



Swiss Finance & Property Funds AG

SF Commercial Properties Fund Halbjahresbericht 2024

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie
«Immobilienfonds»

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2024





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 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 (ab 8. Juli 2024), 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, sowie Verwaltungsratspräsident der S-TATES AG, Windisch.

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.

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

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

Akkreditierte Schätzungsexperten

Patrik Schmid
Moritz Menges
Wüest Partner AG
Bleicherweg 5
8001 Zürich

Kennzahlen

Kennzahlen Rendite und Performance	Einheit	30. Jun. 2024	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Performance	%	10.07 ¹	-2.10	-4.42
Anlagerendite	%	2.03 ¹	-4.76	3.00
Betriebsgewinnmarge	%	74.09	68.29	65.08
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	1.93 ¹	-4.55	2.87
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	1.54 ¹	-2.81	2.14
Ausschüttungsrendite	%	n/a	5.42	5.04
Ausschüttungsquote	%	n/a	102.69	103.08

Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	30. Jun. 2024	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Agio/Disagio	%	-4.04	-10.91	-12.68
Börsenkaptalisierung	CHF	196 800 000	188 160 000	202 560 000
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	82.00	78.40	84.40

Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	30. Jun. 2024	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	279 560 000	279 550 000	328 350 000
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	293 159 285	292 300 178	339 449 500
Gesamtfondsvermögen	CHF	290 112 975	310 081 467	333 857 712
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	73 000 000	85 000 000	87 900 000
Nettofondsvermögen	CHF	205 090 431	211 213 800	231 965 859
Fremdfinanzierungsquote	%	26.11	30.41	26.77
Fremdkapitalquote	%	29.31	31.88	30.52
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	1.89	2.08	0.83
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.78	1.82	1.12

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	30. Jun. 2024	30. Jun. 2023	30. Juni 2022
Mietzinseinnahmen	CHF	8 092 751	8 320 726	8 158 874
Mietausfallrate ²	%	4.84	14.94	15.69
Nettoertrag	CHF	5 214 866	4 563 721	5 036 096
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-143 127	-1 402 189	-1 250
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-995 108	-4 314 809	535 832
Gesamterfolg	CHF	4 076 631	-1 153 277	5 570 678
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.89	0.93	0.94
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	1.45	1.58	1.42

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	30. Jun. 2024	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	85.45	88.01	96.65
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. 2024	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Anzahl Liegenschaften	Anz.	16	16	18
Bruttorendite	%	6.36	6.31	6.27
Realer Diskontsatz	%	3.94	3.95	3.94
Nominaler Diskontsatz	%	5.24	5.25	4.98
Leerstandsquote per Stichtag	%	7.31	6.89	14.10
Leerstandsquote Berichtsperiode	%	7.05	13.75	14.25
WAULT	Jahre	4.73	4.83	5.03

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. 2024	31. Dez. 2023
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	698 072	569 897
Grundstücke		
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	274 370 000	274 350 000
- Gemischte Bauten	5 190 000	5 200 000
Total Grundstücke	279 560 000	279 550 000
Sonstige Vermögenswerte	9 854 903	29 961 570
Gesamtfondsvermögen	290 112 975	310 081 467
Passiven		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-11 000 000	-23 000 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-7 854 544	-9 845 667
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-62 000 000	-62 000 000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	209 258 431	215 235 800
Geschätzte Liquidationssteuern	-4 168 000	-4 022 000
Nettofondsvermögen	205 090 431	211 213 800
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	211 213 800	231 965 859
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	-3 960 000	-2 640 000
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	-6 240 000	-7 560 000
Saldo aus Anteilsverkehr	-	-
Gesamterfolg	4 076 631	-10 552 059
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	205 090 431	211 213 800
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	85.45	88.01

Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 30. Jun. 2024	1. Jan. bis 30. Jun. 2023
Erträge		
Mietzinseinnahmen	8 092 751	8 320 726
Sonstige Erträge	18 853	32 446
Erträge der Bank- und Postguthaben	44 685	473
Total Erträge	8 156 289	8 353 645
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-665 709	-637 567
Sonstige Passivzinsen	-1 543	-1 319
Unterhalt und Reparaturen	-393 956	-643 855
Liegenschaftenverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand	-424 531	-808 848
- Verwaltungsaufwand	-1 050	-2 174
Steuern und Abgaben	-143 355	-153 924
Schätzungs- und Prüfaufwand	-63 741	-74 105
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	-928 652	-1 063 686
- die Depotbank	-33 000	-41 574
- die Immobilienverwalterin	-239 920	-268 095
Sonstige Aufwendungen	-45 966	-94 777
Total Aufwendungen	-2 941 423	-3 789 924
Nettoertrag	5 214 866	4 563 721
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-143 127	-1 402 189
Realisierter Erfolg	5 071 739	3 161 532
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-995 108	-4 314 809
Gesamterfolg	4 076 631	-1 153 277

Inventar Liegenschaften

Inventar des Portfolios per 30. Juni 2024

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, Grüngenstrasse 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
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
Möhlin, 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 2024				
Keine				
Total kommerziell genutzte Liegenschaften verkauft während dem Jahr 2024				
Gesamt Total				

Anhang zur Jahresrechnung

1. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 30. Juni 2024 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 168.0 Mio. Davon sind CHF 73.0 Mio. benutzt.

Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	10 000 000	22.07.2022	22.07.2024	1.23%
Fester Vorschuss	1 000 000	19.03.2024	06.12.2024	1.59%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	11 000 000			

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	17 000 000	06.01.2023	06.01.2027	1.88%
Fester Vorschuss	10 000 000	22.07.2022	22.07.2025	1.37%
Fester Vorschuss	10 000 000	05.04.2023	24.04.2026	1.91%
Fester Vorschuss	10 000 000	11.08.2023	14.08.2028	2.26%
Fester Vorschuss	7 000 000	11.08.2023	15.08.2025	1.91%
Fester Vorschuss	5 000 000	11.08.2023	14.08.2026	1.93%
Fester Vorschuss	3 000 000	11.08.2023	15.08.2025	1.90%
Total langfristige verzinsliche Hypotheken (1-5 Jahre)	62 000 000			

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	10 000 000	22.12.2023	05.01.2024	2.13%
Fester Vorschuss	2 000 000	05.03.2024	19.03.2024	1.59%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	12 000 000			

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. 2024	31. Dez. 2023
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-	-
Gesamtversicherungswert des Vermögens	269 282 900	269 282 900
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	97 168

3. Informationen zur Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 30. Jun. 2024	1. Jan. bis 30. Jun. 2023
Soll-Nettomiete bei Vollvermietung	8 850 452	10 074 219
Leerstände	-622 766	-1 460 478
Verluste aus Forderungen	195 029	-35 461
Mietzinsverbilligungen	-329 964	-257 555
Total Mietzinseinnahmen	8 092 751	8 320 726

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. 2024	31. Dez. 2023
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	30 156 300	28 331 600
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)	-	-

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

in CHF	30. Jun. 2024	31. Dez. 2023
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	150 000	395 000

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 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 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 2.96%
Depotbankkommission der Depotbank (auf den Nettoinventarwert des Fonds)	maximal 0.05% p.a. effektiv 0.03% 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)	11.87%
	Cargo Service Center Aarau AG (Aarau, Rohrerstrasse 100/102)	9.49%
	Planzer Transport AG (Lyss, Industriering 17)	7.05%
	Steffen AG (Spreitenbach, Limmatstrasse 8-12)	6.44%
Änderungen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag	Im Rahmen der Prospektanpassungen im März 2024 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Aktionariat, Verwaltungsrat und Geschäftsleitung) sowie weitere Änderungen, welche formeller bzw. redaktioneller Natur sind, vorgenommen. Im ersten Halbjahr 2024 wurden keine Fondsvertragsänderungen vorgenommen.	
Beteiligung Immobiliengesellschaft	Alle Liegenschaften des Fonds werden durch die SFP Commercial Properties AG gehalten. Das Aktienkapital der SFP Commercial Properties AG wird zu 100% von der Swiss Finance & Property Funds AG, handelnd für den Immobilienfonds SF Commercial Properties Funds, gehalten.	
Schätzungs- und Prüfaufwand	Diese Position enthält Revisionshonorare in Höhe von CHF 38 091 (Vorjahr: CHF 45 728).	



Castione TI, Via San Gottardo 18a/18d



Zürich, 21. Juli 2024

SF Commercial Properties Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
109009.2401

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 2024 bewertet. Das Portfolio umfasst per Bilanzstichtag 16 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

1 / 4

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

Bewertungsmethode und Inputfaktoren

Wüest Partner bewertete die Immobilien des SF 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 2024 bis 30. Juni 2024 wurden keine Liegenschaften gekauft oder veräussert.

Ergebnis

Der «Fair Value» der insgesamt 16 Liegenschaften im Portfolio wird per 30. Juni 2024 auf CHF 279'560'000 geschätzt.

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

Per Stichtag 30. Juni 2024 beträgt der «Fair Value» der bereits per Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 bewerteten und nicht den Anlagen im Bau zugeordneten Liegenschaften («like-for-like») 279'560'000 Schweizer Franken. Die Wertveränderung liegt gegenüber dem Wert per Stichtag 31. Dezember 2023 bei brutto 0.00% (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) und bei netto rund -0.33% (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, 21. Juli 2024
Wüest Partner AG



Patrik Schmid MRICS
Partner



Moritz Menges MRICS
Partner

– Anhang 1: Bewertungsannahmen und -hinweise

¹ Diese Informationen sind unabhängig von der effektiven Bilanzierung des SF Commercial Properties Fund 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 01.07.2024.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.25%, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 100 Prozent gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.



Impressum

Herausgeberin: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: Urs Pichler, Zürich

Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

August 2024

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