



SF Commercial Properties Fund

Halbjahresbericht 2019

Anlagefonds Schweizerischen Rechts der Kategorie
«Immobilienfonds».

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2019



Swiss Finance & Property Funds AG



INHALTSVERZEICHNIS

Schlüsselzahlen	4
Meilensteine.....	5
Nützliche Hinweise.....	6
Verwaltung und Organe	7
Portfoliokennzahlen.....	10
Sämtliche Liegenschaften	13
Kennzahlen zum Immobilienfonds	16
Vermögensrechnung.....	18
Erfolgsrechnung.....	19
Anhang zur Jahresrechnung	20
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	28

SCHLÜSSELZAHLEN

PORTFOLIOWERT

321.05 MIO.

Der Portfoliowert beträgt per 30. Juni 2019 total CHF 321.05 Mio.

SOLL-MIETERTRÄGE

20.9 MIO.

Die jährlichen Soll-Mieterträge betragen CHF 20.9 Mio.

WAULT

5.87 JAHRE

Der «Weighted Average Unexpired Lease-Term» beträgt 5.87 Jahre.

LEERSTANDQUOTE STICHTAG

19.41 %

Die Leerstandsquote im ersten Halbjahr 2019 beträgt 19.41%.

MIETFLÄCHE TOTAL

158 940 M²

FREMDFINANZIERUNGS- QUOTE

23.89 %

Zum 30. Juni 2019 besteht eine Fremdfinanzierungsquote von 23.89%. Per 30. Juni 2018 bestand keine Fremdfinanzierung.

BRUTTORENDITE

6.5 %

Die durchschnittliche Bruttorendite beträgt 6.53%.

AUSSCHÜTTUNG

4.25 CHF/ANTEIL

Im April 2019 wurde die Ausschüttung für das Jahr 2018 in Höhe von 4.25 CHF/Anteil ausbezahlt.

MEILENSTEINE

JANUAR BIS JUNI 2019

Dividende

Aus dem Ergebnis 2018 wurde eine Dividende in Höhe von 4.25 CHF pro Anteil im April 2019 ausgeschüttet.

Portfoliomanagement

Nach den Zukäufen in 2018 blieben die Liegenschaften im ersten Halbjahr 2019 konstant. Die Gesamtmietfläche beträgt 158 940m² bei einer Sollmiete von CHF 20.9 Mio. Erwartungsgemäss stieg die Leerstandsquote nach dem Auszug der Mieter Axpo AG in Dietikon und der Sabag AG in Frenkendorf und liegt zum Stichtag bei 19.4%. Insbesondere hierdurch sanken auch die Marktwerte leicht auf CHF 321'050'000.

Assetmanagement

Der Fokus des Asset- und Portfoliomanagements lag auf der Vermietung der vakanten Mietflächen. Besonderes Augenmerk wurde auf das City-Plaza Dietikon gelegt. Durch die Einrichtung eines täglich besetzten Vermietungsbüros im Objekt, das durch weitere Massnahmen wie Mailings flankiert wurde sowie durch die Einrichtung von Musterbüros, gelang es im ersten Halbjahr eine Vermietungsquote von circa 10% zu erreichen. Dabei erfolgten alle Neuvermietungen als auch die 5-jährige Mietvertragsverlängerung mit dem Bestandsmieter zur Marktmiete. Zudem wurde mit der Vermietung von kleineren Büroflächen begonnen, was nach Ende des Berichtszeitraums bereits zu 4 weiteren Mietvertragsabschlüssen führte. Im zweiten Halbjahr werden weitere Vermarktungsaktivitäten erfolgen. Neben der Vermarktung im Internet wird das Objekt unter anderem auf dem Wirtschaftspodium Limmattal exklusiv potentiellen Mietern präsentiert.

Auch in den weiteren Liegenschaften konnten Erfolge erzielt werden. In Aclens wurden Stellplätze geschaffen und vermietet. Der Hauptmieter in Bubendorf konnte für 5 weitere Jahre gebunden werden. In Castione sind nunmehr alle Wohnungen mittelfristig fest an das Rote Kreuz vermietet. Zudem konnte hier die letzte leerstehende Fläche langfristig vermietet werden. Neben weiteren Vermietungen wurden in Spreitenbach und Weinfeldern einige Mietverträge verlängert. Hierdurch beträgt der WAULT nunmehr 5.87 Jahre.

Die bestehende Hypothek wurde angepasst. Durch eine Umfinanzierung im ersten Halbjahr konnten die Fremdkapitalkosten um circa CHF 50'000 pa gesenkt werden.

Zur vorgesehenen Senkung der Büroquote ist der Verkauf von zwei Immobilien geplant. Weiter soll – wie bereits beim Portfolio-Ankauf geplant – das Wohnobjekt in Castione veräussert werden. Hierzu laufen die Verkaufsprozesse. Gleichzeitig ist bei einem Verkauf ein möglichst simultaner Kauf von neuen Immobilien geplant.

NÜTZLICHE HINWEISE

SF Commercial Properties Fund

Lancierung	13. Dezember 2016
Kotierung	Seit dem 24. November 2017 ist der SF Commercial Properties Fund an der SIX Swiss Exchange kotiert
Valorennummer	34479969
ISIN-Nummer	CH0344799694
Mindestanlage	1 Anteil
Fondsart	Immobilienfonds
Laufzeit	Der Anlagefonds besteht auf unbestimmte Zeit
Rechnungsjahr	Das Rechnungsjahr endet jeweils am 31. Dezember
Kommissionen und Vergütungen	Siehe Seite 24 dieses Berichtes
Offizielle Publikationsorgane	Website der Swiss Fund Data
Preispublikationen	Neue Zürcher Zeitung Website der Swiss Fund Data

VERWALTUNG UND ORGANE

Verwaltungsrat

Dr. Hans-Peter Bauer, Präsident

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats der SF Urban Properties AG, Zürich, CEO und Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property Group AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats der Andermatt Swiss Alps AG, Andermatt sowie Verwaltungsratspräsident der Acuro Immobilien AG, Altdorf.

Adrian Schenker, Mitglied/Vizepräsident

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CEO der Swiss Finance & Property AG, Zug, CEO der SF Urban Properties AG, Zürich, Vizepräsident und Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property Group AG, Zug, Mitglied des Stiftungsrats der SFP Anlagestiftung, Zürich, Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property Manegg AG Zug, Zug, Verwaltungsratspräsident der SFPI Management SA, Ascona sowie Vorsitzender der Geschäftsführung der Römerschloss GmbH, Zürich.

Bruno Wermelinger, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CEO der Wermelinger Synergia GmbH, Luzern sowie diverse Verwaltungsratsmandate, unter anderem Verwaltungsratspräsident der Elisabethenheim Luzern AG, Luzern.

Dr. Elmar Wiederin, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Swiss Finance & Property Group AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates der Swiss Finance & Property AG, Zug, Chairman und Verwaltungsratspräsident der De Grisogono SA, Genf.

Thomas E. Kern, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Swiss Finance & Property Group AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates der Swiss Finance & Property AG, Zug, Verwaltungsratspräsident der Panalpina Welttransport (Holding) AG, Basel, Verwaltungsrat der Flughafen Bern AG, Bern, Verwaltungsrat der PKZ Burger-Kehl & Co. AG, Urdorf, Präsident des Stiftungsrates der Zoo Stiftung, Zürich, Vizepräsident des Stiftungsrates der Andreas Weber Stiftung, Wetzikon.

Hans Lauber, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der Swiss Finance & Property Group AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates der Swiss Finance & Property AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates der PostFinance AG, Bern, Mitglied des Verwaltungsrates der AXA Versicherungen AG, Winterthur, Mitglied des Verwaltungsrates der Fisch Asset Management AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates der HFL Invest AG, Neuheim, Mitglied des Verwaltungsrates der HFL IT Holding AG, Neuheim, Mitglied des Verwaltungsrates der Wagner AG Informatik Dienstleistungen, Kirchberg.

Geschäftsleitung

Dr. Hans-Peter Bauer, CEO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates der SF Urban Properties AG, Zürich, CEO und Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property Group AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates der Andermatt Swiss Alps AG, Andermatt sowie Verwaltungsratspräsident der Acuro Immobilien AG, Altdorf.

Nicolas Di Maggio, Asset Management

Real Estate Indirect

Keine relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung.

Reto Schnabel, CFO/Leiter Risk und Compliance

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Mitglied des Verwaltungsrates der Boller Winkler AG, Turbenthal, Stiftungsratspräsident des Wohlfahrtsfonds der Boller Winkler Gruppe, Turbenthal, Mitglied des Verwaltungsrates der Chesa Alpina AG, St. Moritz.

Remo Thomas Marti, Asset Management

Real Estate Funds und Asset Management

Real Estate Foundation

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der SFP Retail AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates der SFP Commercial Properties AG, Zürich.

Fondsleitung

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich
www.sfp.ch

Anlageentscheide

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich
www.sfp.ch

Fondsbuchhaltung

Huwiler Treuhand AG
Bernstrasse 102
3072 Ostermundigen
www.huwiler.ch

Zahlstelle

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-Francois 14
1103 Lausanne

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-Francois 14
1103 Lausanne

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich

Liegenschaftsverwaltungen

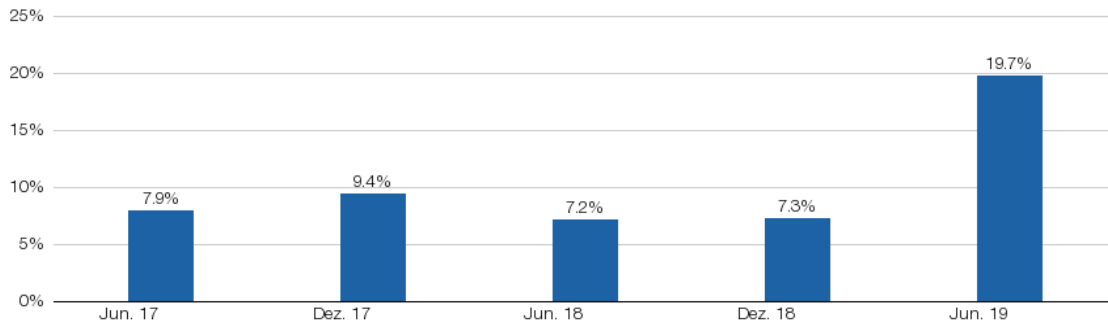
Privera AG
Worbstrasse 142
Postfach 60
3073 Gümligen
www.privera.ch

Artisa Group
Vial Cantonale 36
6928 Manno

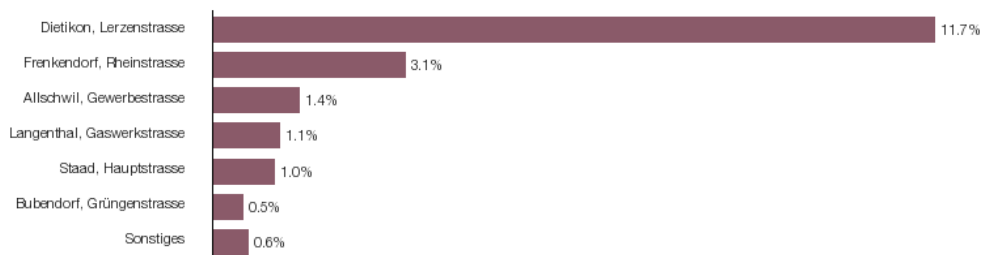
PORTFOLIOKENNZAHLEN

PER 30. JUNI 2019

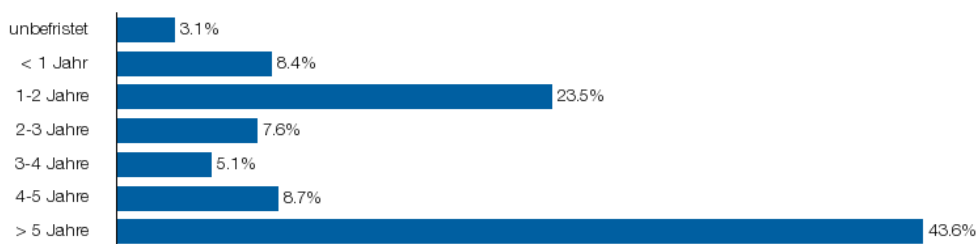
Entwicklung Leerstandsquoten in der Berichtsperiode



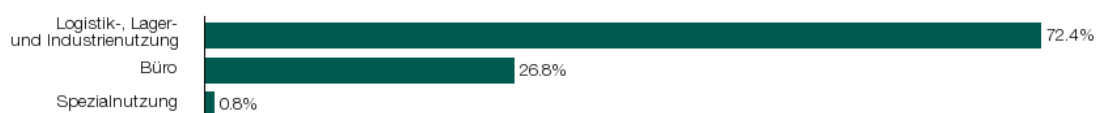
Leerstandsquoten zum Soll-Nettomietertag Portfolio



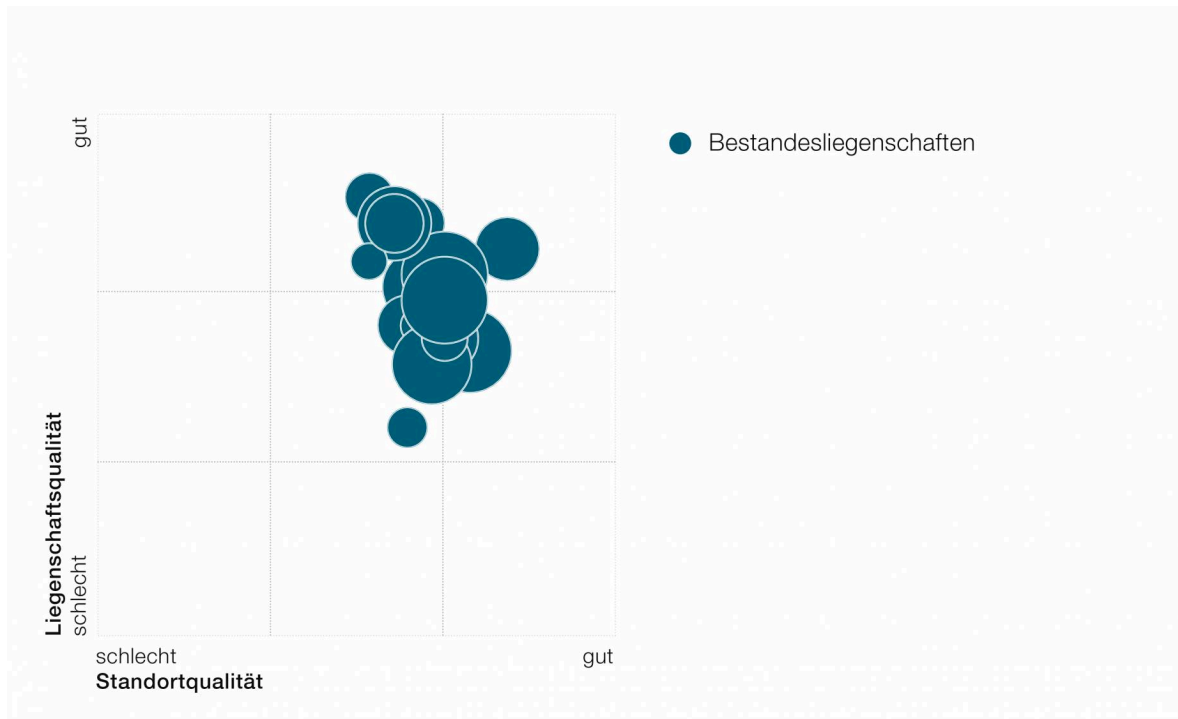
Vertragslaufzeiten in %



Nutzungsart



Liegenschafts- und Standortqualität



Portfoliokennzahlen

Portfoliokennzahlen	30. Juni 2019	31. Dez. 2018	30. Juni 2018	31. Dez. 2017
Anzahl Liegenschaften	19	19	15	13
Total Liegenschaftsportfolio (in TCHF)	321 050	323 450	247 450	208 180
Bruttorendite	6.53%	6.50%	6.69%	6.47%
Realer Diskontierungssatz	4.24%	4.27%	4.34%	4.35%
Nominaler Diskontierungssatz	4.76%	4.79%	4.86%	4.87%
Leerstandsquote per Stichtag	19.41%	6.94%	8.07%	6.37%
Leerstandsquote Berichtsperiode	19.74%	7.27%	7.21%	9.39%
WAULT in Jahren	5.9	5.4	4.5	5.2

Marktregionen



Region	Marktwert in CHF	in %
1 Nordwestschweiz	134 520 000	41.9
2 Bern	39 470 000	12.3
3 Zürich	31 900 000	9.9
4 Südschweiz	80 090 000	24.9
5 Ostschweiz	23 710 000	7.4
6 Genfersee	11 360 000	3.6
Total	321 050 000	100.0

SÄMTLICHE LIEGENSCHAFTEN



1. Aarau, Rohrerstrasse 100 – 102



2. Allschwil, Gewerbestrasse 25



3. Aclens, Chemin du Coteau 23



4. Bubendorf, Grängenstrasse 17/17a



5. Buchs, Amsleracherweg 8



6. Castione, Via alle Cave 20



7. Castione, Via San Gottardo 18



8. Collina d'Oro, Via al Molino 49



9. Dietikon, Lerzenstrasse 10



10. Frenkendorf, Rheinstrasse 95



11. Lamone, Via Industria 16



12. Langenthal, Gaswerkstrasse 33/35



13. Lyss, Industriering 17



14. Meisterschwanden, Industriestrasse 6



15. Möhlin, Industriestrasse 3/5



16. Rheinfelden, Erlenweg 3



17. Spreitenbach, Limmatstrasse 8 – 12



18. Thal, Hauptstrasse 104



19. Weinfelden, Weststrasse 15



Cargo Service Center

DACHSER
Intelligent Logistics

KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIEN- FONDS

PER 30. JUNI 2019

Mietausfallrate	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Soll-Nettomieten	CHF	10 582 462	8 075 356
Leerstände	CHF	2 056 907	581 538
Verluste aus Forderungen	CHF	349 423	18 102
Mietausfallrate	%	22.74	7.44

Fremdfinanzierungsquote	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	76 685 000	–
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	321 050 000	247 450 000
Fremdfinanzierungsquote	%	23.89	0.00

Ausschüttungsredite	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.25	n/a
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	103.50	106.00
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Betriebsgewinn	CHF	5 403 992	5 271 662
Mietzinseinnahmen	CHF	8 159 872	7 475 716
Betriebsgewinnmarge	%	66.23	70.52

Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF})	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Betriebsaufwand	CHF	3 252 669	2 332 763
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	313 675 895	217 013 978
Ø Marktwert	CHF	250 704 000	204 264 000
TER_{REF} (GAV)	%	1.04	1.07
TER_{REF} (MV)	%	1.30	1.14

Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)^{1/2}	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Gesamterfolg	CHF	2 803 156	3 021 513
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	245 436 074	249 294 859
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	–	–
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	245 436 074	249 294 859
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	1.14	1.21

Agio	%	4.35	5.07
-------------	----------	-------------	-------------

Performance²	%	4.66	2.20
--------------------------------	----------	-------------	-------------

Anlagerendite^{1/2}	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
NAV zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	102.27	103.87
NAV am Ende der Berichtsperiode	CHF	99.18	100.88
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	4.25	4.25
Anlagerendite	%	1.19	1.27
<hr/>			
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)^{1/2}	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	2 947 422	3 033 979
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	313 675 895	217 013 978
Rendite des investierenden Kapitals	%	0.94	1.40
<hr/>			
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	0.04	n/a
<hr/>			
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.32	n/a
<hr/>			
Börsenkaptalisierung	CHF	248 400 000	254 400 000

¹ 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.

² Berechnung für sechs Monate (1. Januar bis 30. Juni)

VERMÖGENSRECHNUNG

(in CHF)	30. Juni 2019	31. Dez. 2018	Anhang
Aktiven			
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	463 873	2 797 799	
Grundstücke			1
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	321 050 000	323 450 000	
Total Grundstücke	321 050 000	323 450 000	
Sonstige Vermögenswerte	5 383 499	8 543 908	2
Gesamtfondsvermögen	326 897 372	334 791 707	
Passiven			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	- 76 685 000	- 77 185 000	3
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	- 7 081 142	- 7 348 633	4
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten			3
Nettofondsvermögen vor geschätzter Liquidationssteuer	243 131 230	250 258 074	
Geschätzte Liquidationssteuer	- 5 092 000	- 4 822 000	
Nettofondsvermögen	238 039 230	245 436 074	5
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	245 436 074	249 294 859	
Bezahlte Ausschüttungen	- 10 200 000	- 10 200 000	
Saldo aus Anteilsverkehr	-	-	
Gesamterfolg	2 803 156	6 341 215	
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	238 039 230	245 436 074	
Entwicklung der Anzahl Anteile			
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	2 400 000	2 400 000	
Ausgegebene Anteile	-	-	
Zurückgenommene Anteile	-	-	
Stand am Ende der Rechnungsperiode	2 400 000	2 400 000	
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Rechnungsperiode	99.18	102.27	
Informationen zur Bilanz			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	-	-	
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	-	-	
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-	-	
Gesamtversicherungswert des Vermögens	320 161 860	320 161 860	
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-	

ERFOLGSRECHNUNG

(in CHF)	1. Jan. bis 30. Juni 2019	1. Jan. bis 30. Juni 2018	Anhang
Erträge			
Erträge der Bank- und Postguthaben	4 426	0	
Mietzinseinnahmen	8 159 872	7 475 716	6
Sonstige Erträge	46 887	35 951	
Negativzinsen	– 12	– 1 962	
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0	
Total Erträge	8 211 173	7 509 706	
Aufwendungen			
Hypothekarzinsen und Zins aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	– 141 219	– 12 212	
Sonstige Passivzinsen	– 3 047	– 254	
Unterhalt und Reparaturen	– 379 882	– 265 408	
Liegenschaftenverwaltung:			
- Liegenschaftsaufwand	– 755 583	– 551 716	
- Verwaltungsaufwand *	– 1 002	0	
Steuern und Abgaben	– 33 406	– 65 169	7
Schätzungs- und Prüfaufwand	– 63 530	– 48 723	
Reglementarische Vergütungen an:			
- die Fondsleitung	– 1 241 643	– 968 096	
- die Depotbank	– 47 074	– 47 000	
- die Immobilienverwalterin	– 256 124	– 229 913	
Sonstige Aufwendungen	– 34 903	– 101 280	
Total Aufwendungen	– 2 957 413	– 2 289 771	
Nettoertrag	5 253 760	5 219 934	
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	–	–	
Realisierter Erfolg	5 253 760	5 219 934	
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuer	– 2 450 604	– 2 198 421	8
Gesamterfolg	2 803 156	3 021 513	

*Im Geschäftsjahr 2018 war der Verwaltungsaufwand im Liegenschaftsaufwand enthalten.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

1. Inventar des Portfolios per 30. Juni 2019

Ort, Adresse	Gestehungskosten		Versicherungswert		Verkehrswert		Mietzinseinnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
1. Aarau, Rohrerstrasse 100/102	31 757 557	9.74	30 211 000	9.44	33 650 000	10.48	800 000	9.80
2. Aclens, Chemin du Coteau 23	11 215 276	3.44	7 053 380	2.20	11 360 000	3.54	246 542	3.02
3. Allschwil, Gewerbestrasse 25	10 270 593	3.15	10 100 000	3.15	9 570 000	2.98	271 660	3.33
4. Bubendorf, Grüngenstrasse 17/17a	8 500 233	2.61	8 488 000	2.65	8 570 000	2.67	226 148	2.77
5. Buchs, Amselacherweg 8 ¹	30 250 627	9.28	41 456 000	12.95	28 940 000	9.01	1 111 084	13.62
6. Castione, Via alle Cave 20	6 312 750	1.94	4 000 000	1.25	6 210 000	1.93	161 612	1.98
7. Castione, Via San Gottardo 18a, 18d	24 611 903	7.55	18 000 000	5.62	24 600 000	7.66	704 036	8.63
8. Dietikon, Lerzenstrasse 10	39 887 783	12.24	53 796 000	16.80	31 900 000	9.94	- 16 757	-0.21
9. Frenkendorf, Rheinstrasse 95	8 114 704	2.49	8 559 000	2.67	7 130 000	2.22	416	0.01
10. Grancia Collina d'Oro, Via al Molino 49	31 727 203	9.74	13 070 000	4.08	33 700 000	10.50	1 042 812	12.78
11. Lamone TI, Via Industria 16	15 775 227	4.84	8 226 000	2.57	15 580 000	4.85	455 075	5.58
12. Langenthal, Gaswerkstrasse 33/35	21 140 168	6.49	32 282 600	10.08	20 760 000	6.47	686 899	8.42
13. Lyss, Industriering 17	18 322 662	5.62	18 150 000	5.67	18 710 000	5.83	600 000	7.35
14. Meisterschwanden, Industriestras- se 6	6 338 634	1.95	5 780 280	1.81	6 540 000	2.04	175 183	2.15
15. Möhlin, Industriestrasse 3, 5	11 079 517	3.40	8 505 100	2.66	10 940 000	3.41	330 184	4.05
16. Rheinfelden, Erlenweg 3	3 376 847	1.04	5 124 500	1.60	3 350 000	1.04	111 120	1.36
17. Spreitenbach, Limmattstrasse 8-12	22 217 536	6.82	21 367 000	6.67	25 830 000	8.05	722 286	8.85
18. Thal, Hauptstrasse 104	16 623 668	5.10	16 086 000	5.02	16 180 000	5.04	277 778	3.40
19. Weinfelden, Weststrasse 15	8 363 164	2.57	9 907 000	3.09	7 530 000	2.35	253 796	3.11
Total	325 886 053	100.00	320 161 860	100.00	321 050 000	100.00	8 159 872	100.00

¹ Die latenten Steuern der mittels Share Deal erworbenen Liegenschaft sind Bestandteil der Gestehungskosten.

Das Portfolio enthält weder Liegenschaften im Baurecht noch Objekte im geteilten Stockwerkeigentum.

Die Marktwertanpassungen bei den Immobilien 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 auf den Seiten 28 bis 31.

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

Liegenschaftstransaktionen 2019

Ankäufe

Keine

Verkäufe

Keine

2. Sonstige Vermögenswerte

	in CHF	30. Juni 2019	31. Dez. 2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4 219 948	3 440 544
Übrige kurzfristige Forderungen		1 036 136	5 088 232
Aktive Rechnungsabgrenzungen		127 415	15 132
Total sonstige Vermögenswerte		5 383 499	8 543 908

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten hauptsächlich Forderungen aus HK/NK Abrechnungen und ausstehende Mietzinsen.

3. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 30. Juni 2019 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 130.00 Mio. Davon benutzt sind CHF 76.69 Mio.

Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	17 700 000	21.06.2019	26.07.2019	0.450%
Fester Vorschuss	14 800 000	07.06.2019	12.07.2019	0.260%
Fester Vorschuss	35 185 000	07.06.2019	12.07.2019	0.260%
Fester Vorschuss	9 000 000	07.06.2019	12.07.2019	0.420%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	76 685 000			

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

Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)

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	1 300 000	30.11.2018	31.01.2019	0.450%
Fester Vorschuss	1 300 000	31.01.2019	28.02.2019	0.450%
Fester Vorschuss	14 100 000	30.11.2018	31.01.2019	0.450%
Fester Vorschuss	14 100 000	31.01.2019	28.02.2019	0.450%
Fester Vorschuss	17 700 000	24.05.2019	21.06.2019	0.450%
Fester Vorschuss	30 000 000	30.11.2018	31.01.2019	0.450%
Fester Vorschuss	30 000 000	31.01.2019	28.02.2019	0.450%
Fester Vorschuss	35 000 000	28.02.2019	22.03.2019	0.450%
Fester Vorschuss	35 000 000	22.03.2019	18.04.2019	0.450%
Fester Vorschuss	35 000 000	18.04.2019	24.05.2019	0.450%
Fester Vorschuss	4 600 000	28.12.2018	31.01.2019	0.450%
Fester Vorschuss	4 600 000	31.01.2019	28.02.2019	0.450%

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	11 400 000	28.12.2018	31.01.2019	0.260%
Fester Vorschuss	14 800 000	24.05.2019	07.06.2019	0.260%
Fester Vorschuss	15 785 000	30.11.2018	31.01.2019	0.260%
Fester Vorschuss	27 185 000	31.01.2019	28.02.2019	0.260%
Fester Vorschuss	27 185 000	28.02.2019	05.04.2019	0.260%
Fester Vorschuss	27 185 000	05.04.2019	10.05.2019	0.260%
Fester Vorschuss	35 185 000	10.05.2019	07.06.2019	0.260%
Fester Vorschuss	8 000 000	02.04.2019	10.05.2019	0.260%
Fester Vorschuss	9 000 000	10.05.2019	07.06.2019	0.420%
Fester Vorschuss	9 000 000	28.02.2019	05.04.2019	0.450%
Fester Vorschuss	9 000 000	05.04.2019	10.05.2019	0.450%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	416 425 000			

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

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

Geschäfte zwischen Fonds / Kredite

Während des ersten Halbjahres 2019 hat der SF Commercial Properties Fund weder von einem anderen Fonds derselben Fondsleitung Kredite erhalten noch einem solchen Fonds Kredite gewährt.

4. Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten

	in CHF	30. Juni 2019	31. Dez. 2018
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		3 402 294	3 188 440
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		2 088 749	1 711 724
Passive Rechnungsabgrenzungen		1 590 098	2 448 468
Total kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		7 081 142	7 348 633

Die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung beinhalten hauptsächlich offene Verbindlichkeiten für Nebenkosten. Die passiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten unter anderem die Management Fee Q2 2019, Abgrenzungen für Steueraufwand und HK/NK Abrechnungen.

5. Nettofondsvermögen

	in CHF	30. Juni 2019	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Nettofondsvermögen		238 039 230	245 436 074	249 294 859
Anzahl Anteile		2 400 000	2 400 000	2 400 000
Nettoinventarwert pro Anteil		99.18	102.27	103.87

Das Nettofondsvermögen sank in der Berichtsperiode um CHF 7.40 Mio. von CHF 245.44 Mio. auf CHF 238.04 Mio. Dies erklärt sich durch den erzielten Gesamterfolg für das erste Halbjahr 2019 von CHF 2.80 Mio. und die Ausschüttung für das gesamte Geschäftsjahr 2018 von CHF – 10.20 Mio. im April 2019.

6. Mietzinseinnahmen

	in CHF	1. Jan. bis 30. Juni 2019	1. Jan. bis 30. Juni 2018
Total Soll-Nettomiete bei Vollvermietung		10 582 462	8 064 674
Nebenkostenertrag		–	132 682
Leerstände		– 2 056 907	– 581 538
Verluste aus Forderungen		– 349 423	– 18 102
Mietzinsverbilligungen		– 16 260	– 122 000
Total Mietzinseinnahmen		8 159 872	7 475 716

Der Anstieg der Mietzinseinnahmen per 30. Juni 2019 im Vergleich zum Vorjahr resultiert hauptsächlich aus den getätigten Zukäufen in 2018. Das Portfolio hat sich innerhalb eines Jahres von 15 auf 19 Liegenschaften vergrössert. Die erhöhten Leerstände resultieren hauptsächlich aus dem Auszug des Hauptmieters Axpo in der Lerzenstrasse, Dietikon.

7. Steuern und Abgaben

	in CHF	1. Jan. bis 30. Juni 2019	1. Jan. bis 30. Juni 2018
Gewinn- und Kapitalsteuern		5 954	37 300
Liegenschaftssteuern		27 453	27 869
Total Steuern und Abgaben		33 406	65 169

Die Gewinn- und Kapitalsteuern beinhalten ausschliesslich Kapitalsteuern, welche aufgrund von einer Gutschrift tiefer ausfallen als im Vorjahr.

8. Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste

in CHF	1. Jan. bis 30. Juni 2019	1. Jan. bis 30. Juni 2018
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste	– 2 180 604	– 1 364 398
Veränderung Liquidationssteuern	– 270 000	– 834 023
Total nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuer	– 2 450 604	– 2 198 421

Die nicht realisierten Kapitalverluste von TCHF -2 181 (30. Juni 2018: TCHF -1 364) resultieren insbesondere aus der Marktwertanpassung von der Liegenschaft an der Lerzenstrasse, Dietikon.

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

keine

10. Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Ort, Adresse	Mieter	Mieteinnahmen des Immobilienfonds in %
Collina d'Oro	Ilapak International SA	9.95
Aarau	Cargo Service Center Aarau AG	7.63
Lyss	Planzer Transport AG	5.72
Spreitenbach	Steffen AG	5.22

11. Angaben über Derivate

keine

12. Vergütung und Nebenkosten zulasten der Anleger

(Auszug aus § 18 des Fondsvertrags):

- Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgerin 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 Vertriebssträgern im In- und Ausland maximal 2.00%
effektiv n/a

13. Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögen

(Auszug aus § 19 des Fondsvertrags):

- Verwaltungskommission der Fondsleitung (des Gesamtfondsvermögens). Diese wird verwendet für das Asset- und Finanz-Management des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften maximal 1.00% p.a.
effektiv 0.75% p.a.
- Verwaltungskommission für den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften (des Kauf- bzw. Verkaufspreises) maximal 2.00%
effektiv 0.00%
- Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften (der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen) maximal 5.00%
effektiv 3.14%
- Depotbankkommission der Depotbank (des Gesamtfondsvermögen in jedem Fall aber mindestens CHF 50 000 jährlich) maximal 0.05% p.a.
effektiv 0.02% p.a.

14. Angaben Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende ständige und unabhängige Schätzungsexperten ernannt:

- Marco Feusi, Chartered Surveyor MRICS, dipl. Architekt HTL, NDS ETHZ Betriebswissenschaften BWI, Partner bei der Firma Wüest Partner, Zürich
- Iván Antón, dipl. Architekt ETH, MSc Real Estate (CUREM), GEAK Experte, Partner bei der Firma Wüest Partner, Zürich

15. Angaben Diskontierungssatz

Der durch die Firma Wüest Partner AG verwendete Diskontierungssatz bei der Schätzung beträgt real gewichtet 4.24% (31. Dezember 2018: 4.27%).

16. Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

Immobiliengesellschaft	Beteiligung	Besitzerin	seit
SFP Commercial Properties AG, Zürich	100%	SF Commercial Properties Fund	1. August 2015

17. Grundsätze zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwerts

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres in Schweizerfranken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

6. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. 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.
8. Die Bewertungen der Liegenschaften entsprechen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagegesetzes (KAG) und der Kollektivanlageverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) und stehen im Einklang mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. 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.

Die Bewertungen werden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken. Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest. Die Bewertungen werden dabei im Sinne der Fortführung der heutigen Nutzung erstellt, d.h. dass allenfalls mögliche tiefgreifende Umnutzungen, Aufstockungen oder Verdichtungen nicht in die Beurteilung einfließen. Weitere Angaben zur Bewertung der Liegenschaften befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner auf den Seiten 28 bis 31.



ARTISA Immobiliare

GENAZZI & ARTIOLI General Contractor





Zürich, 17. Juli 2019

SF Commercial Properties Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
109009.1901

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 2019 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 19 Bestandesliegenschaften (es gab keine Zu- oder Abgänge). Angefangene und sich im Bau befindende Liegenschaften 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 Kollektivianlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) ent-

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

1 / 4

sprechen 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

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest. Die Bewertungen werden dabei im Sinne der Fortführung der heutigen Nutzung erstellt, d.h. dass allenfalls mögliche tiefgreifende Umnutzungen, Aufstockungen oder Verdichtungen nicht in die Beurteilung einfließen.

Die in den kommenden zehn Jahren erforderlichen Sanierungsarbeiten wurden hinsichtlich Kosten und Terminierung durch Wüest Partner eingeschätzt. Hierbei wurde der Investitionsplan der SFP berücksichtigt, bei Bedarf jedoch durch Wüest Partner abgeändert.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Ergebnis

Per 30. Juni 2019 wird ein Marktwert der 19 Bestandesliegenschaften durch die Experten von CHF 321'050'000 ermittelt.

Gegenüber dem 31. Dezember 2018 veränderte sich der Wert der 19 bestehenden Liegenschaften (es gab keine Zu- oder Abgänge) um CHF -2'400'000 respektive -0.7%.

In der Berichtsperiode vom 31. Dezember 2018 bis 30. Juni 2019 wurden keine Liegenschaften gekauft oder verkauft. Das Bestandsportfolio verbleibt unverändert. Der Gesamtwert des Portfolios veränderte sich in der Berichtsperiode deshalb ebenfalls um CHF -2'400'000 respektive -0.7%.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz aller Liegenschaften per 30. Juni 2019 wird mit 4.24% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3.75% bis 5.30% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über das Gesamtportfolio liegt bei 6.47%.

Zürich, den 17. Juli 2019
Wüest Partner AG


Marco Feusi MRICS
Partner


Ivan Anton
Partner

– Anhang 1: Bewertungsannahmen und -hinweise

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf den am 16.04.2019 gelieferten Mieterspiegeln der Privera AG per 30.06.2019 sowie bei den vier Liegenschaften in Lamone, Cassione und Weinfeldern auf den am 04.07.2019 nachgelieferten Mieterspiegeln;
- 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. Je nach Liegenschaft, Nutzung und Standort bewegen sich die realen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.75 Prozent und 5.30 Prozent.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 0.50 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieten werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren 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: Siro Micheroli, Ennenda, Lorenzo Kettmeir, Zürich, Marco J. Drews, Hamburg

Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

August 2019



Swiss Finance & Property Funds AG

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