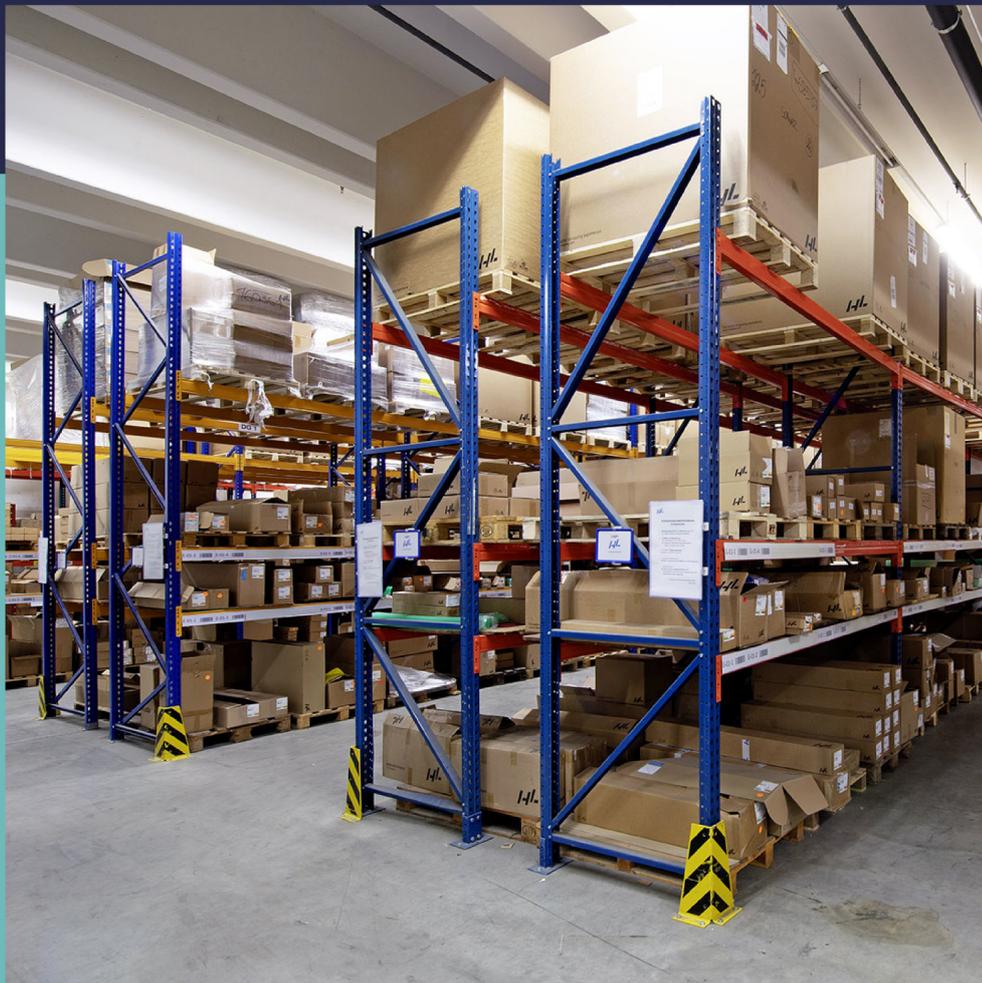


SF Commercial Properties Fund Halbjahresbericht 2023

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie
«Immobilienfonds»

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2023





REFERENCE 335KCORPAG M
DESCRIPTION CORPORA TE BAG MEDIUM 340X170X370MM
GROSS WEIGHT: 19.9 KGS
NET WEIGHT: 18.8 KGS
CARTON DIMENSIONS: 57 X 41 X 36 CM
POMMERY S.A. - FRANCE

Inhaltsverzeichnis

Verwaltung und Organe	4
Kennzahlen	6
Vermögensrechnung.....	8
Erfolgsrechnung.....	9
Inventar Liegenschaften	10
Anhang zur Jahresrechnung	12
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	17

Verwaltung und Organe

Mitglieder des Verwaltungsrates

Adrian Murer, Präsident

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

Gertrud Stoller-Laternser, Mitglied

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

Dr. Peter Staub, Mitglied

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

Geschäftsführung (per 1. Juli 2023)

Bruno Kurz, CEO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich (per 17. August 2023) sowie CEO der SF Urban Properties AG, Zürich.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Retail AG, Zürich (per 8. August 2023).

Reto Schnabel, CFO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CFO der SF Urban Properties AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der SF Development AG, Baar, Mitglied des Verwaltungsrats der Boller Winkler AG, Turbenthal, sowie Stiftungsratspräsident des Wohlfahrtsfonds der Boller Winkler Gruppe, Turbenthal.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der SFP Retail AG, Zürich, und der SFP Commercial Properties AG, Zürich.

Thomas Lavater, Head Direct Funds & Foundation

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Dozent an der HWZ Hochschule für Wirtschaft, Zürich.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Retail AG, Zürich (per 8. August 2023) sowie Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Commercial Properties AG, Zürich (per 8. August 2023).

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
www.huwiler.ch

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-Francois 14
1103 Lausanne

Zahlstelle

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-Francois 14
1103 Lausanne

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich

Liegenschaftsverwaltungen

H&B Real Estate AG
Lagerstrasse 107
8004 Zürich

Artisa Group
Vial Cantonale 36
6928 Manno
www.artisagroup.com

Akkreditierte Schätzungsexperten

Patrick Schmid
Moritz Menges
Wüest Partner AG
Bleicherweg 5
8001 Zürich

Kennzahlen

Kennzahlen Rendite und Performance	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Performance	%	-3.59 ¹	-4.42	5.25
Anlagerendite	%	-0.52 ¹	3.00	3.98
Betriebsgewinnmarge	%	66.83	65.08	63.77
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	-0.50 ¹	2.87	3.81
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	-0.15 ¹	2.14	2.83
Ausschüttungsrendite	%	n/a	5.04	4.59
Ausschüttungsquote	%	n/a	103.08	105.10

Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Agio/Disagio	%	-16.02	-12.68	-5.69
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	x	-160.66	29.94	24.62
Börsenkapitalisierung	CHF	185 280 000	202 560 000	222 000 000
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	77.20	84.40	92.50

Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	316 480 000	328 350 000	326 710 000
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	332 678 309	339 449 500	334 631 571
Gesamtfondsvermögen	CHF	325 140 625	333 857 712	331 134 368
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	88 100 000	87 900 000	82 085 000
Nettofondsvermögen	CHF	220 612 582	231 965 859	235 401 165
Fremdfinanzierungsquote	%	27.84	26.77	25.12
Fremdkapitalquote	%	32.15	30.52	28.91
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	1.47	0.83	0.08
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.52	1.12	0.10

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	30. Jun. 2023	30. Jun. 2022	30. Jun. 2021
Mietzinseinnahmen	CHF	8 320 726	8 158 874	7 762 421
Mietausfallrate ²	%	14.94	15.69	19.41
Nettoertrag	CHF	4 563 721	5 036 096	4 858 537
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-1 402 189	-1 250	567
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-4 314 809	535 832	-836 774
Gesamterfolg	CHF	-1 153 277	5 570 678	4 022 330
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.93	0.94	0.98
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	1.58	1.42	1.38

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	91.92	96.65	98.08
Ausschüttung pro Anteil	CHF	-	4.25	4.25
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anz.	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Ausgaben	Anz.	-	-	-
Rücknahmen	Anz.	-	-	-
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anz.	2 400 000	2 400 000	2 400 000

Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Anzahl Liegenschaften	Anz.	17	18	18
Bruttorendite	%	6.28	6.27	6.28
Realer Diskontsatz	%	3.98	3.94	3.98
Nominaler Diskontsatz	%	5.28	4.98	4.50
Leerstandsquote per Stichtag	%	13.91	14.10	15.66
Leerstandsquote Berichtsperiode	%	14.58	14.25	18.13
WAULT in Jahren	Jahre	4.93	5.03	5.47

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

¹ Berechnung für sechs Monate (1. Januar bis 30. Juni).

² Gewährte Mietzinsverbilligungen werden bei der Ermittlung der Mietausfallrate in Übereinstimmung mit der massgebenden Fachinformation der AMAS nicht berücksichtigt.

Vermögensrechnung

in CHF	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	72 633	102 682
Grundstücke		
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	310 990 000	322 620 000
– Gemischte Bauten	5 490 000	5 730 000
Total Grundstücke	316 480 000	328 350 000
Sonstige Vermögenswerte	8 587 992	5 405 030
Gesamtfondsvermögen	325 140 625	333 857 712
Passiven		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-38 100 000	-64 900 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-9 763 043	-6 542 853
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-50 000 000	-23 000 000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	227 277 582	239 414 859
Geschätzte Liquidationssteuern	-6 665 000	-7 449 000
Nettofondsvermögen	220 612 582	231 965 859
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	231 965 859	235 401 165
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	-2 640 000	-2 640 000
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	-7 560 000	-7 560 000
Saldo aus Anteilsverkehr	-	-
Gesamterfolg	-1 153 277	6 764 694
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	220 612 582	231 965 859
Entwicklung der Anzahl Anteile		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	2 400 000	2 400 000
Ausgegebene Anteile	-	-
Zurückgenommene Anteile	-	-
Stand am Ende der Berichtsperiode	2 400 000	2 400 000
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Berichtsperiode	91.92	96.65

Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 30. Jun. 2023	1. Jan. bis 30. Jun. 2022
Erträge		
Mietzinseinnahmen	8 320 726	8 158 874
Sonstige Erträge	32 446	30 030
Erträge der Bank- und Postguthaben	473	-
Negativzinsen	-	-36
Total Erträge	8 353 645	8 188 868
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-637 567	-49 299
Sonstige Passivzinsen	-1 319	-1 939
Unterhalt und Reparaturen	-643 855	-601 270
Liegenschaftenverwaltung:		
– Liegenschaftsaufwand	-808 848	-820 859
– Verwaltungsaufwand	-2 174	-930
Steuern und Abgaben	-153 924	-172 305
Schätzungs- und Prüfaufwand	-74 105	-60 170
Reglementarische Vergütungen an:		
– die Fondsleitung	-1 063 686	-1 081 624
– die Depotbank	-41 574	-41 631
– die Immobilienverwalterin	-268 095	-253 122
Sonstige Aufwendungen	-94 777	-69 623
Total Aufwendungen	-3 789 924	-3 152 772
Nettoertrag	4 563 721	5 036 096
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-1 402 189	-1 250
Realisierter Erfolg	3 161 532	5 034 846
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-4 314 809	535 832
Gesamterfolg	-1 153 277	5 570 678

Inventar Liegenschaften

Inventar des Portfolios per 30. Juni 2023

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Aarau, Rohrerstrasse 100/102	AG	Alleineigentum	1991	01.08.2018
Aclens, Chemin du Coteau 23	VD	Alleineigentum	1970/2015	02.10.2017
Allschwil, Gewerbestrasse 25	BL	Alleineigentum	1990	01.04.2018
Bubendorf, Grünenstrasse 17/17a	BL	Alleineigentum	1994/2013	01.04.2017
Buchs, Amsleracherweg 8	AG	Alleineigentum	1963/1988	01.04.2018
Castione, Via San Gottardo 18a/18d	TI	Alleineigentum	2014/2015	01.08.2018
Dietikon, Lerzenstrasse 10	ZH	Alleineigentum	1992	01.04.2017
Collina d'Oro, Via al Molino 49	TI	Alleineigentum	1986/2010	18.12.2017
Lamone, Via Industria 16	TI	Alleineigentum	2014	01.12.2018
Langenthal, Gaswerkstrasse 33/35	BE	Alleineigentum	1964/1974	01.01.2017
Lyss, Industriering 17	BE	Alleineigentum	2002	01.01.2017
Meisterschwanden, Industriestrasse 6	AG	Alleineigentum	1971/1993	01.12.2017
Möhlín, Industriestrasse 3/5	AG	Alleineigentum	1972/2013	01.08.2017
Spreitenbach, Limmatstrasse 8-12	AG	Alleineigentum	1988/1996	01.03.2017
Staad, Hauptstrasse 104	SG	Alleineigentum	1991	01.04.2017
St. Gallen, Zürcherstrasse 493	SG	Alleineigentum	1970/1984/1998	01.05.2021
Total kommerziell genutzte Liegenschaften				
Gemischte Bauten				
Castione, Via alle Cave 20	TI	Alleineigentum	1991	01.08.2018
Total Gemischte Bauten				
Kommerziell genutzte Liegenschaften verkauft während dem Jahr 2023				
Weinfelden, Weststrasse 15	TG	Alleineigentum	1956/1980	01.04.2017
Total kommerziell genutzte Liegenschaften verkauft während dem Jahr 2023				
Gesamt Total				

letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
	31 757 557	34 510 000	10.90	809 075	0.00
	11 339 283	11 060 000	3.49	331 728	0.14
	10 329 406	9 540 000	3.01	375 496	15.54
2005	8 456 042	8 240 000	2.60	253 759	1.35
2021	33 538 950	28 880 000	9.13	973 044	6.35
	24 738 676	22 970 000	7.26	511 608	4.56
	41 473 776	31 950 000	10.10	480 297	61.25
	31 909 638	32 740 000	10.35	1 032 520	0.00
	15 802 702	15 220 000	4.81	456 781	0.10
2021	24 101 400	21 360 000	6.75	689 565	12.19
	18 460 875	19 750 000	6.24	546 356	0.00
	6 338 634	6 380 000	2.02	181 056	0.00
2016	11 079 517	9 940 000	3.14	119 429	41.39
2018	23 324 596	27 300 000	8.63	762 925	1.17
	16 650 264	13 980 000	4.42	235 111	45.09
	17 066 099	17 170 000	5.43	386 109	0.00
	326 367 416	310 990 000		8 144 857	
2015	6 310 893	5 490 000	1.73	172 868	3.80
	6 310 893	5 490 000		172 868	
				3 000	0.00
				3 000	
	332 678 309	316 480 000		8 320 726	

Die Marktwertanpassungen bei den Wohnbauten 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 17 bis 20.

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

Liegenschaftstransaktionen 2023

Ankäufe

keine

Verkäufe

Ort, Adresse	Antritt per	Kaufpreis in CHF
Weinfelden, Weststrasse 15	1. Januar 2023	7 150 000
Total		7 150 000

Anhang zur Jahresrechnung

1. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 30. Juni 2023 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 168.00 Millionen.
Davon sind CHF 88.10 Millionen benutzt.

Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	38 100 000	30.06.2023	11.08.2023	1.360%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	38 100 000			

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	10 000 000	22.07.2022	22.07.2024	1.230%
Fester Vorschuss	3 000 000	09.12.2022	06.12.2024	1.590%
Fester Vorschuss	10 000 000	22.07.2022	22.07.2025	1.370%
Fester Vorschuss	10 000 000	05.04.2023	24.04.2026	1.910%
Fester Vorschuss	17 000 000	06.01.2023	06.01.2027	1.880%
Total langfristige verzinsliche Hypotheken (1–5 Jahre)	50 000 000			

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

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	17 000 000	10.06.2022	06.01.2023	0.230%
Fester Vorschuss	4 700 000	09.12.2022	06.01.2023	1.070%
Fester Vorschuss	3 000 000	16.12.2022	06.01.2023	1.360%
Fester Vorschuss	3 000 000	06.01.2023	09.01.2023	1.360%
Fester Vorschuss	4 700 000	06.01.2023	09.01.2023	1.340%
Fester Vorschuss	900 000	09.01.2023	10.02.2023	1.340%
Fester Vorschuss	40 200 000	11.11.2022	06.04.2023	1.360%
Fester Vorschuss	39 900 000	06.04.2023	30.06.2023	1.360%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	113 400 000			

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Keine				

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

2. Informationen zur Vermögensrechnung

in CHF	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-	-
Gesamtversicherungswert des Vermögens	323 078 900	332 985 900
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-

3. Informationen zur Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 30. Jun. 2023	1. Jan. bis 30. Jun. 2022
Soll-Nettomiete bei Vollvermietung	10 074 219	10 423 392
Leerstände	-1 460 478	-1 603 422
Verluste aus Forderungen	-35 461	-31 620
Mietzinsverbilligungen	-257 555	-629 476
Total Mietzinseinnahmen	8 320 726	8 158 874

4. Abschreibungen und Renovationsrückstellungen

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

in CHF	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	28 007 400	28 736 600
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	-	-

Die Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke reduziert sich in der Berichtsperiode um CHF 729 200 aufgrund von Verkauf der Liegenschaft in Weinfeld, Weststrasse 15 per 1. Januar 2023.

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

in CHF	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	1 027 479	930 000

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beinhalten vorwiegend Kosten im Zusammenhang mit der Fassadensanierung sowie der Installation einer PV-Anlage bei der Liegenschaft in St. Gallen, Zürcherstrasse 493.

6. Grundsätze zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes

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

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

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

Weitere Angaben zur Bewertung der Liegenschaften befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner auf den Seiten 17 bis 20.

7. Vergütung und Nebenkosten

Vergütung und Nebenkosten zulasten der Anleger

(Auszug aus § 18 des Fondsvertrags):

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland (die Fondsleitung behält sich Reduktionen vor). Die Entschädigung für Fondsleitung und Vertrieb werden über die Ausgabekommissionen gedeckt.	maximal 5.00% effektiv n/a
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland.	maximal 5.00% effektiv n/a

Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

(Auszug aus § 19 des Fondsvertrags):

Verwaltungskommission der Fondsleitung (in % des Gesamtvermögens). Diese wird verwendet für das Asset- und Finanz-Management des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften.	maximal 1.00% p.a. effektiv 0.65% p.a.
Verwaltungskommission für den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften (in % des Kauf- bzw. Verkaufspreises)	maximal 2.00% effektiv n/a
Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften (in % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	maximal 5.00% effektiv 3.22%
Depotbankkommission der Depotbank (auf den Nettoinventarwert des Fonds)	maximal 0.05% p.a. effektiv 0.04% p.a.

8. Sonstige wesentliche Angaben

Geschäfte mit nahestehenden Personen	Die Fondsleitung bestätigt, dass Geschäfte mit nahestehenden Personen zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden.	
Angaben über Derivate	Keine.	
Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%	Ilapak International SA (Collina d'Oro, Via al Molino 49)	10.79%
	Cargo Service Center Aarau AG (Aarau, Rohrerstrasse 100/102)	8.34%
	Planzer Transport AG (Lyss, Industriering 17)	6.20%
	Steffen AG (Spreitenbach, Limmatstrasse 8-12)	5.98%
Änderungen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag	<p>Im Februar 2023 wurden Änderungen des Fondsvertrags beschlossen und der FINMA eingereicht. Die Änderungen wurden genehmigt und traten per 31. März 2023 in Kraft. Nebst redaktionellen Anpassungen umfasste die Modifikation gemäss Publikation vom 24. Februar 2023 im Wesentlichen folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es wurde die Möglichkeit der Sacheinlage geschaffen. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in §1 Ziff. 4, § 5 Ziff. 2, § 17 Ziff. 1 sowie § 17 Ziff. 8. – Die Anlagepolitik wurde konkretisiert, womit insbesondere die Transparenzanforderungen betreffend Nachhaltigkeit der FINMA umgesetzt wurden. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in § 8. – Die Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger wurden angepasst, insbesondere wurde die Rücknahmekommission auf 5.00% erhöht. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in § 18. – Die Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens wurden angepasst und ergänzt. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in § 19. – Es wurden Änderungen im Zusammenhang mit den Publikationen des Immobilienfonds vorgenommen. Neu sind die Nettoinventarwerte jederzeit im Publikationsorgan (elektronisches Medium) einsehbar und werden halbjährlich nach Vorliegen des revidierten Jahres- oder ungeprüften Halbjahresabschlusses aktualisiert. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in § 23. – Zudem wurden weitere Änderungen des Fondsvertrags in § 5 Ziff. 5, § 5 Ziff. 6, § 7 Ziff. 1, § 16 Ziff. 2, § 16 Ziff. 8, § 17 Ziff. 2, § 17 Ziff. 3, § 20 Ziff. 2 und § 24 Ziff. 1 vorgenommen. <p>Im Rahmen der Prospektanpassung April 2023 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Aktionariat, Verwaltungsrat, Geschäftsleitung) sowie unwesentliche redaktionelle Anpassungen vorgenommen.</p>	
Beteiligung Immobiliengesellschaft	Alle Liegenschaften des Fonds werden durch die SFP Commercial AG gehalten. Das Aktienkapital der SFP Commercial AG wird zu 100% von der Swiss Finance & Property Funds AG, handelnd für den Immobilienfonds SF Commercial Properties Funds, gehalten.	





Zürich, 25. Juli 2023

SF Commercial Properties Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
109009.2301

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 Commercial Properties Fund gehaltenen Liegenschaften per 30. Juni 2023 bewertet. Das Portfolio umfasst per Bilanzstichtag 17 Bestandsliegenschaften (inklusive Akquisitionen und nach Verkäufen). Angefangene und sich im Bau befindende Liegenschaften (Anlagen im Bau) bestehen derzeit keine.

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 den SF Commercial Properties Fund akkreditierten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

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

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

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

Bewertungsmethode und Inputfaktoren

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

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

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

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023 wurde die Liegenschaft Weinfeld, Weststrasse 15 veräussert.

Ergebnis

Der «Fair Value» der insgesamt 17 Liegenschaften im Portfolio wird per 30. Juni 2023 auf CHF 316'480'000 geschätzt.

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

Per Stichtag 30. Juni 2023 beträgt der «Fair Value» der bereits per Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 bewerteten und nicht den Anlagen im Bau zugeordneten Liegenschaften («like-for-like») 316'480'000 Schweizer Franken. Die Wertveränderung liegt gegenüber dem Wert per Stichtag 31. Dezember 2022 bei brutto rund -1.5% (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) und bei netto rund -2.1% (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, 25. Juli 2023

Wüest Partner AG



Patrik Schmid MRICS
Partner



Moritz Menges MRICS
Director

– Anhang 1: 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 Bewertung basiert auf dem Mieterspiegel der H&B Real Estate AG per Stichtag 01.07.2023.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.25%, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 100 Prozent gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.



CR

Spreitenbach, Limmatstrasse 8-12

LISTA
PALETTENREGAL TYP 100
Hauptbestandteil
aus Stahl, verzinkt
mit 100 mm
Höhe
mit 100 mm
Höhe
mit 100 mm
Höhe



Impressum

Herausgeberin: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: Urs Pichler, Zürich

Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

August 2023

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 SFC, Valor 34479969, ISIN CH0344799694

Reuters: SFCC.S

Bloomberg: SFC SW



Swiss Finance & Property Funds AG