



SF Commercial Properties Fund

Geschäftsbericht 2020

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie
«Immobilienfonds»

Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2020



Swiss Finance & Property Funds AG



Inhaltsverzeichnis

Bericht zum Geschäftsjahr 2020

Schlüsselzahlen	4
Meilensteine	5
Nützliche Hinweise	6
Verwaltung und Organe	7
Strategie und Anlagerichtlinien	9
Wirtschaft und Konjunktur	10

Portfoliobericht

Portfoliobericht	12
Nachhaltigkeitsbericht	17
Portfoliokennzahlen	22
Sämtliche Liegenschaften	25

Finanzbericht

Kennzahlen zum Immobilienfonds	27
Vermögensrechnung	29
Erfolgsrechnung	30
Anhang zur Jahresrechnung	31
Kurzbericht der Prüfgesellschaft	42
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	44

Schlüsselzahlen

Portfoliowert

306.8 Mio.

Der Portfoliowert beträgt per 31. Dezember 2020 CHF 306.8 Mio. (Vorjahr CHF 321.1 Mio.).

Soll-Mieterträge

19.8 Mio.

Die jährlichen Soll-Mieterträge betragen CHF 19.8 Mio. (Vorjahr CHF 21.0 Mio.).

WAULT

5.81 Jahre

Der «Weighted Average Unexpired Lease-Term» beträgt 5.81 Jahre (Vorjahr 6.37 Jahre).

Leerstandquote Periode

17.00 %

Die Leerstandsquote in der Berichtsperiode beträgt 17.00% (Vorjahr 19.76%).

Mietfläche total

148 359 m²

Die gesamte Mietfläche beträgt 148 359 m² (Vorjahr 159 293 m²).

Bruttorendite

6.46 %

Die durchschnittliche Bruttorendite beträgt 6.46% (Vorjahr 6.55%).

Fremdfinanzierungs- quote

20.69 %

Zum 31. Dezember 2020 besteht eine Fremdfinanzierungsquote von 20.69% (Vorjahr 22.26%).

Ausschüttung

4.25 CHF/Anteil

Im April 2020 wurde die Ausschüttung für das Jahr 2019 in Höhe von 4.25 CHF/Anteil ausbezahlt.

Meilensteine

Januar bis Dezember 2020

Dividende

Aus dem Ergebnis 2019 wurde eine Dividende in der Höhe von CHF 4.25 pro Anteil ausgeschüttet. Aufgrund des im Berichtsjahr erwirtschafteten Liegenschaftserfolges und dem Vortrag aus dem Vorjahr ist für das Jahr 2020 die Ausschüttung einer weiterhin stabilen Dividende von CHF 4.25 pro Anteil vorgesehen.

Portfolio- und Assetmanagement

Vermietung

Im Jahr 2020 konnten trotz der anspruchsvollen Marktbedingungen für Mietflächen von rund 9 560 m² Mietverträge oder Vertragsverlängerungen abgeschlossen werden.

Transaktionen

Im Frühjahr wurde die Liegenschaft in Rheinfelden verkauft, weil einerseits eine Vertragsverlängerung des Generalmieters ausgeschlossen werden musste und andererseits umfangreiche Investitionen abzusehen waren. Im zweiten Halbjahr konnte die leerstehende Liegenschaft in Frenkendorf an ein Logistikunternehmen, das alle Flächen für den Eigenbedarf nutzt, verkauft werden.

Portfolio

Durch diese Vermietungserfolge und den Verkauf der zwei Liegenschaften wurde das Portfolio im Berichtsjahr weiter optimiert. Per Ende des Jahres 2020 umfasst es 17 Liegenschaften mit einem Portfoliowert von CHF 306.8 Mio. Die Leerstandsquote konnte von 19.76% in der Vorjahresperiode auf 17.00% in der Berichtsperiode reduziert und die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge mit 5.81 Jahren auf hohem Niveau gehalten werden.

Covid-19 Pandemie

Auf die Covid-19 Pandemie reagierte das Portfolio- und Assetmanagement sehr kurzfristig mit verschiedenen Massnahmen in der Bewirtschaftung und suchte mit betroffenen Mietern aufgrund individueller Analysen partnerschaftliche Lösungen auf Anfragen für Mietzinsreduktionen oder Mietzinsstundungen. Für das gesamte Portfolio wurde im Berichtsjahr ein Betrag von CHF 720 000 für durch die Covid-19 Pandemie bedingte Einnahmeausfälle in der Erfolgsrechnung verbucht.

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 37 dieses Berichts
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 Group AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der SF Urban Properties AG, Zürich sowie Verwaltungsratspräsident der Acuro Immobilien AG, Altdorf.

Adrian Schenker, Vizepräsident

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Vizepräsident des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Vizepräsident des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property AG, Zürich, CEO der SF Urban Properties AG, Zürich, Mitglied des Stiftungsrats der SFP Anlagestiftung, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Acuro Immobilien AG, Altdorf sowie Verwaltungsratspräsident der SFPI Management SA, Ascona.

Bruno Wermelinger, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CEO der Wermelinger Synergia GmbH, Luzern sowie Verwaltungsratspräsident der «Elisabethenheim Luzern AG», Luzern.

Dr. Elmar Wiederin, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats des Hotels Beau Rivage, Genf, Verwaltungsratspräsident der daygnostics ag, Basel und Mitglied des Verwaltungsrats der SwissDeCode SA, Renens.

Thomas E. Kern, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der PKZ Burger-Kehl & Co. AG, Urdorf, Mitglied des Verwaltungsrats der Airport Taxi Zürich Kloten AG, Kloten, Präsident des Stiftungsrates der Zoo Stiftung Zürich, Zürich sowie Vizepräsident des Stiftungsrates der Andreas Weber Stiftung, Wetzikon.

Hans Lauber, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der PostFinance AG, Bern, Mitglied des Verwaltungsrats der AXA Versicherungen AG, Winterthur, Mitglied des Verwaltungsrats der AXA Leben AG, Winterthur, Mitglied des Verwaltungsrats der Fisch Asset Management AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats und Inhaber der HFL Invest AG, Neuheim und der HFL IT Holding AG, Neuheim sowie Inhaber und Verwaltungsratspräsident der Wagner AG Informatik Dienstleistungen, Kirchberg/BE.

Geschäftsleitung

Adrian Murer, CEO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
CEO der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich,
CEO der Swiss Finance & Property AG, Zürich, Mitglied
des Verwaltungsrats der Andermatt-Sedrun Sport AG,
Andermatt sowie Dozent an der Hochschule Luzern.

Nicolas Di Maggio, Leiter Asset Management Indirect Investments (bis 28.2.2021)

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Finance &
Property AG, Zürich sowie Mitglied des Beirats der
COPTIS, Schweizer Berufsverband für Immobilien-
Verbriefung, Genf.

Reto Schnabel, CFO/Leiter Risk und Compliance

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
CFO der SF Urban Properties AG, Zürich, Verwaltungs-
ratspräsident der SF Development AG, Zug, Mitglied
des Verwaltungsrats der Boller Winkler AG, Turbenthal,
Stiftungsratspräsident des Wohlfahrtsfonds der Boller
Winkler Gruppe, Turbenthal sowie Mitglied des Verwal-
tungsrats der Chesa Alpina AG, St. Moritz.

Remo Thomas Marti, Leiter Asset Management Real Estate Funds und Leiter Asset Management Real Estate Foundation

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

Bruno Kurz, Head of Direct Real Estate Services & Mandates (ab 1.4.2021)

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung:
Mitglied des Verwaltungsrats der Next Property AG,
Zürich (bis längstens 30.6.2021) sowie regelmässige
Vorträge an Hochschulen und Konferenzen zu den
Themen Investment- und Asset Management.

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
www.artisagroup.com

Strategie und Anlagerichtlinien

Der SF Commercial Properties Fund investiert in Immobilien mit Fokus auf Industrie, Logistik, Gewerbe und Verkauf in der ganzen Schweiz.

Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds

Der SF Commercial Properties Fund ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Der Fondsvertrag wurde von der Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich, als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 26. August 2016 genehmigt. Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Anlageziel

Das Anlageziel des SF Commercial Properties Fund besteht hauptsächlich darin, ein kontinuierliches Kapitalwachstum zu erreichen und daraus regelmässige, angemessene Ertragsausschüttungen zu erzielen sowie in der langfristigen Substanzerhaltung des Immobilienportfolios.

Anlagepolitik

Der SF Commercial Properties Fund investiert vorwiegend in ein diversifiziertes Immobilienportfolio mit Fokus auf Industrie, Logistik, Gewerbe und Büroliegenschaften sowie Shopping Center (inkl. die betriebsnotwendigen Nebenräume und die dazu gehörenden Parkingflächen), wobei der Anteil der Shopping Center höchstens ein Drittel des Gesamtfondsvermögens beträgt.

Anlagekriterien

Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Bei der Investition in Immobilien werden die folgenden Kriterien berücksichtigt:

- Standorte mit Wertsteigerungspotenzial
- Vermietung an Mieter mit guter Bonität
- Nutzungskonforme Bauqualität und Bausubstanz

Wirtschaft und Konjunktur

Dieses Jahr wird noch einmal ganz im Zeichen von Corona stehen. Der aktuelle Lockdown im ersten Quartal 2021 und hochansteckende Varianten des Virus veranschaulichen eindrucksvoll, dass es für eine generelle Entwarnung noch viel zu früh ist. Wir gehen jedoch weiterhin davon aus, dass die Medizin im Verlauf des Jahres die Oberhand über das Coronavirus gewinnen sollte.

Die Schweiz ist eines der wohlhabendsten Länder dieser Erde und besitzt eine sehr gute medizinische Infrastruktur. Selbst unter diesen optimalen Bedingungen sind die negativen Folgen des staatlich verordneten Lockdowns weiter Teile des Dienstleistungssektors überall spürbar. Allein massive Unterstützungszahlungen von Seiten des Staates haben einen völligen Zusammenbruch der Wirtschaft verhindert. Drei Punkte werden die Erholung während und nach der Pandemie bestimmen. Erstens, der Dienstleistungssektor ist zentral, er trägt mit Abstand am meisten zur Wertschöpfung entwickelter Industrieländer bei. Zweitens, die finanziellen und medizinischen Ressourcen bestimmen die Reaktionsmöglichkeiten der Individuen und der Gesellschaften, aber sie sind begrenzt. Und drittens, sowohl das Virus als auch die Wirtschaft sind global vernetzt. Viele Menschen überlegen sich zurzeit, wie das Zurück zur Normalität denn wohl aussehen könnte, bzw. aussehen soll. Diese Ungewissheit über die Reaktion der breiten Masse lässt die Unsicherheit der Prognosen üblicher ökonomischen Variablen markant ansteigen.

Was heisst das nun für die Konjunktur in der Schweiz? Die Schweizer Wirtschaft (BIP) könnte in diesem Jahr um rund 3% wachsen, vorausgesetzt die Corona Situation wird im Verlauf des Jahres in den allermeisten Ländern medizinisch überwunden. Falls nicht, dürfte die Erholung höchstens einen halben Prozentpunkt erreichen. Je nachdem sollte das Vorkrisenniveau schon Ende dieses Jahres oder erst 2023 erreicht werden. Dieser Sachverhalt spiegelt sich in allen Subsektoren wider. Die Preisentwicklung dürfte daher weit in den Aufschwung hinein stagnieren.

Entgegen früherer Jahre wird die konjunkturelle Entwicklung diesmal sofort am Arbeitsmarkt zu beobachten sein, je nachdem, ob Firmen momentane Stellen mit Kurzarbeit erhalten wollen oder erhalten können. In Branchen, die besonders von der Krise betroffen sind, wird sich ein Rückgang der Beschäftigung nicht verhindern lassen. Insgesamt könnte die Beschäftigung ab Mitte des Jahres leicht steigen. Die Löhne hingegen werden wohl noch länger nur sehr langsam ansteigen. Auch die Investitionstätigkeit wird nur sehr zögerlich in Gang kommen. Insbesondere die Ausrüstungsinvestitionen werden erst nach dem Ende der Pandemie an Fahrt gewinnen.

Auch vom Ausland kann im Moment nur wenig Hilfe erwartet werden. Die Schweiz ist zwar ein international bedeutender Zulieferer hoch qualifizierter Produkte bzw. Produktbestandteile, die Nachfrage dafür korreliert jedoch eindeutig mit der globalen Wirtschaftsentwicklung. Das heisst, die Schweiz braucht für ihre eigene Gesundung eine spürbare Erholung der Weltwirtschaft. Diese Erholung ist im Moment jedoch auf China und Südost-Asien beschränkt. Nordamerika und Europa sind teilweise noch schlechter gestellt als die Schweiz.

Unterstützung kommt von der Wirtschaftspolitik. Die Zentralbanken versuchen weiterhin die konjunkturellen Effekte der Pandemie durch eine expansive Geldpolitik abzumildern. Dementsprechend ist in diesem und im nächsten Jahr nicht mit Zinserhöhungen zu rechnen. Die politisch und ökonomisch grösste Veränderung findet zurzeit im Bereich der Fiskalpolitik statt. Neben den rasch ansteigenden Defiziten wegen der stattlichen Unterstützungsleistungen im letzten Jahr, werden die

Einkommens- und Gewinnsteuereinnahmen in den nächsten Jahren wegbrechen. Sowohl 2020 als auch 2021 werden die Staatsausgaben deutlich höher sein, als dies die Regelung der Schuldenbremse erlaubt. Ein Abbau der kumulierten Defizite über die durch die Schuldenbremse vorgeschriebenen sechs Jahre dürfte jedoch kaum möglich sein und ist konjunkturell im Moment nicht sinnvoll.

Am auffälligsten ist, in welchem Ausmass die Arbeit von zuhause zugenommen hat. Für viele ist das virtuelle Büro oder die virtuelle Universität bereits Wirklichkeit geworden. Insbesondere an der stark gesunkenen Auslastung des öffentlichen Nahverkehrs wird deutlich, wie die Corona-Krise die Mobilität und die Ansprüche an die Wohnung verändert. Tendenziell wird es ein Zimmer (Arbeitszimmer) mehr brauchen. Der Einfluss dieser Entwicklung ist bereits auf den Immobilienmarkt zu beobachten. Gemeinden mit gutem Wohnraumangebot, geringer Siedlungsdichte und einer guten Versorgungslage stehen hoch im Kurs.

Portfoliobericht

Das Portfolio konnte weiter optimiert werden. Nach verschiedenen Vermietungserfolgen und dem Verkauf von zwei Liegenschaften umfasst es per Ende des Berichtsjahres 17 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 306.8 Mio. und einer gegenüber dem Vorjahr reduzierten Leerstandsquote.

Einleitung

Das Portfolio konnte im Berichtsjahr durch Vermietungserfolge und den Verkauf von zwei Liegenschaften weiter optimiert werden. Per Ende des Jahres 2020 umfasst es 17 Liegenschaften mit einer Mietfläche von 148 359 m².

Die Soll-Miete des Portfolios beträgt CHF 19.8 Mio. und der Marktwert der Liegenschaften beträgt CHF 306.8 Mio. Daraus resultiert eine Bruttorendite von 6.46%.

Durch verschiedene Vermietungen und die beiden Devestitionen reduzierte sich die Leerstandsquote per Ende des Jahres auf 17.24%. Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge «WAULT» konnte mit 5.81 Jahren auf hohem Niveau gehalten werden.

Die Fremdfinanzierungsquote konnte leicht reduziert werden und beträgt 20.69%. Basierend auf dem erwirtschafteten Nettoertrag von CHF 10.15 Mio. und dem Vortrag aus dem Vorjahr ist für die Ausschüttung an die Investoren eine weiterhin stabile Dividende von CHF 4.25 pro Anteil vorgesehen.

Asset- und Portfoliomanagement

Das Portfolio umfasst 17 Liegenschaften (Vorjahr 19 Liegenschaften) mit gewerblicher Nutzung. Der Strategie entsprechend befinden sich die Immobilien an Standorten mit hervorragender Verkehrsanbindung. Insgesamt stehen Mietflächen von 148 359 m² (Vorjahr 159 293 m²) und 1 611 Parkplätze zur Verfügung. Nach dem Verkauf von zwei Liegenschaften im Verlauf des Jahres und Veränderungen bei mehreren Immobilien beträgt der Portfoliowert per Ende 2020

CHF 306.8 Mio. (Vorjahr CHF 321.1 Mio.) und die jährliche Sollmiete CHF 19.8 Mio. (Vorjahr CHF 21.0 Mio.). Daraus resultiert eine Bruttorendite von 6.46% (Vorjahr 6.55%).

Die Nutzungen sind ausgewogen über die Nutzungsarten Logistik, Gewerbe, Büro und Lager verteilt. Der Anteil an Verkaufsflächen ist untergeordnet. Die Liegenschafts- und Standortqualität des Portfolios wird vom Bewertungsunternehmen Wüest Partner mit 3.5 von 5.0 möglichen Punkten bewertet. Durch das renommierte Unternehmen Creditreform wird die Bonität der 10 grössten Mieter, welche 45.70% der gesamten Mieteinnahmen generieren, mit einem gewichteten Score von 95 von 100 als «gut» beurteilt. Zusammen mit dem guten Qualitätsprofil der Liegenschaften sowie der langjährigen gewichteten Dauer der festen Mietvertragslaufzeiten bietet das Portfolio Potenzial für eine gute Stabilität.

Im Berichtsjahr wurden keine neuen Liegenschaften erworben, jedoch zur Portfoliooptimierung zwei Liegenschaften veräussert. Die Immobilie in Rheinfelden entsprach den Bedürfnissen des Generalmieters aus dem Pharmabereich nicht mehr, so dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses ausgeschlossen werden musste und umfangreiche Investitionen einzuplanen waren. Sie wurde daher im Frühjahr veräussert. Die Liegenschaft in Frenkendorf konnte im vierten Quartal erfolgreich an ein Logistikunternehmen, das alle Flächen für den eigenen Betrieb nutzt, verkauft werden. Das durch die beiden Devestitionen frei gewordene Kapital soll für die weitere Entwicklung des Fonds und insbesondere die Optimierung der Nutzungsverteilung verwendet werden.

Trotz des anspruchsvollen Marktumfeldes konnten im Jahr 2020 für Mietflächen von rund 9 560 m² Mietverträge oder Vertragsverlängerungen abgeschlossen werden. In Spreitenbach und Aclens konnte eine Vollvermietung erreicht werden, in Langenthal und Staad sind weitere Büromietverträge abgeschlossen worden. Ein wesentlicher Beitrag zur Leerstandsreduktion leistete der Abschluss von insgesamt 15 Mietverträgen für über 1 300 m² in Dietikon. Durch diese Vermietungserfolge und den Verkauf der Liegenschaft in Rheinfelden sowie den Verkauf der leerstehenden Gewerbeliegenschaft in Frenkendorf konnte die Leerstandsquote von 19.63% per Ende des Vorjahres auf 17.24% per Ende Jahr reduziert werden. Die flächenbezogene Leerstandsquote beträgt per Ende des Jahres 11.72%. Dank Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen konnte die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge «WAULT» zum Stichtag mit 5.81 Jahren (Vorjahr 6.37 Jahre) auf hohem Niveau gehalten werden.

Eine besondere Herausforderung stellte die Covid-19 Pandemie für das Portfolio- und Assetmanagement dar. Einerseits mussten sehr kurzfristig verschiedenste Massnahmen in der Bewirtschaftung getroffen werden und andererseits führte die Pandemie zu 29 Anfragen der Mieter für Mietzinsreduktionen oder Mietzinsstundungen. Die Anfragen wurden individuell analysiert und mit den Mietern verhandelt. Dank grossem Engagement konnte mit praktisch allen Mietern eine partnerschaftliche Lösung gefunden werden. Für das gesamte Portfolio wurde im Berichtsjahr ein Betrag von CHF 720 000 für durch die Covid-19 Pandemie bedingte Einnahmeausfälle in der Erfolgsrechnung verbucht.

Die Fremdfinanzierungsquote ist im Vergleich zum Vorjahr wenig verändert. Sie beträgt per Ende des Jahres 20.69% (Vorjahr 22.26%).

Durch den im Berichtsjahr erwirtschafteten Liegenschaftserfolg von CHF 10.15 Mio. und den Vortrag aus dem Vorjahr von CHF 1.31 Mio. stehen CHF 11.46 Mio. für die Ausschüttung an die Investoren zur Verfügung. Für das Jahr 2020 ist eine Dividende von CHF 4.25 pro Anteil vorgesehen (Vorjahr CHF 4.25 pro Anteil).

Liegenschaften

Aarau

Die Liegenschaft ist gesamthaft mit einem langfristigen Vertrag bis 2034 an das Logistik- und Transportunternehmen Cargo Service Center vermietet. Aufgrund der sehr guten Drittverwendung und der verkehrsgünstigen Lage ergeben sich zukünftig interessante Entwicklungsmöglichkeiten.

Aclens

Per Ende des Vorjahres endigte das Mietverhältnis mit dem Mieter Star Division und die Flächen konnten einem Nachmieter übergeben werden. Durch weitere Vermietungserfolge im Laufe des Jahres konnte eine Vollvermietung erreicht werden. Insgesamt wurden 1 748 m² Gewerbefläche vermietet.

Allschwil

Infolge der Neuentwicklung des Gebietes gewinnt die Liegenschaft weiter an Attraktivität. Die Flächen sind an langjährige Mieter vermietet. Im Rahmen einer internen Reorganisation, hat der Mieter Cycling Sports Group einen Grossteil seiner Fläche abgegeben. Die Vermarktung erfolgt auf allen Vertriebskanälen. Rund 1 500 m² konnten bereits vermietet werden und für die Vermietung von weiteren 500 m² im ersten Quartal 2021 sind Verhandlungen im Gang. Zudem konnten für rund 900 m² Vertragsverlängerungen abgeschlossen werden. Nebst der Vermietung weiterer Flächen ist der definitive Abschluss der 10-jährigen Vertragsverlängerung mit dem wichtigen Bestandesmieter Agrano das Ziel für die kommende Periode.

Bubendorf

Dank der guten Marktpräsenz konnte während des Geschäftsjahres eine Fläche von 515 m² vermietet werden. Weitere Vermietungsaktivitäten sind bereits umgesetzt und es kann davon ausgegangen werden, dass angesichts der langfristigen Mietverträge keine zusätzlichen Leerstände anfallen werden.

Buchs

Die TNT Swiss Post GmbH als einer der grösseren Ankermieter ist vertragsgemäss per Ende 2020 ausgezogen. Im Rahmen einer umfangreichen Vermarktungsaktion zusammen mit H&B Real Estate AG sowie der Holbi 14 Architekten GmbH konnte auf dem Immobilienmarkt Aarau eine gute Resonanz erzielt werden.

Die Nachfrage nach Büroräumlichkeiten im Zusammenhang mit Lagerflächen ist gross. Im kommenden

Jahr ist geplant, Verschiebungen im Bereich Lager und Parkplätze vorzunehmen um die Attraktivität der ehemals von TNT Swiss Post GmbH gemieteten Flächen zu steigern. Dank der guten Zusammenarbeit mit der Vermarktung und der Bewirtschaftung konnten für die ehemaligen Flächen der TNT Swiss Post GmbH bereits konkrete Mietinteressenten gefunden werden.

Castione

Mit den von der Corona Pandemie betroffenen Mietern des Gewerbetraktes konnten einvernehmliche Lösungen getroffen werden. Alle Wohnungen sind an das Schweizerische Rote Kreuz vermietet. Es sind Verhandlungen für eine gesamthafte Verlängerung des Mietverhältnisses im Gang.

Collina d'Oro

Die Liegenschaft ist mit einer festen Vertragsdauer bis 2030 gesamthaft an Ilapak International SA vermietet.

Dietikon

Zur Erfüllung des Mietvertrages mit dem Co-working-Anbieter Merkspace für eine Fläche von rund 1 700 m² und einer Vertragsdauer bis 2033 wurden umfangreiche Umbauarbeiten vorgenommen. Aus wirtschaftlichen Gründen erfolgte jedoch kein Bezug der Mieträumlichkeiten.

Nachdem für verschiedene modern ausgebaute Musterbüros Mietverträge abgeschlossen werden konnten, wurden weitere Flächen proaktiv ausgebaut und konnten vermietet werden. Das Angebot an bezugsbereiten Mietflächen entspricht einem lokalen Bedürfnis und bietet Potential für mögliche Erweiterungen der Mietflächen aufgrund des Firmenwachstums.

Die Platzierung der Vermietungsfirma iRem im Gebäude macht jederzeitige Besichtigungen der Räumlichkeiten möglich und stellt eine effiziente Anlaufstelle für die bestehenden Mieter dar.

In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Dyer Smith erfolgte eine zeitgemässe Aufwertung des Eingangsbereichs. Die gestalterischen Massnahmen und die moderne Möblierung verleihen dem Bereich eine einladende Atmosphäre und bieten Mietern und Besuchern verschiedene Sitz- und Besprechungsgelegenheiten.

Für die weitere Vermietung wurden umfangreiche Marketingmassnahmen auf den konventionellen Kanälen wie Platzierung einer attraktiven Werbefläche am Gebäude, Direct Mailings usw. wie auch Kampagnen in

den sozialen Medien wie Facebook und LinkedIn lanciert. Durch diese umfangreichen Aktivitäten, das grosse Engagement des Asset- und Portfoliomanagements und der permanenten Präsenz der Vermietungsfirma iREM vor Ort konnten Flächen von rund 1 300 m² vermietet werden.

Für das Jahr 2021 konnte ein weiterer Mietvertrag für eine Bürofläche von rund 300 m² mit Outsec AG abgeschlossen werden. Der neue Mieter wird die Flächen nach Abschluss des Umbaus im Frühjahr 2021 beziehen. Zudem ist die Bereitstellung eines weiteren Musterbüros sowie verschiedener Kleinbüros geplant um Interessenten bezugsbereite Flächen anbieten zu können.

Frenkendorf

Die fast vollständig leerstehende Liegenschaft konnte in der zweiten Hälfte des Berichtsjahres erfolgreich an ein Logistikunternehmen, das alle Flächen für den eigenen Betrieb nutzt, verkauft werden. Die Übergabe an den neuen Eigentümer erfolgte reibungslos.

Lamone

Die Liegenschaft ist an namhafte Unternehmen wie SRG SSR @RSI, Datamars SA und Delta Line SA mit langfristigen Mietverträgen vollvermietet.

Langenthal

Trotz der schwierigen Marktverhältnisse konnten im Berichtsjahr über 1 500 m² Büro- und Lagerfläche neuvermietet oder bestehende Mietverhältnisse verlängert werden. Die geplante Sanierung des Sceddaches musste aufgrund von Verzögerungen der Bewilligung in das neue Geschäftsjahr verschoben werden. Die Submission wurde abgeschlossen, die Vergabe der Arbeiten erfolgte an eine lokale Dachbauunternehmung.

Lyss

Der Mietvertrag mit dem Generalmieter Planzer Transporte AG hat eine feste Vertragsdauer bis Ende 2025. Die Liegenschaft mit einer Gesamtmietfläche von 13 742 m² und einer Jahresmiete von CHF 1.2 Mio. garantiert damit einen langfristigen, stabilen Ertrag.

Meisterschwanden

Die Liegenschaft ist gesamthaft sehr langfristig bis 2035 an Fischer Frech-Hoch ESTECH AG vermietet, welche sie zu rund 90% für Gewerbe- und Lagerzwecke nutzt. Die Mieterin hat aufgrund eines Triple-Net-Vertrages für sämtliche Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten aufzukommen.

Möhlín

Der Ankermieter Swiss Fashion Time hat per Ende Jahr ein Geschoss im Haus 5 mit einer Fläche von rund 670 m² vertragsgemäss abgegeben. Um den Marktanforderungen gerecht zu werden, wurde die Privera AG mit der Vermarktung der Flächen mandatiert. Das Unternehmen verfügt über ein schweizweites Filialnetz und das geforderte Know-how um eine breite Resonanz zu erreichen. Dank dem umfassenden Marktauftritt mit einer Projektwebsite, IP Tracking und Leadinterface werden die Chancen maximiert, potenzielle Interessenten zu erreichen und exzellent zu betreuen.

Rheinfelden

Die Liegenschaft entsprach den Bedürfnissen des Generalmieters aus dem Pharmabereich nicht mehr. Aufgrund der umfangreichen Investitionen für die weitere Vermietung und der geringen Mietflächennachfrage wurde die Immobilie per Juni 2020 wie geplant verkauft. Der Verkaufspreis von CHF 3.5 Mio. lag ca. 6% über dem Marktwert der letztmaligen Bewertung.

Spreitenbach

Die zwei seit dem Ankauf leerstehenden Büroflächen mit einer Fläche von insgesamt rund 300 m² konnten vermietet werden. Nach einer detaillierten Ausschreibung konnten die Arbeiten für die Sanierung des Hochregallager vergeben werden. Die Umsetzung der Massnahmen erfolgt im Jahr 2021.

Staad

Das Mietverhältnis mit dem Hauptmieter musste im Vorjahr aus wirtschaftlichen Gründen aufgelöst werden. Die dadurch frei gewordenen Mietflächen werden in enger Zusammenarbeit zwischen dem Asset- und Portfoliomanagement, dem regional verankerten Immobilienunternehmen IT3 St. Gallen und der Wirtschaftsförderung vermarktet. Für sieben Teilflächen konnten im Berichtsjahr bereits wieder Mieter gefunden werden. Für weitere Flächen werden Verhandlungen mit konkreten Mietinteressenten geführt.

Weinfelden

Das Mietverhältnis mit der Firma Babberger Brandschutz AG für eine Fläche von rund 1 250 m² endigte per Ende August. Eine Teilfläche von 363 m² konnte bereits im Berichtsjahr wieder einem Bestandsmieter mit gleichzeitiger Verlängerung der Vertragsdauer vermietet werden. Die Vermarktung der Restfläche erfolgt mit einem professionellen Vermietungsunternehmen. Der Mietvertrag für eine Fläche von 395 m² mit Except GmbH konnte um weitere 5 Jahre verlängert werden.

Ausblick 2021

Portfoliostrategie

Nach den Verkäufen von zwei Liegenschaften stehen zur weiteren Entwicklung und Schärfung der Portfoliostrategie bei zukünftigen Transaktionen die Erhöhung der Nutzungen Logistik, Gewerbe, Lager und Industrie sowie die Verbesserung der Leerstandsquote im Fokus. Dazu werden im Rahmen der verfügbaren finanziellen Mittel laufend Akquisitionen von geeigneten Objekten und Opportunitäten für Verkäufe geprüft.

Asset- und Portfoliomanagement

Der Schwerpunkt der Aktivitäten des Asset- und Portfoliomanagements liegt in der proaktiven Pflege der Bestandesmieter und in der Vermietung der vakanten Flächen.

Nebst situativen Mieterkontakten werden alle relevanten Mieter nach einem definierten Prozess durch das Asset- und Portfoliomanagement über das ganze Jahr betreut. Damit können frühzeitig Veränderungen der Mieteransprüche erkannt und aktiv die notwendigen Massnahmen getroffen werden.

Die Vermietung von Leerständen erfolgt immer in enger Zusammenarbeit mit dem beauftragten Bewirtschaftungsunternehmen oder professionellen Vermarktungsfirmen. Bei der Betreuung der Mietinteressenten wird grosser Wert auf die Ausarbeitung von massgeschneiderten Mietkonditionen und technischen Lösungsvorschlägen gelegt um die Abschlusschancen zu erhöhen.

Die Covid-19 Pandemie führte bei verschiedenen Mietern zu wirtschaftlichen Herausforderungen. Die Anfragen der Mieter für Mietzinserlasse oder Mietzinsstundungen konnten weitgehend bereinigt werden. Für noch nicht abgeschlossene Covid-19 Anfragen wurde eine Rückstellung gebildet. Für allenfalls kommende Anfragen werden individuelle, partnerschaftliche Lösungen angestrebt.

Trotz des durch die Pandemie schwierigen Marktumfeldes konnten für das Jahr 2021 aussichtsreiche Mietverhandlungen initiiert werden. So bestehen beispielsweise für Dietikon, Staad oder auch Langenthal Kontakte zu Interessenten für grössere Flächen.

Bei notwendigen baulichen Unterhalts- und Instandsetzungsmaßnahmen werden verstärkt Aspekte der Nachhaltigkeit und Ressourcenoptimierung berücksichtigt. Ziel ist es, die Attraktivität des Portfolios durch die Senkung der Kosten für die Nutzer und die Verbesserung der langfristigen Werthaltigkeit für die Investoren zu steigern.

Nachhaltigkeitsbericht

Die Swiss Finance & Property Group integriert ESG-Kriterien in all ihre Produkte und Geschäftstätigkeiten. Sie übernimmt damit die Verantwortung für ihre Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft und wird ihren ökologischen Fussabdruck kontinuierlich reduzieren.

Wir setzen auf eine nachhaltige Immobilienentwicklung und integrieren ESG-Kriterien in alle Prozesse entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen.

Einleitung

Der weltweite Klimawandel stellt eine Jahrhundertaufgabe aller dar. Der Gebäudebereich stellt in der Schweiz mit rund einem Viertel aller direkten jährlichen Treibhausgasemissionen¹ einen der grössten Emittenten dar und liegt im Fokus entsprechender Optimierungen. Auf Grund dessen ist der Gesetzgeber bestrebt die Rahmenbedingungen zu definieren, um Treibhausgas-einsparungen im Gebäudebereich sicherzustellen. Die Schweiz hat sich hierbei im Rahmen des Pariser Klimaschutzabkommens dazu bekannt, ihre Treibhausgasemissionen bis 2030 gegenüber 1990 zu halbieren und bis 2050 keine Treibhausgasemissionen mehr auszustossen. Der SF Commercial Properties Fund (SFCPF) nimmt seine gesellschaftliche Verantwortung wahr, bereitet sich aktiv auf gesetzliche Änderungen vor und betreibt ein aktives Risiko- und Transformationsmanagement hinsichtlich Treibhausgasemissionen und Energie, um die Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrats zu erreichen.

Um eine stetige Optimierung sicherzustellen, analysiert und überwacht SFCPF die Treibhausgasemissionen jährlich und leitet entsprechende Massnahmen zur Verbesserung ab. In einem Nachhaltigkeits-Cockpit werden die Erreichung der Ziele des Bundes mittels Energie- und CO₂-Absenkpfade bis 2050 abgebildet. Dadurch können frühzeitig Risiken und Chance erkannt und die erforderlichen Massnahmen eingeleitet werden.

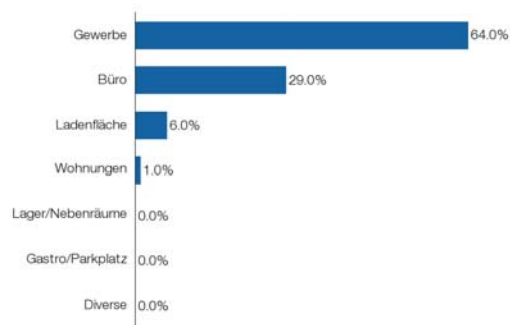
¹ Quelle: <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/inkuerze.html>

Übersicht Immobilienportfolio

Nachfolgend werden einige wichtige Kennwerte des Portfolios aufgezeigt, um die später dargelegten Ergebnisse besser einordnen zu können.

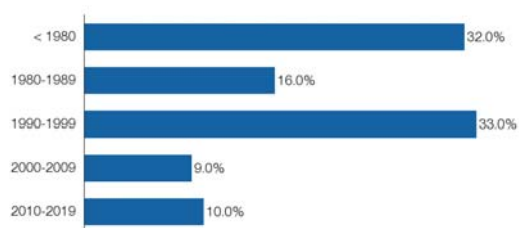
Per 31. Dezember 2020 umfasste das SFCPP-Portfolio 17 Liegenschaften. Die Immobilien verteilen sich über die gesamte Schweiz und sind verkehrsgünstig gelegen. Das Portfolio besteht, bezogen auf die Energiebezugsfläche (EBF) zu einem Grossteil aus kommerziellen Liegenschaften mit Nutzungen für Gewerbe (64%) und Büros (29%). Ladenflächen umfassen 6% und der Wohnungsanteil beträgt weniger als 1% der gesamten EBF.

EBF nach Nutzungstyp



Die Analyse der Altersstruktur des Portfolios zeigt, dass rund die Hälfte (48%) der Liegenschaften ein Baujahr vor 1990 aufweist.

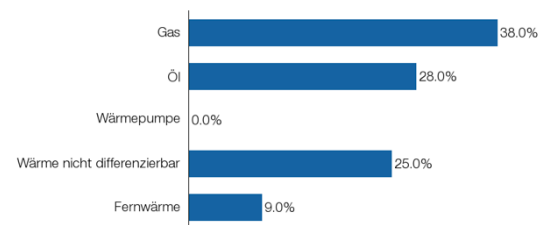
Bau-/Sanierungsperiode bezogen auf EBF



Ausgangslage

Das Portfolio weist mit 101 kWh/m²EBF/Jahr eine höhere Energieintensität auf als der Schweizer Durchschnitt für kommerziell genutzte Liegenschaften von 82 kWh/m²EBF/Jahr². Die Treibhausgasintensität des Fonds beträgt 19.2 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr und entspricht damit dem Schweizer Durchschnitt für kommerziell genutzte Liegenschaften von 19 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr². Der Anteil an fossilen Energieträgern, wie Gas und Öl ist mit 66% relativ hoch.

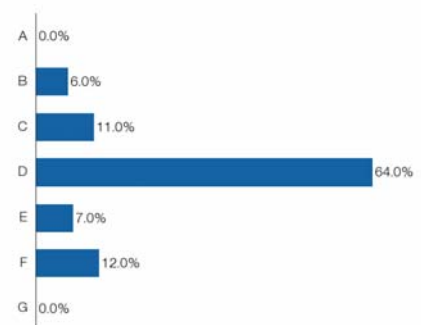
Anteil Wärmeträger an EBF



Für die Einordnung der Energieverbräuche, wurden die Verbrauchsdaten in die Effizienzklassen in Anlehnung nach GEAK abgebildet. Diese Abbildung erfolgt auch für Liegenschaften aus der Gebäudekategorien «Logistik» und «Industrie», die nicht als GEAK Anwendungsbereiche vorgesehen sind, um eine Einschätzung der Energieeffizienz des Gesamtportfolios der Swiss Finance & Property Group zu ermöglichen.

Hinsichtlich der angenäherten GEAK Klassen (A bis G) bietet das Portfolio mit der häufigsten Bewertung «D» noch grosses Optimierungspotential, um den Gesamtenergieverbrauch zu reduzieren.

Angenäherte Energieeffizienzklassen EBF



² Quelle: FM Monitor, 2019

Energie- und CO₂-Absenkpfad

Auf Basis der Ist-Verbrauchswerte 2019 und der Mehrjahresplanung werden für jede Liegenschaft und für das Gesamtportfolio Energie- und Treibhausgasabsenkpfade erstellt. Hierbei sind verschiedene Szenarien abgebildet, die aufeinander aufbauen:

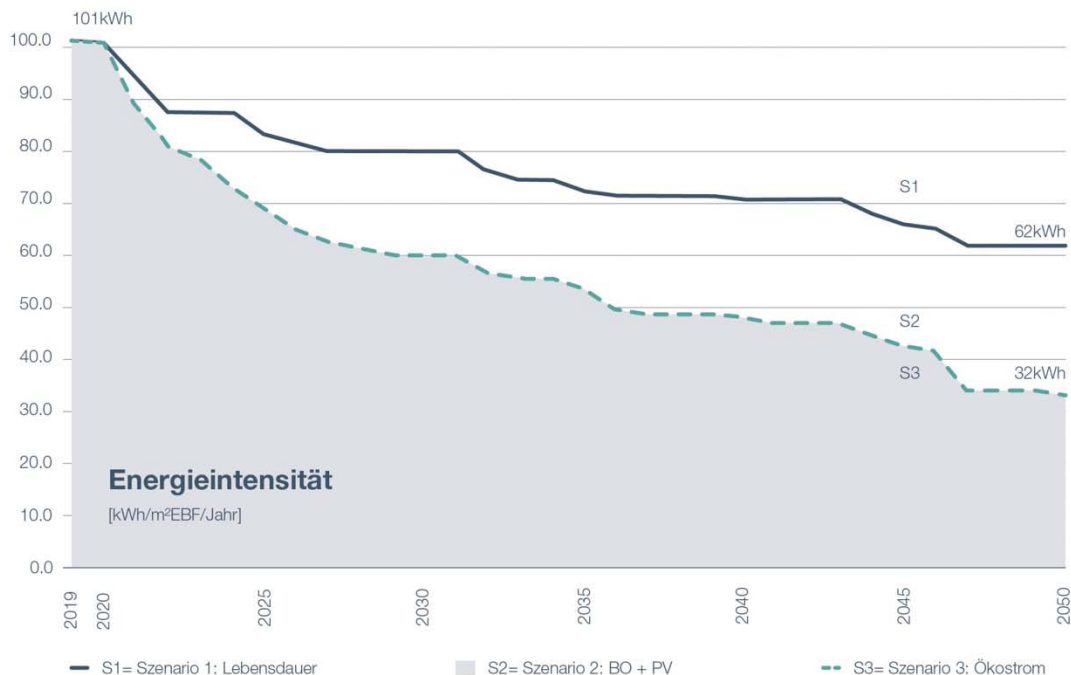
- Szenario 1 (S1, konservatives Szenario): Keine zusätzlichen Investitionskosten; Instandsetzung nach Lebensdauer der Bauteile (Hülle, Heizung).
- Szenario 2 (S2, optimistisches Szenario): geringe zusätzliche Investition für die Installation von PV Anlagen und Betriebsoptimierungen.
- Szenario 3 (S3, ambitioniertes Szenario): zusätzliche Investition für Einkauf von Ökostrom und höhere Sanierungstiefen (Minergie statt GEAK).

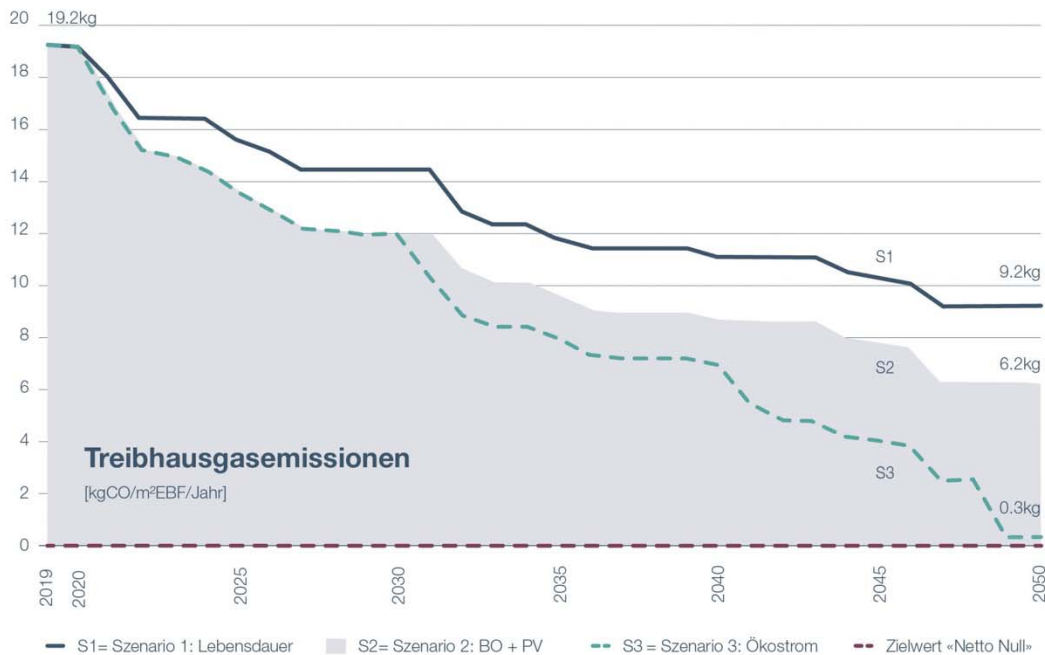
Im Szenario S1 kann bis 2050 die Energieintensität um rund 39 % von 101 kWh/m²EBF/Jahr auf 62 kWh/m²EBF/Jahr gesenkt werden.

Die Treibhausgasintensität sinkt parallel dazu um rund 52 % von 19.2 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr auf 9.2 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr. Das Ziel «klimaneutraler Betrieb»/ «Netto-Null» 2050 wird aber deutlich verfehlt.

Im Szenario S2 kann bis 2050 die Energieintensität um rund 68% auf 32 kWh/m²EBF/Jahr gesenkt werden. Die Treibhausgasintensität sinkt deutlich um 68% auf 6.2 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr ab. Das Ziel «klimaneutraler Betrieb»/ «Netto-Null» 2050 kann auf Grund des verwendeten Strommixes Schweiz aber noch nicht erreicht werden.

Im Szenario S3 wird die Energieintensität gleich stark wie im Szenario 2 reduziert (68%), die Treibhausgasintensität wird durch den Einkauf von Ökostrom jedoch entscheidend um rund 98% auf 0.3 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr reduziert. Insgesamt wird das Ziel «klimaneutraler Betrieb»/ «Netto-Null» 2050 inkl. Berücksichtigung der CO₂-Emissionen von erneuerbaren Energieträgern damit praktisch erfüllt.





Schlussfolgerung

Insgesamt weist das SFCPF-Portfolio gute Optimierungsmöglichkeiten in den nächsten Jahren auf, um die Bundesziele 2050 zu erfüllen. Durch das hohe Baualter der Liegenschaften und die anstehenden Sanierungen bieten sich grosse Chancen für eine starke Reduktion der Treibhausgasemissionen im Rahmen der ordentlichen Investitionen.

Mit Treibhausgasemissionen von 0.3 kg CO₂ pro m² EBF und Jahr, erreicht das Szenario 3 das Ziel «Netto Null» beinahe. Durch weitere GAP-Analysen kann eruiert werden, was für Möglichkeiten bestehen, um diese Lücke zu schliessen und ab wann diese zusätzlichen und jetzt noch unbekannten Optimierungsmassnahmen spätestens umgesetzt werden müssten. Da es sich jedoch um einen sehr geringen «Restbetrag» handelt, kann auch die Möglichkeit einer Kompensation im Rahmen von CO₂ Sequestration und Speicher Projekten in Betracht gezogen werden.

In Einklang mit dem übergeordneten Ziel «klimaneutraler Betrieb 2050», strebt SFCPF das Szenario 3 an und plant die vorgesehenen Massnahmen schrittweise umzusetzen.

Highlights

In Bezug auf Nachhaltigkeit entwickelt sich SFCPF rasant. In den vergangenen Jahren wurden im SFCPF-Portfolio verschiedene Optimierungsmassnahmen umgesetzt oder geplant.

Bei der Liegenschaft «Collina d'Oro» bei Lugano konnte die CO₂-Intensität durch eine Sanierung der Heizung auf den Wert von 11,7kg CO₂/m² EBF pro Jahr reduziert werden. Insgesamt konnte bei vier weiteren Liegenschaften durch eine Sanierung der Heizung die Treibhausgasemissionen deutlich reduziert werden.

Unabhängig allfälliger gesetzlicher Vorgaben wird seitens des SFCPF zukünftig bei der Neuinstallation im Bereich der Wärmeerzeugung die Verwendung von fossilen Brennstoffen weitgehend vermieden. Dies wurde entsprechend in der langfristigen Investitionsplanung bereits frühzeitig berücksichtigt.

So kann bspw. der Wärmebedarf der Liegenschaft Lerzenstrasse 10 in Dietikon vollständig mit Fernwärme gedeckt werden, was zu einer CO₂ Intensität von 11.3 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr führt.

Bis 2025 sind weitere zwei Heizungssanierungen und drei umfassende Sanierungen der Gebäudehülle geplant, um die angestrebten Reduktionen der Energieintensität und der CO₂-Intensität umzusetzen.

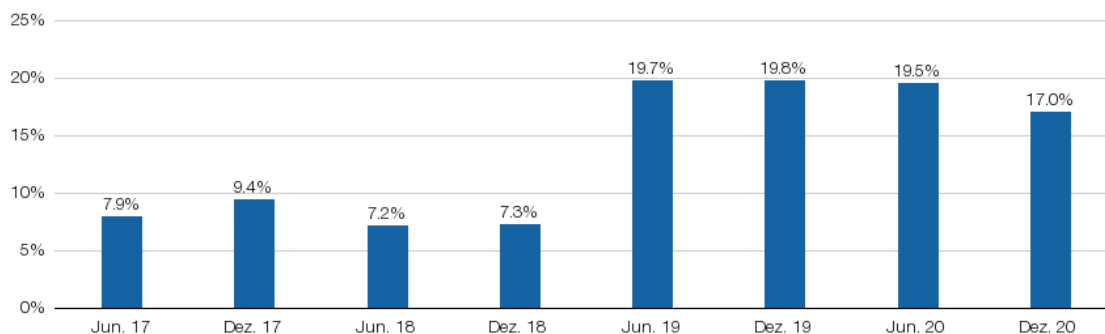
Neben der Reduktion des Energiebedarfs und dem Wechsel auf umweltfreundlichere Energieträger bei einem Heizungersatz, wurde auch gezielt nach Möglichkeiten zur Produktion erneuerbarer Energie gesucht.

Dabei wurde das Potential zur Erzeugung von Solarstrom für alle Liegenschaften des SFCPF-Portfolios ermittelt, um geeignete Standorte für Photovoltaikanlagen zu finden. Die Liegenschaft Amsleracherweg 8 in Buchs AG mit einer sehr grossen und gut geeigneten Dachfläche, soll nun bis 2022 mit einer Photovoltaik Anlage ausgerüstet werden.

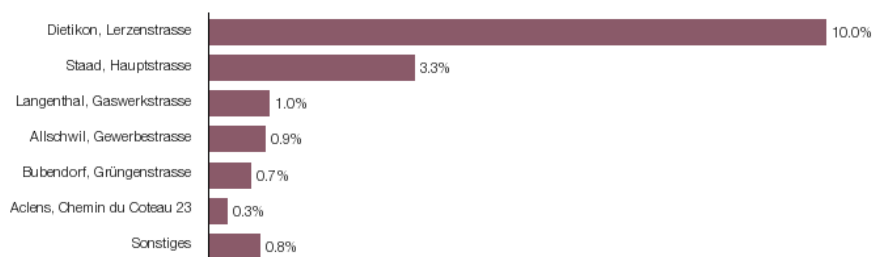
Portfoliokennzahlen

Per 31. Dezember 2020

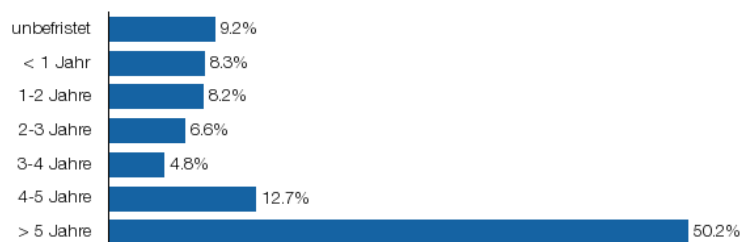
Entwicklung Leerstandsquoten in der Berichtsperiode



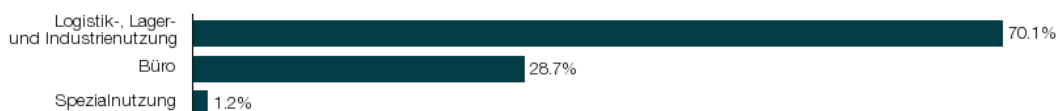
Leerstandsquoten zum Soll-Nettomietertag Portfolio



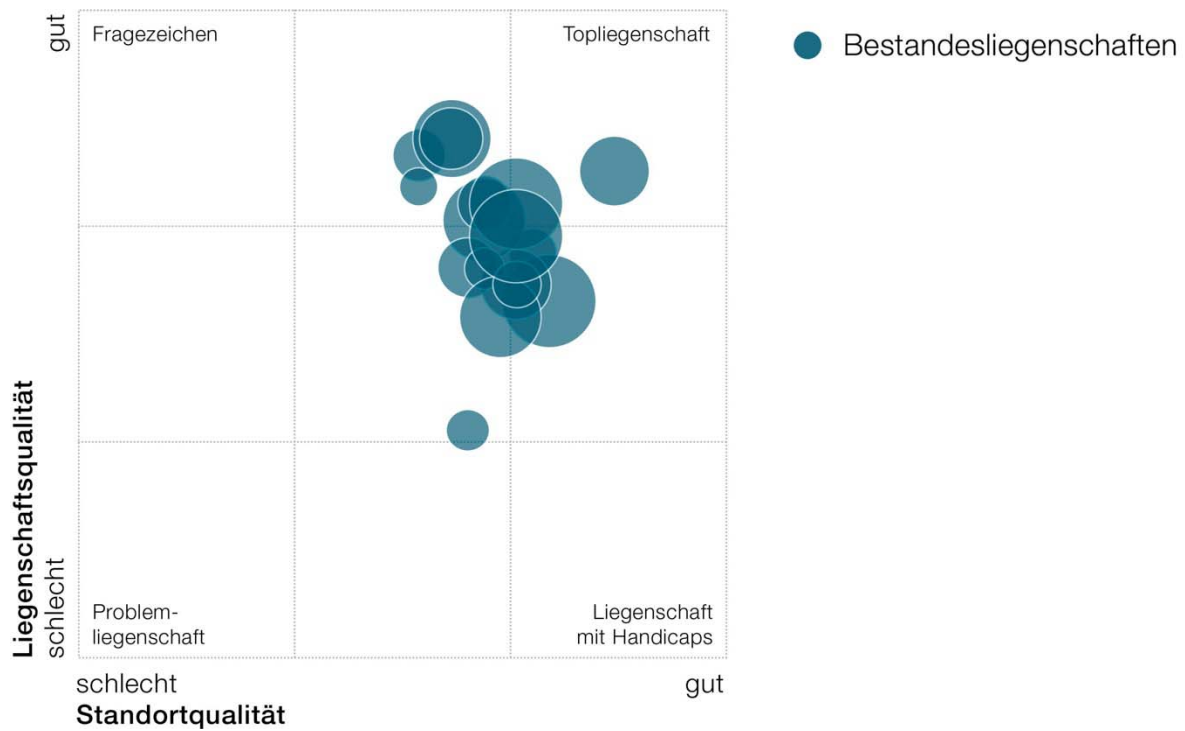
Vertragslaufzeiten



Nutzungsart



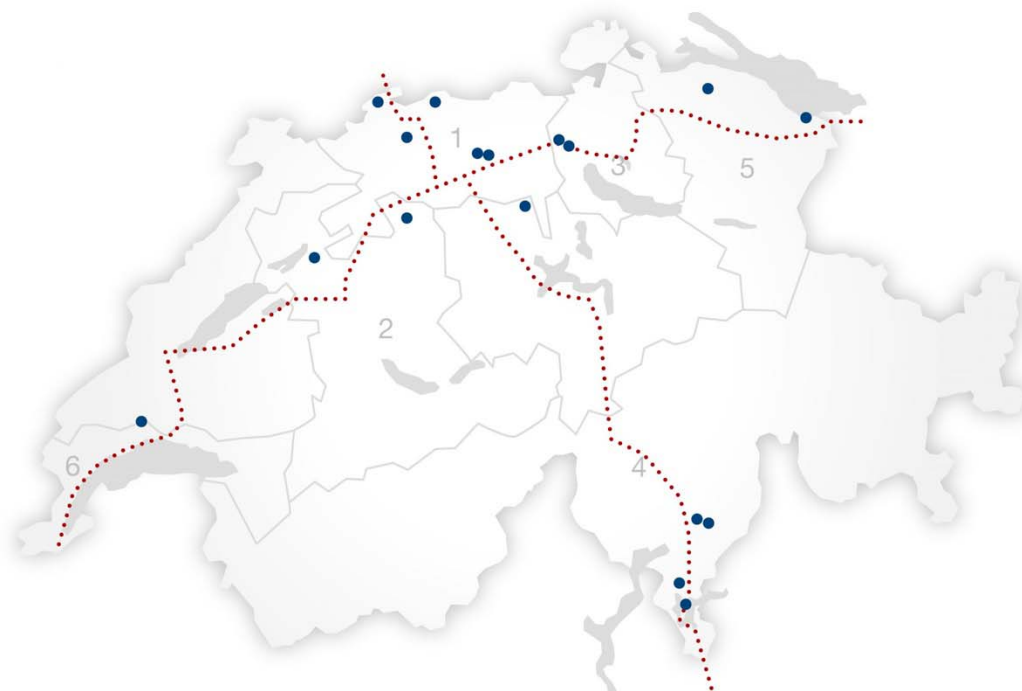
Liegenschafts- und Standortqualität



Portfoliokennzahlen

Portfoliokennzahlen	31. Dez. 2020	30. Juni 2020	31. Dez. 2019	30. Juni 2019	31. Dez. 2018
Anzahl Liegenschaften	17	18	19	19	19
Total Liegenschaftsportfolio (in TCHF)	306 820	316 010	321 090	321 050	323 450
Bruttorendite	6.46%	6.59%	6.55%	6.53%	6.50%
Realer Diskontierungssatz	4.09%	4.16%	4.17%	4.24%	4.27%
Nominaler Diskontierungssatz	4.61%	4.68%	4.69%	4.76%	4.79%
Leerstandquote per Stichtag	17.24%	19.63%	20.28%	19.41%	6.94%
Leerstandquote Berichtsperiode	17.00%	19.49%	19.76%	19.74%	7.27%
WAULT in Jahren	5.81	6.04	6.37	5.87	5.40

Marktregionen



Region	Marktwert in CHF	in %
1 Nordwestschweiz	121 350 000	39.6
2 Bern	38 650 000	12.6
3 Zürich	34 260 000	11.2
4 Südschweiz	79 610 000	25.9
5 Ostschweiz	21 440 000	7.0
6 Genfersee	11 510 000	3.7
Total	306 820 000	100.0

Sämtliche Liegenschaften



Aarau, Rohrerstrasse 100/102



Aclens, Chemin du Coteau 23



Allschwil, Gewerbebestrasse 25



Bubendorf, Grünenstrasse 17/17a



Buchs AG, Amsleracherweg 8



Castione, Via alle Cave 20



Castione, Via San Gottardo 18a/18d



Collina d'Oro, Via al Molino 49



Dietikon, Lerzenstrasse 10



Lamone, Via Industria 16



Langenthal, Gaswerkstrasse 33/35



Lyss, Industriering 17



Meisterschwanden, Industriestrasse 6



Möhl, Industriestrasse 3/5



Spreitenbach, Limmatstrasse 8-12



Staad, Hauptstrasse 104



Weinfelden, Weststrasse 15



Platz zum
Auspacken

JUNGHEINRICH
ETV 110

6

Kennzahlen zum Immobilienfonds

per 31. Dezember 2020

Mietausfallrate¹	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Soll-Nettomieten	CHF	21 348 149	21 879 478
Leerstände	CHF	3 981 154	4 152 785
Verluste aus Forderungen	CHF	135 360	609 525
Mietausfallrate	%	19.28	21.77

Fremdfinanzierungsquote	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	63 485 000	71 485 000
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	306 820 000	321 090 000
Fremdfinanzierungsquote	%	20.69	22.26

Ausschüttungsrendite^{2/3}	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.25	4.25
Börsenkurs pro Anteil zum Ende des Berichtsjahres	CHF	91.70	105.10
Ausschüttungsrendite	%	4.63	4.04
Ausschüttungsquote	%	100.52	98.86

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Betriebsgewinn	CHF	10 555 394	10 623 474
Mietzinseinnahmen	CHF	16 211 108	16 957 482
Betriebsgewinnmarge	%	65.11	62.65

Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF})	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Betriebsaufwand	CHF	3 118 718	3 231 295
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	321 142 895	328 819 059
Ø Marktwert	CHF	228 768 000	249 744 000
TER_{REF} (GAV)	%	0.97	0.98
TER_{REF} (MV)	%	1.36	1.29

Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)²	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Gesamterfolg	CHF	4 159 123	7 389 985
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	CHF	242 626 059	245 436 074
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	–	–
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	242 626 059	245 436 074
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	1.71	3.01

Agio / Disagio	%	-6.98	3.96
-----------------------	----------	--------------	-------------

Performance	%	-8.84	6.28
--------------------	----------	--------------	-------------

Anlagerendite²	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
NAV zu Beginn des Berichtsjahres	CHF	101.09	102.27
NAV am Ende des Berichtsjahres	CHF	98.58	101.09
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	4.25	4.25
Anlagerendite	%	1.79	3.14

Rendite des investierten Kapitals (ROIC)²	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	4 336 643	7 639 110
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	321 142 895	328 819 059
Rendite des investierten Kapitals	%	1.35	2.32

Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	0.02	0.04
---	--------------	-------------	-------------

Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.10	0.24
---------------------------------------	----------	-------------	-------------

Börsenkapitalisierung	CHF	220 080 000	252 240 000
------------------------------	------------	--------------------	--------------------

¹ Gewährte Mietzinsverbilligungen werden bei der Ermittlung der Mietausfallrate in Übereinstimmung mit der massgebenden Fachinformation der AMAS/SFAMA nicht berücksichtigt (vgl. Details zu den Mietzinseinnahmen im Anhang 6).

² 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.

³ Die Berechnung basiert auf der vorgesehenen Ausschüttung pro Anteil.

Vermögensrechnung

(in CHF)	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019	Anhang
Aktiven			
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 085 732	873 085	
Grundstücke			1
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	306 820 000	321 090 000	
Total Grundstücke	306 820 000	321 090 000	
Sonstige Vermögenswerte	3 276 524	3 707 088	2
Gesamtfondsvermögen	311 182 256	325 670 173	
Passiven			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-63 485 000	-71 485 000	3
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-5 170 074	-5 679 114	4
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	—	—	3
Nettofondsvermögen vor geschätzter Liquidationssteuer	242 527 182	248 506 059	
Geschätzte Liquidationssteuern	-5 942 000	-5 880 000	
Nettofondsvermögen	236 585 182	242 626 059	5
Veränderungen des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	242 626 059	245 436 074	
Bezahlte Ausschüttung	-10 200 000	-10 200 000	
Saldo aus Anteilsverkehr	—	—	
Gesamterfolg	4 159 123	7 389 985	
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres	236 585 182	242 626 059	
Entwicklung der Anzahl Anteile			
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	2 400 000	2 400 000	
Ausgegebene Anteile	—	—	
Zurückgenommene Anteile	—	—	
Stand am Ende des Berichtsjahres	2 400 000	2 400 000	
Nettoinventarwert je Anteil am Ende des Berichtsjahres	98.58	101.09	
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	319 347 000	319 646 980	
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	—	—	

Erfolgsrechnung

(in CHF)	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019	Anhang
Erträge			
Mietzinseinnahmen	16 211 108	16 957 482	6
Sonstige Erträge	73 851	80 592	
Erträge der Bank- und Postguthaben	–	4 426	
Negativzinsen	-142	-25	
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	–	–	
Total Erträge	16 284 817	17 042 475	
Aufwendungen			
Hypothekarzinsen und Zins aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-174 628	-236 193	
Sonstige Passivzinsen	-2 750	-12 932	
Unterhalt und Reparaturen	-747 814	-1 166 044	
Liegenschaftenverwaltung:			
- Verwaltungsaufwand	-2 662	-7 317	
- Liegenschaftsaufwand	-1 810 640	-1 795 063	
Steuern und Abgaben	-253 637	-257 533	7
Schätzungs- und Prüfaufwand	-112 935	-140 990	
Reglementarische Vergütungen an:			
– die Fondsleitung	-2 408 219	-2 453 146	
– die Depotbank	-90 573	-93 238	
– die Immobilienverwalterin	-488 206	-518 335	
Sonstige Aufwendungen	-45 492	-43 922	
Total Aufwendungen	-6 137 556	-6 724 713	
Nettoertrag	10 147 261	10 317 762	
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-1 662 725	–	8
Realisierter Erfolg	8 484 536	10 317 762	
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-4 325 413	-2 927 777	9
Gesamterfolg	4 159 123	7 389 985	
Verwendung des Erfolgs			
Nettoertrag des Berichtsjahres	10 147 261	10 317 762	
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	–	–	
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	–	–	
Vortrag des Vorjahres	1 308 316	1 190 554	
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	11 455 577	11 508 316	
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-10 200 000	-10 200 000	
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	–	–	
Vortrag auf neue Rechnung	1 255 577	1 308 316	

Anhang zur Jahresrechnung

1. Inventar des Portfolios per 31. Dezember 2020

Ort, Adresse	Gestehungs-kosten		Versicherungs-wert		Marktwert		Mietzins-einnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Kommerziell genutzte Liegenschaften								
Aarau, Rohrerstrasse 100/102	31 757 557	10.06	29 987 000	9.39	34 120 000	11.12	1 505 834	9.29
Aclens, Chemin du Coteau 23	11 339 796	3.59	7 053 400	2.21	11 510 000	3.75	586 931	3.62
Allschwil, Gewerbestrasse 25	10 270 593	3.25	10 100 000	3.16	8 940 000	2.91	596 913	3.68
Bubendorf, Grüngenstrasse 17/17a	8 456 843	2.68	8 488 000	2.66	8 260 000	2.69	408 131	2.52
Buchs, Amsleracherweg 8	30 250 627	9.58	41 456 000	12.98	26 940 000	8.78	2 186 863	13.49
Castione, Via alle Cave 20	6 310 893	2.00	4 000 000	1.25	5 830 000	1.90	335 116	2.07
Castione, Via San Gottardo 18a/18d	24 604 773	7.80	18 000 000	5.64	24 440 000	7.97	968 090	5.97
Dietikon, Lerzenstrasse 10	40 853 083	12.94	53 796 000	16.85	34 260 000	11.17	872 485	5.38
Grancia Collina d'Oro, Via al Molino 49	31 776 430	10.07	26 650 000	8.35	33 740 000	11.00	2 085 625	12.87
Lamone TI, Via Industria 16	15 775 227	5.00	8 226 000	2.58	15 600 000	5.08	881 258	5.44
Langenthal, Gaswerkstrasse 33/35	21 238 882	6.73	32 282 600	10.11	19 030 000	6.20	1 300 967	8.03
Lyss, Industriering 17	18 396 118	5.83	18 150 000	5.68	19 620 000	6.39	1 200 000	7.40
Meisterschwanden, Industriestrasse 6	6 338 634	2.01	5 780 000	1.81	6 580 000	2.14	259 191	1.60
Möhlín, Industriestrasse 3/5	11 079 517	3.51	8 534 000	2.67	10 390 000	3.39	598 717	3.69
Spreitenbach, Limmatstrasse 8-12	22 309 223	7.07	20 851 000	6.53	26 120 000	8.51	1 458 010	8.99
Staad, Hauptstrasse 104	16 462 006	5.22	16 086 000	5.04	14 430 000	4.70	389 026	2.40
Weinfelden, Weststrasse 15	8 388 436	2.66	9 907 000	3.10	7 010 000	2.28	469 895	2.90
Total kommerziell genutzte Liegen-schaften	315 608 637		319 347 000		306 820 000		16 103 051	
Kommerziell genutzte Liegenschaften verkauft während dem Jahr 2020								
Rheinfelden, Erlenweg 3							95 381	0.03
Frenkendorf, Rheinstrasse 95							12 676	0.08
Gesamt Total	315 608 637	100	319 347 000	100	306 820 000	100	16 211 108	100

Das Portfolio enthält weder Liegenschaften im Baurecht noch Objekte im geteilten Stockwerkeigentum. Die Marktwertanpassungen bei den kommerziell genutzten Liegenschaften 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 44 bis 47.

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

Liegenschaftstransaktionen 2020

Ankäufe

keine

Verkäufe

Ort, Adresse	Antritt per	Kaufpreis in CHF
Rheinfelden, Erlenweg 3	1. Juni 2020	3 500 000
Frenkendorf, Rheinstrasse 95	1. Dezember 2020	6 500 000
Total		10 000 000

2. Sonstige Vermögenswerte

	in CHF	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3 087 369	3 674 138
Übrige kurzfristige Forderungen		172 955	20 600
Aktive Rechnungsabgrenzungen		16 200	12 350
Total sonstige Vermögenswerte		3 276 524	3 707 088

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

3. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 31. Dezember 2020 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 133.00 Mio. Davon sind CHF 63.49 Mio. abgerufen.

Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	4 300 000	04.12.2020	22.01.2021	0.350%
Fester Vorschuss	49 185 000	11.12.2020	08.01.2021	0.030%
Fester Vorschuss	10 000 000	11.12.2020	08.01.2021	0.320%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	63 485 000			

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	15 700 000	22.11.2019	24.01.2020	0.300%
Fester Vorschuss	15 000 000	24.01.2020	21.02.2020	0.300%
Fester Vorschuss	15 000 000	21.02.2020	20.03.2020	0.300%
Fester Vorschuss	15 000 000	20.03.2020	20.04.2020	0.300%
Fester Vorschuss	10 100 000	23.04.2020	22.05.2020	0.600%
Fester Vorschuss	10 100 000	22.05.2020	26.06.2020	0.400%
Fester Vorschuss	5 100 000	26.06.2020	24.07.2020	0.400%
Fester Vorschuss	5 100 000	24.07.2020	21.08.2020	0.350%
Fester Vorschuss	5 100 000	21.08.2020	25.09.2020	0.250%
Fester Vorschuss	5 100 000	25.09.2020	23.10.2020	0.350%
Fester Vorschuss	5 100 000	23.10.2020	20.11.2020	0.350%
Fester Vorschuss	8 300 000	11.09.2020	09.10.2020	0.350%
Fester Vorschuss	6 800 000	09.10.2020	06.11.2020	0.350%
Fester Vorschuss	6 000 000	06.11.2020	20.11.2020	0.350%
Fester Vorschuss	11 100 000	20.11.2020	04.12.2020	0.350%
Fester Vorschuss	49 185 000	13.12.2019	10.01.2020	0.210%
Fester Vorschuss	49 185 000	10.01.2020	07.02.2020	0.210%
Fester Vorschuss	49 185 000	07.02.2020	06.03.2020	0.210%
Fester Vorschuss	49 185 000	06.03.2020	09.04.2020	0.200%
Fester Vorschuss	30 000 000	09.04.2020	10.07.2020	0.370%
Fester Vorschuss	19 185 000	09.04.2020	08.05.2020	0.370%
Fester Vorschuss	19 185 000	08.05.2020	05.06.2020	0.260%
Fester Vorschuss	19 185 000	05.06.2020	10.07.2020	0.230%
Fester Vorschuss	49 185 000	10.07.2020	07.08.2020	0.100%
Fester Vorschuss	49 185 000	07.08.2020	11.09.2020	0.090%
Fester Vorschuss	49 185 000	11.09.2020	09.10.2020	0.080%
Fester Vorschuss	49 185 000	09.10.2020	06.11.2020	0.130%
Fester Vorschuss	49 185 000	06.11.2020	11.12.2020	0.050%
Fester Vorschuss	6 600 000	13.12.2019	10.01.2020	0.300%
Fester Vorschuss	5 100 000	10.01.2020	07.02.2020	0.300%
Fester Vorschuss	5 100 000	07.02.2020	06.03.2020	0.300%
Fester Vorschuss	5 100 000	06.03.2020	09.04.2020	0.300%
Fester Vorschuss	5 100 000	09.04.2020	08.05.2020	0.370%
Fester Vorschuss	5 100 000	08.05.2020	05.06.2020	0.390%
Fester Vorschuss	5 100 000	05.06.2020	10.07.2020	0.370%
Fester Vorschuss	4 900 000	23.04.2020	05.06.2020	0.370%
Fester Vorschuss	4 900 000	05.06.2020	10.07.2020	0.370%
Fester Vorschuss	10 000 000	02.04.2020	05.06.2020	0.370%
Fester Vorschuss	10 000 000	05.06.2020	10.07.2020	0.370%
Fester Vorschuss	10 000 000	11.09.2020	09.10.2020	0.320%
Fester Vorschuss	10 000 000	09.10.2020	06.11.2020	0.320%

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	10 000 000	06.11.2020	11.12.2020	0.320%
Fester Vorschuss	19 500 000	10.07.2020	07.08.2020	0.340%
Fester Vorschuss	19 500 000	07.08.2020	11.09.2020	0.340%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	804 820 000			

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)

Keine

Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)

Keine

Geschäfte zwischen Fonds / Kredite

Während dem Geschäftsjahr 2020 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	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		2 030 242	678 603
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		1 118 367	2 640 208
Passive Rechnungsabgrenzungen		2 021 466	2 360 304
Total kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		5 170 074	5 679 114

Die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung beinhalten hauptsächlich offene Verbindlichkeiten für Nebenkosten. Die passiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten unter anderem Management Fee Q4 2020, Depotbank Fee und HK/NK Abrechnungen sowie die Auswirkung von COVID-19 im Zusammenhang mit den geschätzten sowie noch nicht gewährten Mietzinsverbilligungen während der Periode des Lockdowns.

5. Nettofondsvermögen

	in CHF	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Nettofondsvermögen		236 585 182	242 626 059	245 436 074
Anzahl Anteile		2 400 000	2 400 000	2 400 000
Nettoinventarwert pro Anteil		98.58	101.09	102.27

Das Nettofondsvermögen sank in der Berichtsperiode um CHF 6.04 Mio. von CHF 242.63 Mio. auf CHF 236.59 Mio. Dies erklärt sich durch den erzielten Gesamterfolg für das Geschäftsjahr 2020 von CHF 4.16 Mio. und die Ausschüttung für das gesamte Geschäftsjahr 2019 von CHF –10.20 Mio. im April 2020.

6. Mietzinseinnahmen

	in CHF	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Soll-Nettomiete bei Vollvermietung		21 348 150	21'879'478
Leerstände		-3 981 154	-4'152'785
Verluste aus Forderungen		- 135 360	-609'525
Mietzinsverbilligungen		- 300 529	-159'686
Mietzinsverbilligungen COVID-19 bedingt		- 720 000	–
Total Mietzinseinnahmen		16 211 108	16 957 482

Das Portfolio verfügt während der Berichtsperiode über 17 Liegenschaften, wobei zwei Liegenschaften während dem Geschäftsjahr 2020 veräussert wurden. Die Liegenschaft in Rheinfelden wurde per 1. Juni 2020 und die Liegenschaft in Frenkendorf per 1. Dezember 2020 verkauft. Entsprechend sinken die Mietzinseinnahmen leicht. Erhöhte Leerstände weisen hauptsächlich die Liegenschaften in Dietikon und Staad auf, wobei eine entsprechende Strategie gegenwärtig umgesetzt wird.

Die Mietzinsverbilligungen beinhalten einen Betrag von CHF 720 000, welche die geschätzte Auswirkung von COVID-19 während der Lockdown Periode abdecken soll. Die bereits gewährten Mietzinsverbilligungen betragen CHF 413 000 und für noch pendente Anfragen wurde einen Betrag von rund CHF 307 000 zurückgestellt.

7. Steuern und Abgaben

	in CHF	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Gewinn- und Kapitalsteuern		103 817	56 562
Liegenschaftssteuern		149 820	200 971
Total Steuern und Abgaben		253 637	257 533

Die Gewinn- und Kapitalsteuern beinhalten ausschliesslich Kapitalsteuern, welche im Vorjahr tiefer ausfallen aufgrund von einer Gutschrift im Jahr 2019. Die höheren Liegenschaftssteuern im Vorjahr sind insbesondere den Liegenschaften im Tessin zuzurechnen.

8. Realisierte Kapitalgewinne und -verluste

	in CHF	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-1 662 725	–
Total realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-1 662 725	–

Der Immobilienfond verzeichnet im aktuellen Geschäftsjahr einen realisierten Kapitalverlust im Betrag von CHF 1.66 Mio., welcher hauptsächlich dem Verkauf der Liegenschaft in Frenkendorf per 1. Dezember 2020 zuzurechnen ist.

9. Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste

	in CHF	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-4 263 413	-1 869 777
Veränderung Liquidationssteuern		- 62 000	-1'058'000
Total nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern		-4 325 413	-2 927 777

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

	in CHF	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Total vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag		469 496	–

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beinhalten vorwiegend Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung eines Hochregallagers bei der Liegenschaft in Spreitenbach, Limmatstrasse 8-12.

11. Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Ort, Adresse	Mieter	Mieteinnahmen des Immobilienfonds in %
Collina d'Oro, Via al Molino 49	Ilapak International SA	10.43
Aarau, Rohrerstrasse 100/102	Cargo Service Center Aarau AG	8.00
Lyss, Industriering 17	Planzer Transport AG	6.00
Spreitenbach, Limmatstrasse 8-12	Steffen AG	5.46

12. Angaben über Derivate

keine

13. 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 |

14. Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

(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 0.77% 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 3.01% |
| – Depotbankkommission der Depotbank (auf den Nettoinventarwert des Fonds) | maximal 0.05% p.a.
effektiv 0.04% p.a. |

15. Angaben Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Firma Wüest Partner AG, Zürich als Schätzungsexperte beauftragt. Die für das Mandat verantwortlichen Personen sind:

- Patrick Schmid, Chartered Surveyor MRICS, Master of Advanced Studies in Management, Technology and Economics, Dipl. Architekt ETH, Vorsitzender der Geschäftsleitung und Partner bei der Firma Wüest Partner AG, Zürich
- Iván Antón, Master of Science Real Estate (CUREM), Dipl. Architekt ETH, Akkreditierter GEAK-Experte, Partner bei Wüest Partner AG, Zürich

Die Firma Wüest Partner AG, Zürich zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Schätzung von Immobilienwerten. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Swiss Finance & Property Funds AG und der Firma Wüest Partner AG abgeschlossener Auftrag.

16. Angaben Diskontierungssatz

Der durch die Firma Wüest Partner AG verwendete Diskontierungssatz bei der Schätzung beträgt real gewichtet 4.09% (31. Dezember 2019: 4.17%).

17. Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

Immobiliengesellschaft	Beteiligung	Besitzerin	seit
SFP Commercial Properties AG, Zürich	100 %	SF Commercial Properties Fund	5. Dezember 2016

Das Aktienkapital der aufgeführten Immobiliengesellschaft gehört zu 100% Swiss Finance & Property Funds AG handelnd für den Immobilienfonds SF Commercial Properties Fund.

18. Grundsätze zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes

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 offen stehenden 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 offen stehenden 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 Konstanzhaltung 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 Asset Management Association Switzerland (AMAS) – bisher 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 44 bis 47.

19. Angelegenheit von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Die Auswirkungen der durch den Bundesrat beschlossenen Massnahmen im Rahmen der Covid-19 Krise tangieren die Eigentümer von Liegenschaften und somit auch schweizerische Immobilienfonds generell. Aus dieser Situation entstandene Risiken wurden für SF Commercial Properties Fund aus verschiedenen Perspektiven geprüft.

Die Fondsleitung hat die Mieterträge, respektive das «COVID-19 Exposure» der Mieter analysiert. Von den vom Lockdown betroffenen Mietern wurden insgesamt 29 Anfragen für Mietzinserslass oder Mietzinsstundung gestellt. Das Mietzinsvolumen der anfragenden Mieter entspricht rund 40% des Gesamtmietertages, wovon rund die Hälfte die Anfragen von drei Grossmietern ausmachen. Die Fondsleitung hat die einzelnen Mietverhältnisse detailliert geprüft und die Vertragspartner einer Risikoanalyse unterzogen, wobei die Kreditwürdigkeit und die Auswirkungen der COVID-19 Massnahmen auf die Mietpartner berücksichtigt wurden.

Die Anfragen der Mieter wurden individuell analysiert und mit praktisch allen Mietern konnten partnerschaftliche Lösungen gefunden werden. Für das gesamte Portfolio wurden im Berichtsjahr Mietzinsreduktionen im Betrag von CHF 413 000 gewährt, was einem Anteil von 2.49% der Nettomiete entspricht. Zusammen mit einem für das Berichtsjahr abgegrenzten Betrag von rund CHF 307 000 für noch pendente Anfragen wurde in der Erfolgsrechnung ein Gesamtbetrag von CHF 720 000 für durch die Covid-19 Pandemie bedingte Einnahmeausfälle verbucht. Dieser Betrag entspricht 4.36% der jährlichen Nettomiete des Portfolios.

Aktuell bestehen für den Fonds keine Rechtsstreitigkeiten infolge nicht gewährter Mietzinsreduktionen oder durch Mieter verweigerter Mietzinszahlungen infolge COVID-19.

Die mittel- und langfristigen Folgen der Pandemie und der einschneidenden Massnahmen auf die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt sind noch nicht vollständig absehbar und schlecht quantifizierbar. Die Schätzungsunsicherheiten im Rahmen der Marktwertschätzungen sind dadurch entsprechend erhöht.

20. Änderungen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Änderungen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Im Rahmen der Prospektanpassungen im April und September 2020 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Aktionariat, Verwaltungsrat, Geschäftsleitung) sowie weitere Änderungen, welche formeller bzw. redaktioneller Natur sind, vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Fondsvertragsänderungen vorgenommen.

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat hat Herrn Bruno Kurz vorbehaltlich der FINMA Bewilligung als neues Geschäftsleitungsmitglied der Swiss Finance & Property Funds AG ernannt. Nicolas Di Maggio wird per 28. Februar 2021 aus der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property Funds AG austreten.



Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung des SF Commercial Properties Fund

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds SF Commercial Properties Fund, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 7 bis 8 und 27 bis 40) für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

*PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch*

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers AG

Heinz Furrer
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Roman Aregger
Revisionsexperte

Zürich, 18. März 2021



2 Swiss Finance & Property Funds AG | Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat



Zürich, 27. Januar 2021

SF Commercial Properties Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
109009.2002

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 31. Dezember 2020 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 17 Bestandsliegenschaften. Während der Berichtsperiode vom 1. Juli bis 31. Dezember 2020 wurde eine Liegenschaft veräussert (Rheinstrasse 95 in 4402 Frenkendorf). 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 Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie

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

1 / 4

den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) entsprechen 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 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.

COVID-19-Pandemie

Infolge der zweiten Welle der COVID-19-Pandemie mit steigenden Infektionszahlen sind in vielen Ländern erneut einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt worden, verschärft worden bzw. werden Verschärfungen erwartet. Die Folgen der Massnahmen für den Immobilienmarkt sind noch nicht vollständig absehbar und im Moment schlecht quantifizierbar, weil noch wenige aktuelle Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit den Randbedingungen der zweiten Welle vorliegen. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit aktuell erhöht.

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

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020 wurde die Liegenschaft an der Rheinstrasse 95 in 4402 Frenkendorf verkauft. Das Bestandsportfolio verringert sich damit um eine Liegenschaft.

Per 31. Dezember 2020 wird ein Marktwert der 17 Bestandsliegenschaften durch die Experten von CHF 306'820'000 ermittelt. Gegenüber dem 30.06.2020 veränderte sich der Wert der 17 bestehenden Liegenschaften um CHF -2'540'000 respektive -0.82%.

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 31. Dezember 2020 wird mit 4.09% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3.60% bis 4.65% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über das Gesamtportfolio liegt bei 6.45%.

Zürich, den 27. Januar 2021
Wüest Partner AG



Patrik Schmid MRICS
Partner



Ivan Anton
Partner

– Anhang 1: Bewertungsannahmen und -hinweise

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf dem Mieterspiegel der Privera AG per 31.12.2020;
- 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 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

März 2021



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