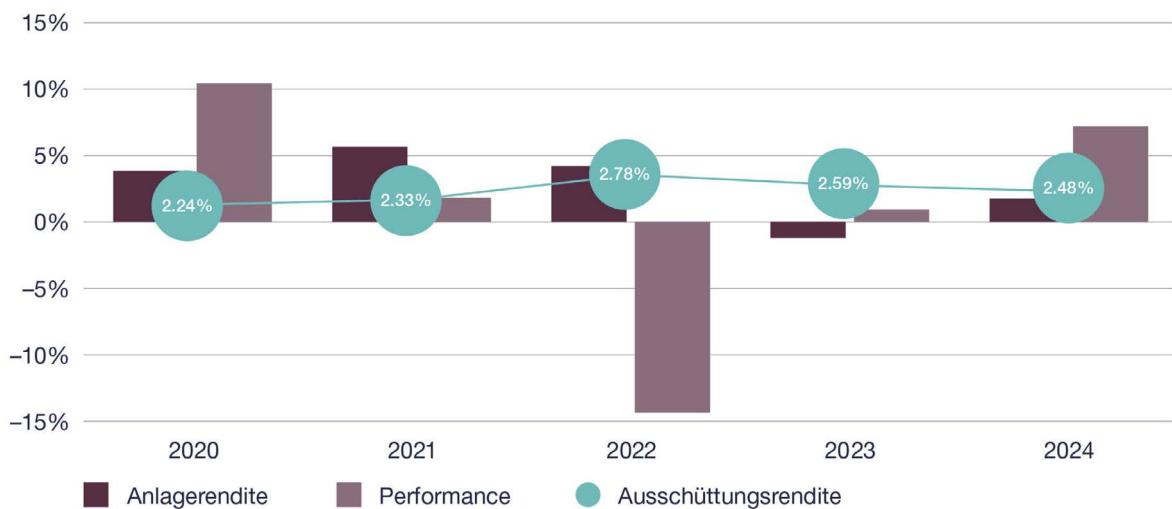
Aus den Veräusserungen (siehe Kapitel «Inventar Liegenschaften / Liegenschaftstransaktionen 2024») resultiert ein realisierter Kapitalverlust von CHF 7.4 Mio. Unter Einschluss der realisierten und nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste (Differenz der Veränderung von Gestehungskosten und Marktwert) sowie der Veränderung der Liquidationssteuern wird ein Gesamterfolg von CHF 17.0 Mio. erzielt. Dies ist gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von CHF 29.4 Mio.

Der Schlusskurs lag am Ende des Geschäftsjahres bei CHF 129.00, was einer Zunahme von CHF 5.50 oder 4.5% entspricht. Die Performance des SF Sustainable Property Fund beträgt für das Geschäftsjahr 2024 7.17%. Sie liegt damit unter dem Immobilienfondsindex SWIIT (Total Return Index) für den gleichen Zeitraum mit 17.59%.



Die Anlagerendite per Jahresende beträgt 1.73% (Vorjahr: -1.22%), bei einem Inventarwert von CHF 118.63 pro Anteil (Vorjahr: CHF 119.81 pro Anteil) und einer un-

veränderten Ausschüttung von CHF 3.20 pro Anteil. Die Ausschüttungsrendite reduziert sich auf 2.48% (Vorjahr: 2.59%).



Immobilienportfolio

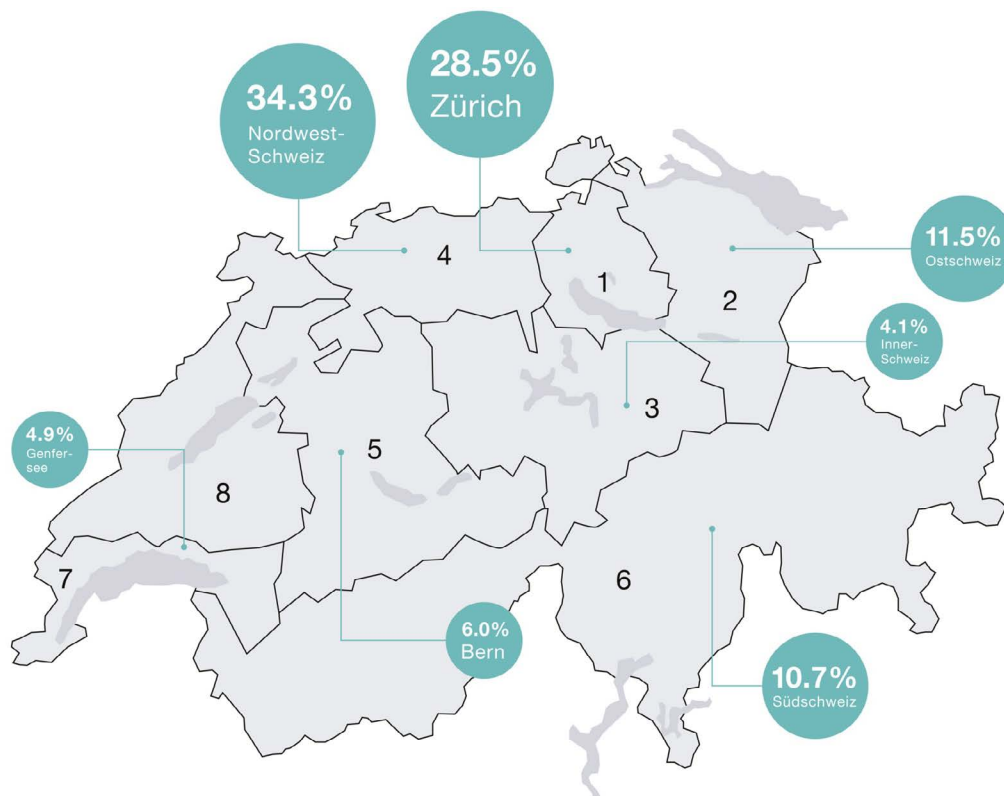
Im Geschäftsjahr 2024 hat der SF Sustainable Property Fund durch gezielte Desinvestitionen die Portfolioqualität weiter gesteigert. Die Leerstandsquote per Stichtag 31. Dezember 2024 beträgt 4.7% und zeigte weiterhin eine positive Entwicklung.

Überblick

Der SF Sustainable Property Fund verfügt über ein schweizweit diversifiziertes Immobilienportfolio von insgesamt 103 Liegenschaften. Der Marktwert des Gesamtportfolios betrug per Ende des Geschäftsjahres CHF 1 441 083 000.

Marktregionen

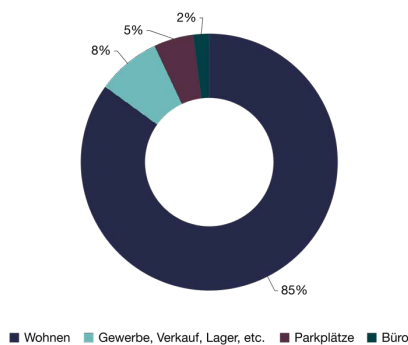
Die räumliche Portfoliostrategie des SF Sustainable Property Fund orientiert sich an der Stärke der Schweizer Wirtschaftsräume. So befand sich per 31. Dezember 2024 der grösste Wertanteil der Fondsliegenschaften weiterhin in den Regionen Zürich und Nordwestschweiz.



Region	Marktwert in CHF	in %
1 Zürich	410 825 000	28.5
2 Ostschweiz	165 854 000	11.5
3 Innerschweiz	59 440 000	4.1
4 Nordwestschweiz	494 132 000	34.3
5 Bern	85 812 000	6.0
6 Südschweiz	154 940 000	10.7
7 Genfersee	70 080 000	4.9
8 Westschweiz	–	–
Total	1 441 083 000	100.0

Nutzungsarten

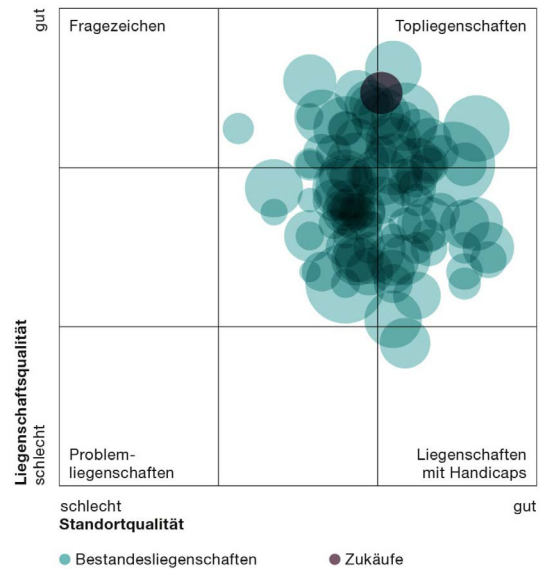
Trotz Desinvestitionen konnte der SF Sustainable Property Fund auch dieses Jahr die Wohnquote sehr hoch halten. Per 31. Dezember 2024 hat der Fonds 85% der Soll-Nettomieten aus Wohnnutzungen erwirtschaftet. 5% der Soll-Nettomieten stammen aus der Parkplatznutzung im Zusammenhang mit Wohnen. 8% der Einnahmen aus Vermietungen stammten aus gewerblich genutzten Flächen, Lagern und Nebennutzungen. Die verbleibenden 2% ergeben sich aus Büromieten.



Standort- und Liegenschaftsqualitäten

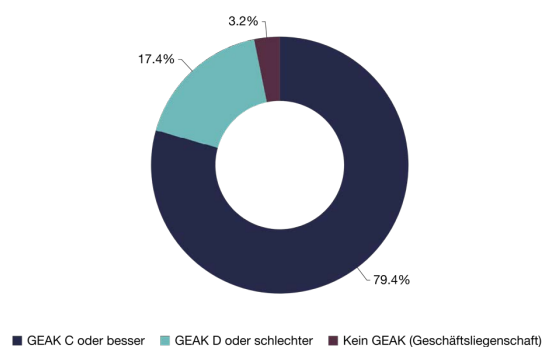
In der folgenden Portfoliomatrix sind die Standort- und Liegenschaftsqualitäten des Immobilienportfolios dargestellt. Der von Wüest Partner AG ermittelte Qualitätskoeffizient für das Fondsportfolio verbleibt per 31. Dezember 2024 bei einem Wert von 3.6, auf einer Skala von 1 bis 5 Punkten (1 = sehr schlecht, 5 = sehr gut).

Schweizweit betrachtet wies das Portfolio damit gute bis sehr gute Qualitäten auf. Vor allem die Koeffizienten der Makro- und Mikrolage, zusammengefasst als «Standortqualität», erreichten mit durchschnittlich 4.1 beziehungsweise 3.5 gute Werte. Die Durchschnittswerte für Zustand, Standard und Nutzbarkeit der Gebäude (zusammengefasst unter «Liegenschaftsqualität») lagen zwischen 3.3 und 3.8, wobei diese Werte durch Sanierungen kontinuierlich verbessert werden. Aus den genannten Standort- und Liegenschaftsqualitäten ergibt sich die Positionierung der Liegenschaften oben rechts in der Portfoliomatrix.



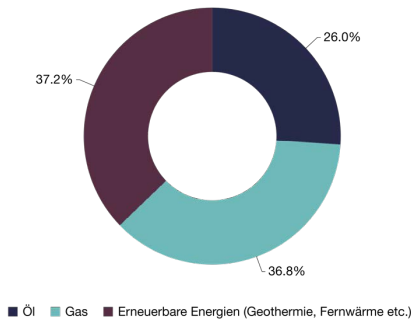
Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)

Von den 103 Liegenschaften verfügen 100 Liegenschaften per 31. Dezember 2024 über einen GEAK-Ausweis. Dies entspricht einem Marktwert von CHF 1.39 Mrd. Bezogen auf die Gesamtenergie verfügen 81 Liegenschaften beziehungsweise 79% der Marktwerte über einen GEAK-Ausweis von C oder besser (Skala von A = beste Kategorie bis G = schlechteste Kategorie). Dies entspricht einer Steigerung von 8% im Vergleich zum Vorjahr.



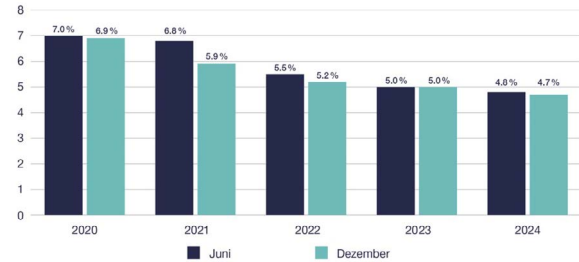
Heizmedium

Der Anteil an erneuerbaren Heizmedien konnte im Vergleich zum Vorjahr um weitere 4.4% gesteigert werden. Per 31. Dezember 2024 betrug der Wert 37.2%, im Vorjahr lag dieser noch bei 32.8%. Der Trend zur laufenden Optimierung der Heizmedien wird auch im Jahr 2025 mittels Sanierungen konsequent weiterverfolgt.



Entwicklung Leerstandsquote (Stichtag)

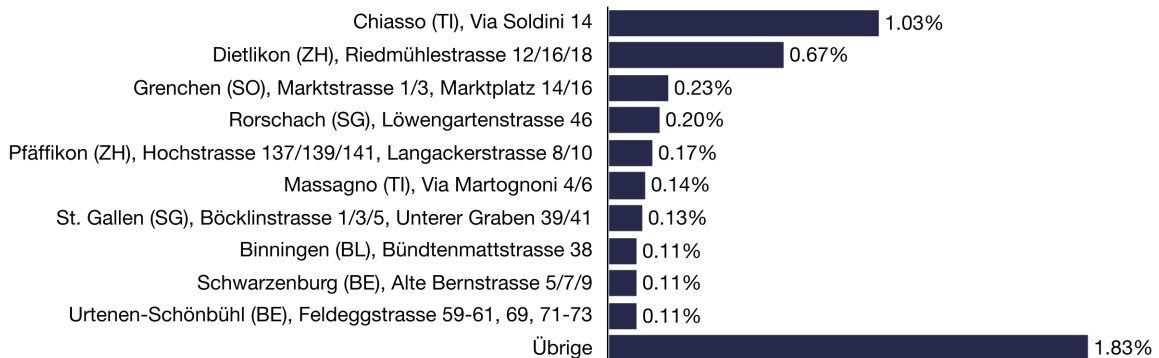
Per 31. Dezember 2024 konnte die Leerstandsquote um weitere 0.3 Prozentpunkte auf 4.7% reduziert werden. In der Südschweiz konnte der Leerstand um 0.45% reduziert werden.



Die grössten Leerstände im Portfolio (Objektstufe zum Sollmietertrag)

Von den zehn grössten Leerständen des Portfolios befindet sich der grösste Anteil per Jahresende weiterhin in der Südschweiz. Die Repositionierung der Liegenschaft in Chiasso (TI) ist im Gange. Die Leerstandsquote der Gewerbeliegenschaft in Dietlikon (ZH), Riedmühle-

strasse 12/16/18 wird vor allem durch ein Objekt mit einer Fläche von 1 790 m² verursacht. Die Vermarktung der freien Vermietungsflächen wird durch einen externen Dienstleister übernommen. Parallel wird eine strategische Neuausrichtung der leerstehenden Fläche geprüft. Bei Grenchen (SO) gibt es kein spezifisches Ereignis auf das der erhöhte Leerstand zurückzuführen ist. Eine Vollvermietung wird angestrebt und aktiv gefördert.



Nachhaltigkeitsbericht

«Wir leisten mit der Netto-Null-Verpflichtung bis 2050 für sämtliche Anlageprodukte einen konkreten Beitrag zur Dekarbonisierung der Wirtschaft.»

Einleitung

Beim SF Sustainable Property Fund liegt der Fokus seit der Gründung 2010 auf der Steigerung der Energieeffizienz sowie der Reduktion der Treibhausgasemissionen. Die Fondsleitung stellt sich auf gesetzliche Änderungen ein und betreibt ein aktives Risiko- und Transformationsmanagement hinsichtlich Treibhausgasemissionen und Energie, um die Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrats zu erreichen.

Um der Dynamik des Themas Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen, verpflichtet sich der Fonds den ESG-Ansätzen «Impact Investing», «ESG-Integration» und «Ausschlussprüfung».

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

Erneut werden die umweltrelevanten Kennzahlen nach Vorgabe der Asset Management Association Switzerland (AMAS) veröffentlicht. Da diese durch eine per Ende 2024 anzuwendende Best Practice ergänzt wurde, ist der Vergleich zu den Kennzahlen des letzten Jahres insbesondere aufgrund der Verwendung der nach der Real Estate Investment Data Association (REIDA) standardisierten Energie- und CO₂e-Bilanz nur beschränkt möglich. Ein wesentlicher Unterschied zum letzten Jahr besteht in der Definition des Abdeckungsgrades. Dabei wird die Verwendung von Benchmarkwerten im REIDA-Ausweis für Wärme ausgeschlossen. Dadurch verändert sich die massgebliche Energiebezugsfläche. Zudem werden die von Jahr zu Jahr unterschiedlichen Heizperioden berücksichtigt. Zusätzlich zur Klimakorrektur werden die monatlichen Verbrauchswerte durch einen Glättungsparameter skaliert.

Damit eine stetige Optimierung sichergestellt werden kann, analysiert und überwacht das Portfolio Management die Treibhausgasemissionen in Zusammenarbeit mit einem spezialisierten Partner und leitet entsprechende Massnahmen zur Verbesserung ab. In einem Nachhaltigkeits-Cockpit werden die Erreichung der Ziele mittels Energie- und CO₂e-Absenkpfade bis 2050 abgebildet. Dadurch können frühzeitig Risiken und Chancen erkannt und die erforderlichen Massnahmen eingeleitet werden. Hierbei werden über die nächsten Jahre durch Gebäudehüllenerneuerung, Heizungersatz, Steigerung des Einsatzes erneuerbarer Energieträger und Betriebsoptimierungen Energieeinsparungen erzielt. Dazu gehört u.a.:

- Reduktion des Energieverbrauchs und der Treibhausgase für Wärme (Raumklima und Warmwasser) durch Betriebsoptimierungen und wo möglich durch Verbesserung der Gebäudehülle sowie durch Heizungersatz
- Installation eigener Photovoltaik-Anlagen und Optimierung des Eigenverbrauchs von Solarstrom

Übersicht Immobilienportfolio

Nachfolgend werden die Bilanzgrenze und einige wichtige Kennwerte des Portfolios aufgezeigt.

Die Analyse wurde aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezug zur Reportingperiode 2023 und in Übereinstimmung mit den Vorgaben der umweltrelevanten Kennzahlen nach AMAS für die 83 Bestandesliegenschaften mit genügender Datenabdeckung gemäss REIDA durchgeführt, welche sich während des gesamten Geschäftsjahres im Eigentum des Fonds befanden und keiner Gesamtsanierung unterzogen wurden. Transaktionen, Entwicklungliegenschaften und Neubauten in Erstellung wurden nicht einbezogen. Zur besseren Vergleichbarkeit werden jedoch in den nachfolgenden Berechnungen alle 100 Liegenschaften des Fonds miteinbezogen (ohne Transaktions- und Entwicklungliegenschaften).

Das Portfolio besteht, bezogen auf die gesamte Energiebezugsfläche (EBF), aus 92% Wohnliegenschaften und 8% Büroliegenschaften.

Treibhausgasemissionen und Energieintensität

Gemäss AMAS ist in Bezug auf das Heizsystem zwischen eigentümer- und mieterkontrollierten Liegenschaften zu unterscheiden. Das Portfolio des Fonds ist zu 100% eigentümerkontrolliert und die Energie für Wärme wird ausschliesslich vom Eigentümer beschafft.

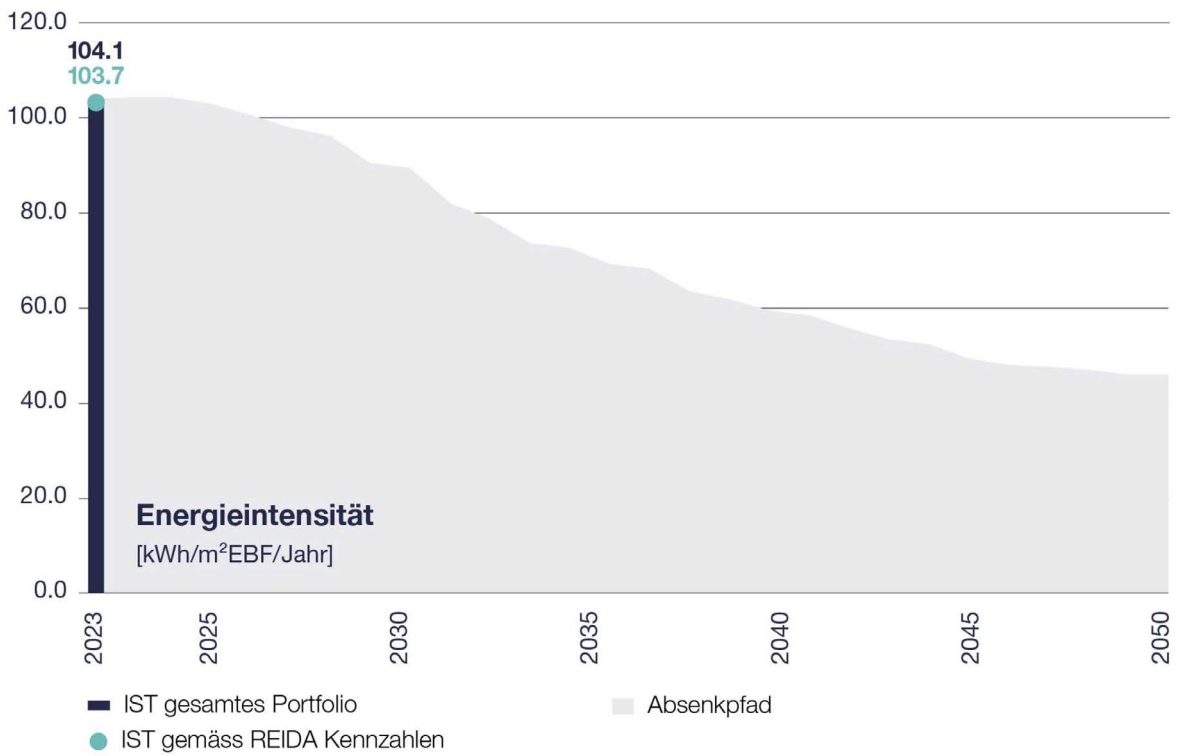
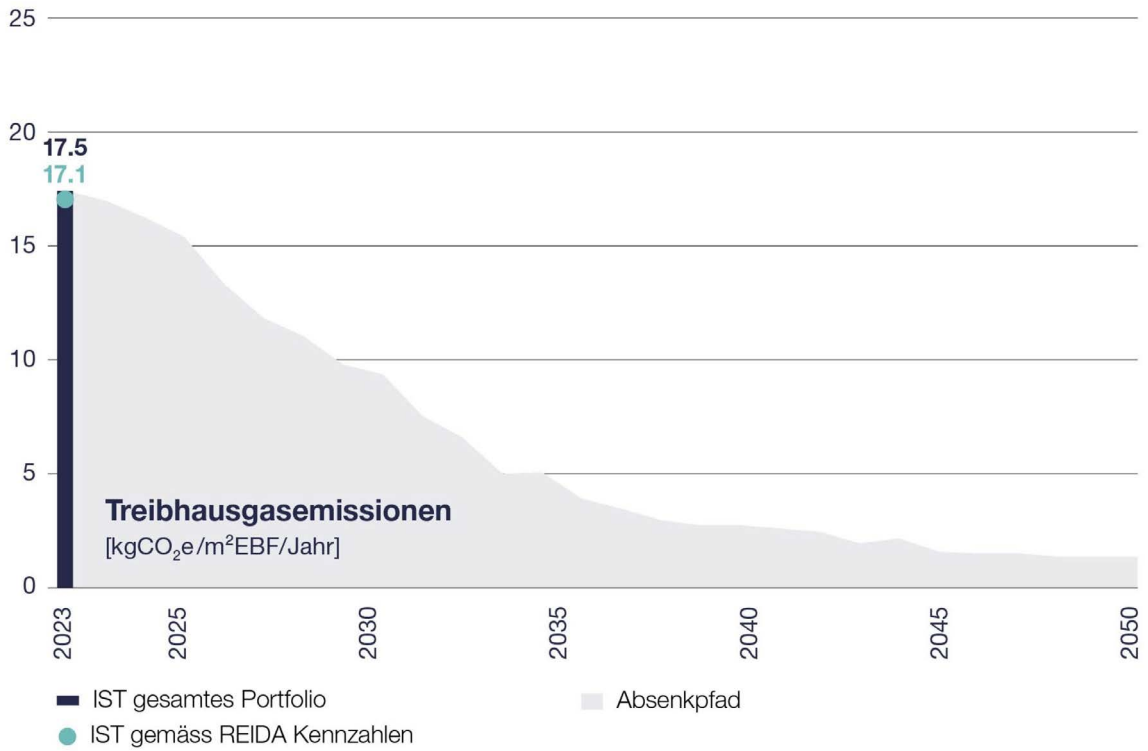
Das gesamte Portfolio mit 100 Liegenschaften (inkl. Benchmarkwerten) weist mit 104.1 kWh/m²EBF/Jahr eine leicht höhere Energieintensität auf als der Schweizer Durchschnitt für ein ähnlich zusammengesetztes Portfolio von 102.9 kWh/m²EBF/Jahr¹. Der gemäss REIDA für 83 Liegenschaften ermittelte Wert liegt bei 103.7 kWh/m²EBF/Jahr knapp darüber. Die Treibhausgasintensität Scope 1 und 2 des Fonds beträgt 17.5 kgCO₂e-/m²EBF/Jahr und liegt damit unter dem Schweizer Durchschnitt von 17.7 kgCO₂e/m²EBF/Jahr¹ für ähnlich genutzte Gebäude. Der gemäss REIDA ermittelte Wert liegt bei 17.1 kgCO₂e/m²EBF/Jahr ebenfalls darunter.

Der Anteil an rein fossilen Heizträgern wie Gas und Heizöl am Gesamtenergiemix bezogen auf die EBF ist mit knapp 75% relativ hoch (Vorjahresbericht 84%), aber nachvollziehbar. So ist es Teil der Fondsstrategie auch ineffiziente Liegenschaften mit fossilen Heizträgern entlang des Lebenszyklus energetisch zu ertüchtigen (Impact Investing).

Absenkpfad

Auf Basis der Ist-Verbrauchswerte und der Mehrjahresplanung werden pro Liegenschaft und auf Portfolioebene Energieintensitäts- sowie entsprechende Treibhausgasemissionsabsenkpfade Scope 1 und 2 erstellt. Für Bestandesliegenschaften werden dabei die Massnahmen der Mehrjahresplanung- und nach Lebensdauer der verschiedenen Bauelemente abgebildet und durch zusätzliche Photovoltaik-Anlagen ergänzt. Bei Gebäudehüllensanierungen wird das Niveau Minergie angestrebt. Ausserdem wird soweit möglich auf Ökostrom und Fernwärme umgestellt.

¹ Die Benchmarkwerte wurden auf Basis der von REIDA veröffentlichten Benchmarkwerte je Energieträger und Baujahr gemäss der Portfoliocharakteristiken zusammengestellt



Nachhaltigkeitsstrategie für Bestand und Neubau/Gesamtsanierungen

Um den Fortschritt der Nachhaltigkeitsansätze zu überwachen, wurden Meilensteine für die Schlüsselkennzahlen (KPIs) sowohl für bestehende Gebäude als auch für Neubauten/Gesamterneuerungen festgelegt. Alle Nachhaltigkeitsansätze sowie daraus abgeleitete Massnahmen und Anlagekriterien beziehen sich auf das gesamte Liegenschaftsportfolio des Immobilienfonds.

Eine detaillierte Darstellung und Erläuterung der KPIs – inklusive Ist-Zustand und Zwischenziele bis 2050 – sowie der Nachhaltigkeitsstrategie des Immobilienfonds finden Sie unter www.sfp.ch/products/sf-sustainable-property-fund.

Schlussfolgerung

Insgesamt weist das Portfolio des SF Sustainable Property Fund in den nächsten Jahren gute Optimierungsmöglichkeiten auf. Durch das hohe Baualter der Liegenschaften und die anstehenden Sanierungen zeichnet sich eine starke Reduktion der Treibhausgasemissionen im Rahmen der ordentlichen und geplanten Investitionen ab. Der CO₂e-Absenkpfad erreicht das Ziel Netto-Null beinahe. Die neue zusätzliche Berücksichtigung der durch Wärmepumpen genutzten Umgebungswärme als Energiequelle führt zu höheren Energieverbrauchswerten und erschwert entsprechend die Reduktion der Energieintensität. Durch weitere GAP-Analysen kann eruiert werden, was für Möglichkeiten bestehen, um diese Lücke zu schliessen und ab wann diese zusätzlichen und jetzt noch unbekanntes Optimierungsmassnahmen spätestens umgesetzt werden müssten. Da es sich jedoch um einen sehr geringen «Restbetrag» handelt, wird auch die Möglichkeit einer Kompensation im Rahmen von CO₂e-Sequestration und Speicher-Projekten in Betracht gezogen. Zudem wurde der technologische Fortschritt bei den dargelegten Pfaden nicht berücksichtigt. Um den erneut veränderten regulatorischen Anforderungen an die Datenqualität zu genügen und eine verzögerungsfreie Verbrauchsüberwachung zu ermöglichen, fand eine Umstellung der zentralen Datenerfassung neu auf ein spezialisiertes Energiebuchhaltungsunternehmen statt.

Gleichzeitig wurden die Liegenschaftsverwaltungen durch den neuen Prozess signifikant entlastet. Es wurden somit optimale Voraussetzungen für die Überwachung der festgelegten Ziele geschaffen.

Nachhaltigkeitslabels

Der SF Sustainable Property Fund möchte das Portfolio hinsichtlich Nachhaltigkeit systematisch optimieren. Hierbei plant der Fonds kurz-, mittel- und langfristige Optimierungsmassnahmen («Plan»), setzt diese konsequent um («Do»), überprüft die Wirksamkeit («Check») und passt gegebenenfalls die Massnahmen an bzw. definiert weitere Massnahmen («Act»). Um diese stetige Optimierung zu unterstützen, wurden im Zuge der Nachhaltigkeitsstrategie Gebäudezertifizierungen als wichtiges Thema identifiziert. Damit lässt sich die Nachhaltigkeit strukturiert verbessern. Durch eine externe Perspektive werden die Nachhaltigkeitsbestrebungen sichergestellt sowie weiteres Optimierungspotenzial identifiziert. Das Gebäudezertifizierungssystem «Gebäude im Betrieb» der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft («SGNI») bietet den richtigen Rahmen für weitergehende Optimierungen hinsichtlich Nachhaltigkeit mittels externem Review.

Hintergrund Zertifizierung «Gebäude im Betrieb»

Die «Gebäude im Betrieb»-Zertifizierung von SGNi dient dazu, die Nachhaltigkeit des Portfoliobestands zu prüfen und konkrete Optimierungsfelder zu identifizieren.

Basierend auf der Grundidee «Plan-Do-Check-Act» werden die ökologische, ökonomische, soziokulturelle und funktionale Qualität auf Liegenschaftsebene bewertet. Diese Kriterien befassen sich unter anderem mit folgenden Aspekten der Immobilien und deren Management:



Abbildung 1: Qualitätsaspekte «Gebäude im Betrieb» (Quelle: www.sgni.ch)

Als Ergebnis wird die Gesamtnachhaltigkeit auf Basis des Gesamterfüllungsgrades (% aller möglicher Punkte) eingeschätzt und entsprechend in das Zertifizierungsergebnis «Bronze», «Silber», «Gold» und «Platin» eingestuft. Bei den Erstzertifizierungen 2022 des Portfolios wurden liegenschaftsübergreifende Themen in einem

«Basiszertifikat» beantwortet, welches pro Liegenschaft durch ein «Folgezertifikat» ergänzt wird. Das Folgezertifikat wird in einem Dreijahres-Zyklus erneuert, um allfällig Optimierungen und Verbesserungsmassnahmen nachzuverfolgen.



Abbildung 2: Zertifikatstypen «Gebäude im Betrieb» (Quelle: www.dgnb-system.de)

Methodik der Umweltkennzahlenberechnung nach AMAS-Vorgaben

Grundlage für die Berechnung sind das AMAS-Zirkular Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» sowie erstmals Nr. 06/2023 «Best Practice umweltrelevante Kennzahlen».

Die Kennzahlen wurden gemäss dem REIDA CO₂e-Benchmark Methodikpapier V 1.2 berechnet. Die gesamte Fläche beinhaltet alle Liegenschaften, welche über die Reportingperiode von zwölf Monaten im Portfolio waren, wobei Bauprojekte und neue Akquisitionen ausgeschlossen sind.

Die Treibhausgasemissionen wurden gemäss Greenhouse Gas (GHG)-Protokoll in Emissions-Scopes aufgeteilt.

Scope 1: Direkte Emissionen, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden (Heizöl, Erdgas).

Scope 2: Indirekte Emissionen, die zur Liegenschaft geführt werden, aber nicht dort verursacht werden (z. B. Allgemiestrom, Fernwärme).

Weitere Informationen: www.reida.ch

Umweltrelevante Kennzahlen nach AMAS

	Einheit	2023 Eigentümerkontrollierte Liegenschaften	
Liegenschaften gesamte Fläche	Anzahl	100	
Liegenschaften massgebliche Fläche	Anzahl	83	
Gesamte Fläche VMF	m ²	255 871	
Massgebliche Fläche VMF	m ²	224 872	
Gesamte Fläche EBF	m ²	312 162	
Massgebliche Fläche EBF	m ²	274 343	
Abdeckungsgrad EBF	%	88	
Energieverbrauch	MWh/Jahr	28 437	(100%)
Energieintensität	kWh/m²EBF/Jahr	103.7	
Brennstoffe	MWh/Jahr (%)	22 078	(78%)
Heizöl	MWh/Jahr (%)	8 816	(31%)
Heizgas	MWh/Jahr (%)	12 396	(44%)
Biomasse	MWh/Jahr (%)	865	(3%)
Wärme	MWh/Jahr (%)	3 770	(13%)
Nah- und Fernwärme	MWh/Jahr (%)	1 700	(6%)
Umweltwärme	MWh/Jahr (%)	2 070	(7%)
Elektrizität	MWh/Jahr (%)	2 590	(9%)
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	MWh/Jahr (%)	828	(3%)
Elektrizität Allgemein	MWh/Jahr (%)	1 762	(6%)
davon ergänzt	MWh/Jahr (%)	196	(1%)
Anteil Erneuerbar	MWh/Jahr (%)	5 936	(21%)
Anteil Fossil	MWh/Jahr (%)	21 212	(75%)
Anteil Abwärme/Anergie	MWh/Jahr (%)	1 289	(5%)
CO₂e-Emissionen	tCO₂e/Jahr	4 684	
CO₂e-Emissionsintensität	kgCO₂e/m²EBF/Jahr	17.1	
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 1	kgCO ₂ e/Jahr	16.3	
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 2	kgCO ₂ e/Jahr	0.7	
Scope 1	tCO₂e/Jahr	4 482	
Heizöl	tCO ₂ e/Jahr	2 220	
Heizgas	tCO ₂ e/Jahr	2 260	
Biomasse	tCO ₂ e/Jahr	2	
Scope 2	tCO₂e/Jahr	202	
Nah- und Fernwärme	tCO ₂ e/Jahr	155	
Anergene Emissionen	tCO ₂ e/Jahr		
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	tCO ₂ e/Jahr	15	
Elektrizität Allgemein	tCO ₂ e/Jahr	32	
davon ergänzt	tCO ₂ e/Jahr	4	

Vermögensrechnung

in CHF	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	416 956	1 426 588
Grundstücke		
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	15 576 000	–
– Wohnbauten	1 312 482 000	1 337 891 000
– Gemischte Bauten	83 645 000	82 872 000
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	29 380 000	29 300 000
Total Grundstücke	1 441 083 000	1 450 063 000
Sonstige Vermögenswerte	22 743 879	18 346 179
Gesamtfondsvermögen	1 464 243 835	1 469 835 767
Passiven		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-120 500 000	-73 000 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-17 881 280	-24 533 381
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-263 100 000	-301 100 000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 062 762 555	1 071 202 386
Geschätzte Liquidationssteuern	-64 300 000	-62 800 000
Nettofondsvermögen	998 462 555	1 008 402 386
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 008 402 386	1 050 288 500
Bezahlte Ausschüttung	-26 932 781	-29 457 729
Saldo aus Anteilsverkehr		
Gesamterfolg	16 992 950	-12 428 385
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	998 462 555	1 008 402 386
Entwicklung der Anzahl Anteile		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	8 416 494	8 416 494
Ausgegebene Anteile	–	–
Zurückgenommene Anteile	–	–
Stand am Ende der Berichtsperiode	8 416 494	8 416 494
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Berichtsperiode	118.63	119.81

Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 31. Dez. 2024	1. Jan. bis 31. Dez. 2023
Erträge		
Mietzinseinnahmen	52 269 201	52 974 069
Sonstige Erträge	105 178	88 192
Erträge der Bank- und Postguthaben	9 831	5 381
Aktivierete Bauzinsen	234 581	–
Total Erträge	52 618 791	53 067 642
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-5 325 862	-5 320 116
Sonstige Passivzinsen	-21 342	-8 200
Baurechtzinsen	-3 117	-3 276
Unterhalt und Reparaturen	-4 423 808	-4 550 737
Liegenschaftsverwaltung:		
– Liegenschaftsaufwand	-4 068 887	-3 662 294
– Verwaltungsaufwand	-28 738	-319 488
Steuern und Abgaben	-1 665 691	-2 041 593
Schätzungs- und Prüfaufwand	-309 688	-319 296
Reglementarische Vergütungen an:		
– die Fondsleitung	-8 283 714	-9 191 817
– die Depotbank	-211 765	-199 934
– die Immobilienverwalterin	-1 716 097	-1 749 552
Sonstige Aufwendungen	-420 527	-388 521
Total Aufwendungen	-26 479 236	-27 754 824
Nettoertrag	26 139 555	25 312 818
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-7 406 602	4 428 786
Realisierter Erfolg	18 732 953	29 741 604
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-1 740 003	-42 169 989
Gesamterfolg	16 992 950	-12 428 385
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Berichtsjahres	26 139 555	25 312 818
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	–	4 428 786
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	–	–
Vortrag des Vorjahres	4 976 592	2 167 769
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	31 116 147	31 909 373
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-26 932 781	-26 932 781
Vortrag auf neue Rechnung	4 183 366	4 976 592

Inventar Liegenschaften

Inventar des Portfolios per 31. Dezember 2024

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Wohnbauten				
Aarau, Erzgrubenweg 3–9, 27–33, 35–41	AG	Alleineigentum	1959/1960	02.05.2019
Aarwangen, Schmidtenweg 2–6	BE	Alleineigentum	2020	01.07.2020
Aesch, Im Gwidem 2/4/6	BL	Alleineigentum	1974	30.04.2019
Basel, Dornacherstrasse 38, Frobenstrasse 30	BS	STOWE	1966	01.12.2011
Basel, Frobenstrasse 37	BS	Alleineigentum	1975	01.10.2011
Basel, Gotthelfstrasse 96	BS	Alleineigentum	1955	30.07.2021
Basel, Prattelerstrasse 1/3	BS	Alleineigentum	1953	05.01.2015
Basel, Lothringerstrasse 51	BS	Alleineigentum	1962	30.09.2022
Basel, Luzernerring 148, Sundgauerstrasse 2	BS	STOWE	1929/1971	03.09.2018
Biglen, Rohrstrasse 2/2a	BE	Alleineigentum	1909	13.07.2021
Bubendorf, Hauptstrasse 86b	BL	Alleineigentum	2021	01.12.2021
Bülach, Vogelsangstrasse 19/21	ZH	Alleineigentum	1970	27.04.2020
Cadenazzo, Via Monte Ceneri 74	TI	Alleineigentum	1995	19.06.2017
Chiasso, Via Soldini 14	TI	STOWE	1993	15.06.2018
Chur, Ringstrasse 205, Saluferstrasse 12	GR	Alleineigentum	1989/1999	19.12.2019
Dulliken, Im Schäfer 30/32/34	SO	Alleineigentum	2017	31.07.2017
Effretikon, Illnauerstrasse 32	ZH	Alleineigentum	1967	15.12.2014
Effretikon, Im Lindenhof 5	ZH	Alleineigentum	1972	15.12.2014
Ehrendingen, Im First 6/10	AG	Alleineigentum	1987	24.06.2015
Elsau, St. Gallerstrasse 52	ZH	Alleineigentum	2015	23.03.2021
Embrach, Alte Rheinstrasse 73/75	ZH	STOWE	2013	25.06.2015
Emmen, Kolbenstrasse 15	LU	Alleineigentum	1971	29.06.2018
Ermatingen, Hauptstrasse 146	TG	Alleineigentum	1973	01.10.2020
Felben-Wellhausen, Hauptstrasse 26/26a–c	TG	Alleineigentum	1979	27.08.2019
Felben-Wellhausen, Hauptstrasse 63, Wiesenstrasse 61	TG	Alleineigentum	1959/2017	12.03.2019
Frenkendorf, Bahnweg 12/14	BL	Alleineigentum	2015	01.07.2021
Glattbrugg, Lindenstrasse 15	ZH	Alleineigentum	1949	06.08.2014
Gossau, Kirchstrasse 50/52	SG	Alleineigentum	1966	28.03.2017
Grenchen, Marktstrasse 1/3, Marktplatz 14/16	SO	Alleineigentum	1952	12.06.2015
Kloten, Hohrainlistrasse 17–27	ZH	Alleineigentum	1966	24.08.2015
Lausanne, Chemin du Chalet Pra Roman 4a/4b/4c	VD	STOWE	2016	25.06.2020
Lausen, Hauptstrasse 30	BL	Alleineigentum	1955	01.10.2021
Lausen, Furlenbodenstrasse 1/3, Furlenstrasse 37	BL	Alleineigentum	2021	11.03.2019
Lausen, Furlenstrasse 42, Hofmattstrasse 38–48	BL	Alleineigentum	1974	01.07.2016
Lausen, Rainweg 6–16	BL	Alleineigentum	1996/2005	01.12.2015
Liestal, Ostenbergstrasse 9/11	BL	Alleineigentum	2015	09.05.2019
Locarno, Via Alfredo Pioda 26	TI	Alleineigentum	1970	19.06.2017
Locarno, Via Giuseppe Cattori 5	TI	Alleineigentum	1970	19.06.2017
Lugano, Via Ronchetto 16–22, Via Torricelli 21–27	TI	Alleineigentum	1970	30.03.2017
Lugano-Viganello, Salita Viarno 16	TI	Alleineigentum	1989	03.04.2018

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag	
	CHF	CHF	%	CHF	%	
2014	9 979 093	11 120 000	0.77	379 776	0.00	
	19 827 816	20 310 000	1.41	818 061	3.75	
2013	10 364 064	11 170 000	0.78	422 617	4.04	
2015	22 725 199	31 550 000	2.19	1 068 933	0.17	
2016	10 101 741	14 940 000	1.04	478 333	1.13	
2011	6 572 604	7 214 000	0.50	236 059	0.00	
2016	5 820 690	8 925 000	0.62	278 756	0.00	
2017	7 413 116	8 346 000	0.58	261 965	0.00	
2024	13 486 810	13 700 000	0.95	423 645	0.00	
2020	7 528 160	7 014 000	0.49	274 140	8.86	
	7 992 205	8 016 000	0.56	263 440	9.82	
2020	7 415 143	8 750 000	0.61	289 403	0.08	
2017	5 629 405	4 124 000	0.29	180 597	15.47	
	30 972 775	24 210 000	1.68	737 600	41.52	
	9 198 421	10 290 000	0.71	393 114	0.00	
	18 819 338	21 310 000	1.48	860 908	3.39	
2016	9 082 710	14 760 000	1.02	477 931	0.00	
2017	9 155 973	12 880 000	0.89	427 839	0.94	
2023	9 483 989	10 050 000	0.70	366 142	7.39	
	8 596 298	8 961 000	0.62	302 818	1.73	
	8 789 241	11 580 000	0.80	397 710	0.45	
2009	3 362 607	3 262 000	0.23	114 890	0.00	
2014	8 836 942	8 891 000	0.62	356 974	4.10	
2008	10 272 093	11 390 000	0.79	467 493	0.00	
2015	5 350 888	5 773 000	0.40	241 427	1.62	
	22 526 096	21 790 000	1.51	705 573	7.04	
2002	4 990 791	7 356 000	0.51	305 177	1.07	
2004	7 056 614	7 841 000	0.54	321 685	0.00	
2024	17 717 266	17 260 000	1.20	830 707	14.14	
1992	16 367 986	23 650 000	1.64	794 438	0.39	
	30 150 962	33 200 000	2.30	992 360	1.23	
	6 254 087	5 798 000	0.40	240 823	6.50	
	19 248 870	29 800 000	2.07	1 059 922	0.11	
2023	20 222 571	22 730 000	1.58	863 452	3.22	
	20 331 220	20 510 000	1.42	893 095	0.79	
	14 116 149	14 060 000	0.98	500 904	10.28	
2005	4 421 575	4 251 000	0.29	187 188	6.45	
2014	13 994 604	13 690 000	0.95	13 651	0.00	
1993	51 884 562	45 850 000	3.18	1 864 281	0.00	
2014	5 332 959	4 989 000	0.35	193 714	0.67	

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Massagno, Via Martignoni 4/6	TI	Alleineigentum	1970	16.06.2017
Münchenstein, Therwilerstrasse 17	BL	Alleineigentum	1957	27.01.2016
Näfels, Alte Bahnhofstrasse 5, Bahnhofstrasse 18	GL	Alleineigentum	2019	27.11.2019
Neuenhof, Hardstrasse 54/56	AG	STOWE	1990	31.12.2012
Neuhausen, Charlottenweg 9–19	SH	Alleineigentum	1954	01.12.2011
Neuhausen, Charlottenweg 31/33, Schwanenfelsstrasse 16/18/20	SH	Alleineigentum	1960	01.12.2011
Oberentfelden, Aaraustrasse 11	AG	Alleineigentum	1958	01.06.2014
Oberentfelden, Sonnenhofweg 4	AG	Alleineigentum	1962	03.12.2020
Oberglatt, Bahnhofstrasse 25/29	ZH	Alleineigentum	1973	31.05.2016
Oberglatt, Chlirietstrasse 12/14/16	ZH	Alleineigentum	1974	16.12.2014
Oftringen, Gilamstrasse 21	AG	Alleineigentum	1956	01.06.2021
Oftringen, Staufergutstrasse 2/4	AG	Alleineigentum	1966	21.05.2019
Olten, Friedenstrasse 94	SO	Alleineigentum	1950	30.06.2021
Olten, Neuhardstrasse 9/11	SO	Alleineigentum	1955	06.06.2019
Opfikon, Oberhauserstrasse 12	ZH	Alleineigentum	1951	21.04.2016
Ostermundigen, Unterdorfstrasse 19–25	BE	Alleineigentum	1982	01.12.2021
Othmarsingen, Kehrgasse 1	AG	Alleineigentum	2015	02.03.2022
Pfäffikon, Hochstrasse 137/139/141, Langackerstrasse 8/10	ZH	Alleineigentum	2014	06.06.2013
Pratteln, Augsterheglistrasse 27	BL	Alleineigentum	1970	31.07.2015
Pratteln, Längstrasse 7/15/17	BL	Alleineigentum	1969	09.05.2018
Pratteln, Zehntenstrasse 60a/63/63a	BL	Alleineigentum	1956	01.10.2018
Pregassona, Via Industria 17/17a	TI	Alleineigentum	1970	16.06.2017
Pregassona, Via Roncobello 12	TI	Alleineigentum	1975	16.06.2017
Regensdorf, Schulstrasse 147–181	ZH	Alleineigentum	2001	29.12.2010
Richterswil, Zugerstrasse 28–36	ZH	Alleineigentum	1962	31.08.2016
Rorschach, Bogenstrasse 7, Kirchstrasse 65	SG	Alleineigentum	1920	19.11.2014
Rümlang, Bahnhofstrasse 21	ZH	STOWE	1960	31.05.2016
Rümlang, Bahnhofstrasse 42/44, Schulstrasse 2	ZH	Alleineigentum	1951	09.05.2014
Schaffhausen, Weisteig 206–216	SH	Alleineigentum	1948	01.11.2018
Schlieren, Nassackerstrasse 10	ZH	Alleineigentum	1957	02.11.2022
Schlieren, Rütistrasse 9/11	ZH	Alleineigentum	1988	12.02.2016
Schwarzenburg, Alte Bernstrasse 5/7/9	BE	Alleineigentum	1967	07.12.2018
Spreitenbach, Bahnhofstrasse 61	AG	Alleineigentum	1963	01.06.2016
St. Gallen, Böcklinstrasse 1/3/5, Unterer Graben 39/41	SG	Alleineigentum	1956	17.12.2014
St. Gallen, Brauerstrasse 21/23	SG	Alleineigentum	2021	06.12.2021
St. Gallen, Rorschacherstrasse 220	SG	Alleineigentum	vor 1920	25.03.2022
St. Margrethen, Industriestrasse 34/36	SG	Alleineigentum	1974	02.01.2017
St. Margrethen, Rheinstrasse 28/28a	SG	Alleineigentum	2011	08.10.2021
Sursee, Christoph-Schnyder-Strasse 30–44	LU	Alleineigentum	1984	27.09.2022
Taverne, Via Ponte Vecchio 2–8	TI	Alleineigentum	1985	16.06.2017
Unterkulm, Im Dorf 2–8	AG	STOWE	2018	27.07.2016
Urtenen-Schönbühl, Feldeggstrasse 59-61, 69, 71–73	BE	Alleineigentum	1984	22.06.2022
Uzwil, Birkenstrasse 1	SG	Alleineigentum	1971	28.06.2021
Uzwil, Schützenwiesweg 2	SG	Alleineigentum	1973	17.05.2021
Vernier, Avenue Louis-Pictet 4a–f	GE	Alleineigentum	1958	22.09.2021
Wetzikon, Guyer-Zeller-Strasse 1	ZH	Alleineigentum	2007	23.10.2017

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag	
	CHF	CHF	%	CHF	%	
2016	15 682 869	11 290 000	0.78	408 786	18.08	
2019	5 113 713	6 570 000	0.46	213 831	6.62	
	8 350 805	8 932 000	0.62	364 581	0.85	
	10 719 104	11 110 000	0.77	616 456	2.29	
2011	14 670 009	19 290 000	1.34	872 392	0.05	
1990	12 089 374	16 160 000	1.12	723 167	1.88	
2014	6 479 299	6 403 000	0.44	256 158	7.53	
2013	6 949 166	7 505 000	0.52	316 787	0.59	
2018	18 811 800	26 830 000	1.86	873 485	3.92	
2017	7 581 563	10 820 000	0.75	369 571	1.16	
2020	6 182 485	7 004 000	0.49	250 351	9.69	
1998	5 425 236	5 403 000	0.37	257 353	0.00	
2019	6 067 120	6 022 000	0.42	205 488	15.23	
2023	16 458 583	18 180 000	1.26	564 108	2.25	
2016	6 120 903	8 915 000	0.62	266 623	0.62	
	23 462 401	21 000 000	1.46	753 827	0.38	
	9 433 734	9 720 000	0.67	361 202	1.04	
	17 046 770	22 780 000	1.58	777 169	11.10	
2017	19 871 821	24 840 000	1.72	942 659	5.63	
2021	28 035 597	31 280 000	2.17	1 001 029	5.30	
2007	4 283 520	4 528 000	0.31	196 081	0.00	
2008	33 993 893	20 150 000	1.40	642 834	0.00	
2022	9 488 798	7 426 000	0.52	256 677	3.97	
	33 524 454	51 970 000	3.61	1 799 558	0.35	
1990	16 540 721	16 110 000	1.12	558 993	0.18	
2014	4 686 111	4 911 000	0.34	202 108	5.95	
2022	9 168 509	10 450 000	0.73	386 709	1.34	
1990	7 318 343	9 562 000	0.66	359 055	0.00	
2011	15 165 689	14 730 000	1.02	597 716	0.35	
	7 384 878	7 391 000	0.51	249 353	0.29	
2024	18 434 844	19 610 000	1.36	381 481	0.00	
2011	5 318 544	5 148 000	0.36	233 119	23.63	
1988	20 025 035	18 520 000	1.29	782 417	0.13	
2007	11 445 879	15 310 000	1.06	505 765	12.19	
	22 862 389	24 220 000	1.68	860 042	0.30	
	5 047 539	3 339 000	0.23	76 652	2.08	
2010	6 902 132	7 365 000	0.51	323 936	0.45	
	5 856 874	5 690 000	0.39	234 321	0.00	
2017	36 461 271	37 600 000	2.61	1 254 455	0.73	
2012	18 703 417	18 960 000	1.32	749 768	6.76	
	15 655 868	17 540 000	1.22	711 630	0.19	
2014	18 356 211	15 080 000	1.05	641 751	8.57	
2017	9 349 198	9 473 000	0.66	387 109	3.24	
2020	7 572 151	7 410 000	0.51	311 020	0.00	
2016	19 007 335	18 860 000	1.31	604 564	2.88	
	9 080 258	11 280 000	0.78	422 670	0.00	

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Winterthur, Poststrasse 1	ZH	STOWE	2015	11.02.2014
Winterthur, Scheideggstrasse 14/16/18	ZH	Alleineigentum	1962	28.04.2022
Wittenbach, Romanshornstrasse 27	SG	Alleineigentum	1966	01.10.2021
Wohlen, Juchliweg 2/4	AG	Alleineigentum	1965	01.04.2021
Zofingen, Gotthelfstrasse 3, Mühlemattstrasse 6/8	AG	Alleineigentum	1961	18.12.2014
Total Wohnbauten				
davon im Stockwerkeigentum				
Gemischte Bauten				
Basel, Dornacherstrasse 270, Laufenstrasse 59	BS	Alleineigentum	1966	01.11.2018
Basel, Rufacherstrasse 8	BS	Alleineigentum	1932	31.08.2017
Binningen, Bündtenmattstrasse 38	BL	Alleineigentum	2018	30.07.2019
Genf, Rue de la Colline 8/10	GE	Alleineigentum	1930	01.09.2021
Luzern, Ruopigenstrasse 8, Täschmattstrasse 5	LU	Alleineigentum	1930/1956	29.06.2018
Rorschach, Löwengartenstrasse 46	SG	Alleineigentum	2020	18.02.2021
Speicher, Hauptstrasse 42	AR	Alleineigentum	2018	27.11.2019
St. Gallen, Rorschacherstrasse 216/218	SG	Alleineigentum (nur Tankstelle im Baurecht)	1957	01.07.2020
Versoix, Rue des Boucheries 8, Route de Suisse 21	GE	Alleineigentum	1650	23.05.2019
Total Gemischte Bauten				
Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Dietlikon, Riedmühlestrasse 12/16/18	ZH	Alleineigentum	1951/1956/1972/1997	01.10.2018
Total Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten				
St. Gallen, Brauerstrasse 25	SG	Alleineigentum	1920	27.07.2022
Wädenswil, Seestrasse 23	ZH	Alleineigentum		17.12.2024
Total Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten				
Wohnbauten verkauft während dem Jahr 2024				
Pratteln, Grabenmattstrasse 1/1a	BL			
Lamone, Via Sirana 30/30a/30b	TI			
Bellinzona, Via Caratti 2/4	TI			
Lausen, Hofmattstrasse 33/35	BL			
Chiasso, Via Soldini 47/49	TI			
Gesamt Total				

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
	10 022 368	14 610 000	1.01	414 739	0.00
2003	20 700 147	20 140 000	1.40	575 983	0.00
2021	7 347 878	7 484 000	0.52	253 439	5.10
2020	9 485 171	10 150 000	0.70	359 191	14.03
2020	20 465 815	26 100 000	1.81	963 235	3.52
	1 205 601 224	1 312 482 000		46 978 935	
	151 690 836	167 950 000		5 749 781	
2016	9 877 451	6 087 000	0.42	46 714	0.00
2024	8 007 864	7 760 000	0.54	255 214	0.13
	8 248 769	8 381 000	0.58	295 041	20.22
	11 068 998	10 710 000	0.74	365 349	0.32
2018	8 215 270	9 646 000	0.67	372 251	2.38
	13 024 599	12 660 000	0.88	442 244	19.19
	5 574 218	5 081 000	0.35	230 254	0.00
2019	16 006 497	16 010 000	1.11	560 812	0.00
2007	6 750 902	7 310 000	0.51	280 637	0.00
	86 774 569	83 645 000		2 848 516	
2020	27 481 458	29 380 000	2.04	1 170 008	18.23
	27 481 458	29 380 000		1 170 008	
	3 097 429	2 716 000	0.19		0.00
	13 204 845	12 860 000	0.89		0.00
	16 302 274	15 576 000			
				157 534	
				303 373	
				358 262	
				281 234	
				171 340	
				1 271 742	
	1 336 159 525	1 441 083 000	100.00	52 269 201	4.74

Die Marktwertanpassungen erfolgen aufgrund periodischer Neubewertungen nach der Discounted-Cash-Flow-Methode. Die Grundlagen sowie Annahmen für die Bewertung befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf den Seiten 42 bis 45.

Die Bewertungen entsprechen der Bewertungskategorie gemäss KKV-FINMA, Art. 84, Abs. 2, Bst. C.

Liegenschaftstransaktionen 2024

Ankäufe

Ort, Adresse	Antritt per	Kaufpreis in CHF
Wädenswil (ZH), Seestrasse 23	17. Dezember 2024	13 000 000
Total		13 000 000

Verkäufe

Ort, Adresse	Antritt per	Verkaufspreis in CHF
Pratteln (BL), Grabenmattstrasse 1/1a	1. Oktober 2024	4 355 000
Lamone (TI), Via Sirana 30/30a/30b	18. Dezember 2024	8 526 000
Bellinzona (TI), Via Caratti 2/4	18. Dezember 2024	12 440 000
Lausen (BL), Hofmattstrasse 33/35	23. Dezember 2024	5 200 000
Chiasso (TI), Via Soldini 47/49	24. Dezember 2024	4 000 000
Total		34 521 000

Anhang zur Jahresrechnung

1. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 31. Dezember 2024 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 738.67 Mio. Davon benutzt sind CHF 383.6 Mio.

Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kurzfristige Hypotheken, Ablauf in den nächsten 12 Monaten	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	15 200 000	20.12.2024	10.01.2025	1.06%
Fester Vorschuss	2 300 000	27.12.2024	10.01.2025	1.06%
Fester Vorschuss	20 000 000	06.12.2024	06.03.2025	1.11%
Fester Vorschuss	15 000 000	20.12.2024	21.03.2025	1.01%
Fester Vorschuss	30 000 000	22.07.2022	22.07.2025	1.14%
Fester Vorschuss	3 800 000	09.12.2022	12.12.2025	1.56%
Fester Vorschuss	11 200 000	09.12.2022	12.12.2025	1.60%
Fester Vorschuss	4 000 000	18.12.2020	18.12.2025	0.19%
Fester Vorschuss	5 500 000	18.12.2020	18.12.2025	0.19%
Fester Vorschuss	13 500 000	18.12.2020	18.12.2025	0.19%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	120 500 000			

Langfristige Hypotheken, Ablauf in den nächsten 1–5 Jahren	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	37 000 000	22.07.2022	22.07.2026	1.25%
Festhypothek	20 000 000	09.12.2022	11.12.2026	1.59%
Festhypothek	8 000 000	24.03.2023	26.03.2027	1.83%
Festhypothek	5 000 000	24.06.2024	25.06.2027	1.86%
Festhypothek	30 000 000	22.07.2022	22.07.2027	1.44%
Festhypothek	10 000 000	31.08.2018	31.08.2027	0.92%
Festhypothek	20 000 000	09.06.2023	09.06.2028	2.08%
Festhypothek	5 000 000	11.08.2023	11.08.2028	2.11%
Festhypothek	18 000 000	11.08.2023	11.08.2028	2.11%
Festhypothek	10 000 000	14.08.2018	14.08.2028	1.01%
Festhypothek	10 000 000	31.08.2018	31.08.2028	1.03%
Festhypothek	15 000 000	28.09.2018	28.09.2028	1.00%
Festhypothek	5 000 000	24.06.2024	22.06.2029	1.91%
Festhypothek	1 800 000	11.08.2023	10.08.2029	2.09%
Festhypothek	13 300 000	08.09.2023	07.09.2029	2.06%
Festhypothek	10 000 000	29.11.2024	07.12.2029	1.55%
Total langfristige verzinsliche Hypotheken, Ablauf in den nächsten 1–5 Jahren	218 100 000			

Langfristige Hypotheken, Ablauf später als 5 Jahre	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	7 100 000	24.06.2024	21.06.2030	1.65%
Festhypothek	2 900 000	24.06.2024	21.06.2030	1.46%
Festhypothek	25 000 000	11.08.2023	12.08.2030	2.09%
Festhypothek	10 000 000	18.12.2020	18.12.2030	0.40%
Total langfristige Hypotheken, Ablauf später als 5 Jahre	45 000 000			

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

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	8 000 000	05.12.2023	05.03.2024	2.00%
Fester Vorschuss	3 300 000	16.02.2024	08.03.2024	2.07%
Fester Vorschuss	800 000	15.03.2024	05.04.2024	2.05%
Fester Vorschuss	1 300 000	08.03.2024	12.04.2024	2.09%
Fester Vorschuss	26 000 000	26.03.2024	26.04.2024	2.02%
Fester Vorschuss	800 000	05.04.2024	03.05.2024	1.88%
Fester Vorschuss	2 500 000	12.04.2024	10.05.2024	1.88%
Fester Vorschuss	26 000 000	26.04.2024	24.05.2024	1.87%
Fester Vorschuss	1 200 000	10.05.2024	07.06.2024	1.86%
Fester Vorschuss	25 700 000	24.05.2024	21.06.2024	1.86%
Fester Vorschuss	20 000 000	25.06.2024	03.07.2024	1.66%
Fester Vorschuss	24 300 000	21.06.2024	05.07.2024	1.73%
Fester Vorschuss	3 000 000	12.07.2024	02.08.2024	1.67%
Fester Vorschuss	5 000 000	05.03.2024	05.08.2024	1.91%
Fester Vorschuss	5 000 000	05.07.2024	05.08.2024	1.34%
Fester Vorschuss	5 000 000	03.07.2024	09.08.2024	1.67%
Fester Vorschuss	23 000 000	05.07.2024	09.08.2024	1.67%
Fester Vorschuss	1 000 000	02.08.2024	16.08.2024	1.68%
Fester Vorschuss	3 700 000	09.08.2024	06.09.2024	1.70%
Fester Vorschuss	23 000 000	09.08.2024	06.09.2024	1.64%
Fester Vorschuss	1 000 000	16.08.2024	06.09.2024	1.70%
Fester Vorschuss	1 000 000	23.08.2024	20.09.2024	1.66%
Fester Vorschuss	15 000 000	06.09.2024	26.09.2024	1.54%
Fester Vorschuss	15 000 000	03.07.2024	04.10.2024	1.49%
Fester Vorschuss	2 300 000	05.09.2024	04.10.2024	1.66%
Fester Vorschuss	12 700 000	06.09.2024	04.10.2024	1.62%
Fester Vorschuss	500 000	13.09.2024	04.10.2024	1.60%
Fester Vorschuss	1 400 000	20.09.2024	18.10.2024	1.54%
Fester Vorschuss	3 500 000	26.09.2024	18.10.2024	1.40%
Fester Vorschuss	12 400 000	26.09.2024	30.10.2024	1.30%
Fester Vorschuss	7 200 000	04.10.2024	01.11.2024	1.54%
Fester Vorschuss	1 400 000	18.10.2024	22.11.2024	1.58%
Fester Vorschuss	1 800 000	25.10.2024	22.11.2024	1.53%
Fester Vorschuss	3 800 000	18.10.2024	29.11.2024	1.54%
Fester Vorschuss	1 000 000	01.11.2024	29.11.2024	1.53%
Fester Vorschuss	1 300 000	08.11.2024	29.11.2024	1.53%
Fester Vorschuss	3 500 000	22.11.2024	29.11.2024	1.48%
Fester Vorschuss	11 000 000	30.10.2024	02.12.2024	1.30%

Fester Vorschuss	7 200 000	01.11.2024	03.12.2024	1.54%
Fester Vorschuss	7 800 000	02.12.2024	16.12.2024	1.30%
Fester Vorschuss	18 000 000	04.10.2024	20.12.2024	1.22%
Fester Vorschuss	2 000 000	29.11.2024	20.12.2024	1.37%
Fester Vorschuss	4 500 000	06.12.2024	20.12.2024	1.37%
Fester Vorschuss	5 700 000	03.12.2024	20.12.2024	1.33%
Fester Vorschuss	6 300 000	16.12.2024	27.12.2024	1.29%
Fester Vorschuss	2 500 000	13.12.2024	31.12.2024	1.32%
Fester Vorschuss	13 000 000	17.12.2024	31.12.2024	1.11%

Total kurzfristige festverzinsliche Kredite und Darlehen **371 400 000**

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	2 800 000	25.06.2021	24.06.2024	0.07%
Fester Vorschuss	6 000 000	25.06.2021	24.06.2024	0.07%
Fester Vorschuss	11 200 000	25.06.2021	24.06.2024	0.07%
Fester Vorschuss	20 000 000	25.06.2021	25.06.2024	0.10%
Fester Vorschuss	4 800 000	09.12.2022	06.12.2024	1.53%
Fester Vorschuss	20 200 000	09.12.2022	06.12.2024	1.53%

Total langfristige festverzinsliche Kredite und Darlehen **65 000 000**

Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
keine				

2. Informationen zur Vermögensrechnung

in CHF	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	–	–
Gesamtversicherungswert des Vermögens	864 783 363	858 844 050
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	–	–

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

in CHF	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	84 507 791	53 128 686

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag beinhalten vorwiegend Kosten im Zusammenhang mit Bauprojekten sowie Investitionen in Liegenschaften.

4. Grundsätze zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwert

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 ausgewiesene 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 bei den Bewertungen führen.

Weitere Angaben zur Bewertung der Liegenschaften befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf den Seiten 42 bis 45.

5. Vergütung und Nebenkosten

(Auszug aus § 18 des Fondsvertrags):

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland	maximal 5.00% n.a.
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland	maximal 2.00% n.a.

Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

(Auszug aus § 19 des Fondsvertrags):

Verwaltungskommission der Fondsleitung (in % des Gesamtvermögens). Diese wird verwendet für die Leitung, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds	maximal 1.00% effektiv 0.55%
Vermittlungskommission für den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften (des Kauf- bzw. Verkaufspreises)	maximal 2.00% effektiv 1.55%
Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften (der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	maximal 5.00% effektiv 3.30%
Depotbankkommission (des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres)	maximal 0.05% effektiv 0.021%

6. Sonstige wesentliche Angaben

Geschäfte mit nahestehenden Personen	Die Fondsleitung bestätigt, dass alle Verträge mit nahestehenden Personen zu marktconformen Bedingungen abgeschlossen wurden.
Angaben über Derivate	Keine
Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%	Keine
Änderungen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag	<p>Im Rahmen der Prospektanpassungen im März und August 2024 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Aktionariat, Verwaltungsrat und Geschäftsleitung) sowie weitere Änderungen, welche formeller bzw. redaktioneller Natur sind, vorgenommen.</p> <p>Im Juni 2024 wurde die nachfolgende Änderung des Fondsvertrages beschlossen und der FINMA eingereicht. Die Änderung wurde genehmigt und trat per 1. Juli 2024 in Kraft. Die Modifikation gemäss Publikation vom 26. Juni 2024 umfasste die Anpassung von § 1 Ziff. 3 (Übergang der Depotbankfunktion von Credit Suisse (Schweiz) AG zu UBS Switzerland AG, Zürich).</p>

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 Sustainable Property Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2024, 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 26 bis 39) 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

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, 03. März 2025

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

SF Sustainable Property Fund
c/o Verwaltungsrat
Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Zürich, 21. Januar 2025

SF Sustainable Property Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
102248.2402

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 Sustainable Property Fund gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2024 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Bilanzstichtag 103 Bestandsliegenschaften (inklusive Akquisitionen und nach Verkäufen).

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 Sustainable Property 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 und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value»,

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

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 Sustainable Property 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 (z.B. Abschluss/Verlängerung langfristiger Mietverträge, Investitionen in den Ausbau der Mietflächen usw.) wird solchen kurzfristigen Marktshocks, 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 2024 bis 31. Dezember 2024 wurden folgende Liegenschaften veräussert:

- Pratteln, Grabenmattstrasse 1, 1a
- Chiasso, Via Soldini 47, 49
- Bellinzona, Via Caratti 2, 4
- Lamone, Via Sirana 30B, 30 A, 30
- Lausen, Hofmattstrasse 33, 35

Folgende Liegenschaften wurden in der Berichtsperiode erworben:

- Wädenswil, Seestrasse 23

Ergebnis

Der «Fair Value» der 103 Liegenschaften im Portfolio wird per 31. Dezember 2024 auf 1'441'083'000 Schweizer Franken geschätzt.

Wertveränderung innerhalb der Berichtsperiode (like-for-like)¹

Per Stichtag 31. Dezember 2024 beträgt der «Fair Value» der bereits per Bilanzstichtag 30. Juni 2024 bewerteten und nicht den Anlagen im Bau zugeordneten Liegenschaften («like-for-like») 1'424'884'000 Schweizer Franken. Die Wertveränderung liegt gegenüber dem Wert per Stichtag 30. Juni 2024 bei brutto rund +1.1% (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) und bei netto rund +0.2% (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, den 21. Januar 2025

Wüest Partner AG



Ivan Anton
Partner



Moritz Menges MRICS
Partner

– Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

¹ Diese Informationen sind unabhängig von der effektiven Bilanzierung der SFP zu verstehen.

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertungen basieren auf den Mieterspiegeln der GRIBI Bewirtschaftung AG per Stichtag 01.01.2025.
- 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 Prozent, 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.



Olten (SO), Friedenstrasse 94

Impressum

Herausgeberin: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Titelbild: Biglen (BE), Rohrstrasse 2 / 2a

März 2025

Kontakt

Swiss Finance & Property Funds AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon +41 43 344 61 31

www.sfp.ch

Börsenhandel, Handelssymbole

SIX Swiss Exchange: Symbol SFPF, Valor 12079125, ISIN CH0120791253

Reuters: SFPF.S

Bloomberg: SFPF SW



Swiss Finance & Property Funds AG