



SF Commercial Properties Fund

Geschäftsbericht 2022

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie
«Immobilienfonds»

Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2022



Swiss Finance & Property Funds AG



Inhaltsverzeichnis

Verwaltung und Organe	4
Kennzahlen	6
Marktumfeld.....	8
Bericht des Portfoliomanagements	12
Immobilienportfolio.....	19
Nachhaltigkeitsbericht.....	26
Vermögensrechnung.....	32
Erfolgsrechnung.....	33
Inventar Liegenschaften	34
Anhang zur Jahresrechnung	36
Kurzbericht der Prüfgesellschaft.....	42
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	44

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, Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property UK Ltd., London, sowie Mitglied des Stiftungsrats der Fondation Zürcher Hochschule der Künste ZHdK, Zürich.

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, Mitglied des Stiftungsrats der SFP Anlagestiftung, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Acuro Immobilien AG, Altdorf, Mitglied des Verwaltungsrats der Ultimate Living AG, Altdorf, Mitglied des Verwaltungsrates der Viga RE Management ApS, Dänemark, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der Viga RE A/S, Dänemark.

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, sowie Verwaltungsratspräsident der daygnostics ag, Basel.

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, Vizepräsident des Stiftungsrates der Andreas Weber Stiftung, Wetzikon, sowie Mitglied des Stiftungsrates der African Parks Stiftung Schweiz, Luzern.

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, Zürich, und der HFL IT Holding AG, Zürich, sowie Inhaber und Verwaltungsratspräsident der Wagner AG Informatik Dienstleistungen, Kirchberg/BE.

Gertrud Stoller-Laternser, Mitglied

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

Geschäftsleitung

Adrian Murer, CEO

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

Reto Schnabel, CFO/Leiter Risk und Compliance

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CFO der SF Urban Properties AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der SF Development AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats der SFPI Management AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Boller Winkler AG, Turbenthal, sowie Stiftungsratspräsident des Wohlfahrtsfonds der Boller Winkler Gruppe, Turbenthal. Innerhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der SFP Retail AG, Zürich, und der SFP Commercial Properties AG, Zürich.

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 Investment Solutions Direct Real Estate Services & Mandates

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der SFPI Management AG, Zürich, sowie CEO der SF Urban 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

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-Francois 14
1103 Lausanne

Zahlstelle

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-Francois 14
1103 Lausanne

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich

Liegenschaftsverwaltungen

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

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

Akkreditierte Schätzungsexperten

Patrick Schmid
Moritz Menges
Wüest Partner AG
Bleicherweg 5
8001 Zürich

Kennzahlen

Kennzahlen Rendite und Performance	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Performance	%	-4.42	5.25	-8.84
Anlagerendite	%	3.00	3.98	1.79
Betriebsgewinnmarge	%	65.08	63.77	65.11
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.87	3.81	1.71
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	2.14	2.83	1.35
Ausschüttungsrendite	%	5.04	4.59	4.63
Ausschüttungsquote	%	103.08	105.10	100.52

Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Agio/Disagio	%	-12.68	-5.69	-6.98
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)		29.94	24.62	52.92
Börsenkaptalisierung	CHF	202 560 000	222 000 000	220 080 000
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	84.40	92.50	91.70

Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	328 350 000	326 710 000	306 820 000
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	339 449 500	334 631 571	315 608 637
Gesamtfondsvermögen	CHF	333 857 712	331 134 368	311 182 256
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	87 900 000	82 085 000	63 485 000
Nettofondsvermögen	CHF	231 965 859	235 401 165	236 585 182
Fremdfinanzierungsquote	%	26.77	25.12	20.69
Fremdkapitalquote	%	30.52	28.91	23.97
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	0.83	0.08	0.02
Verzinsung Fremdfinanzierungen per Stichtag	%	1.12	0.10	0.10

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Mietzinseinnahmen	CHF	16 635 159	15 995 059	16 211 108
Mietausfallrate ¹	%	14.96	19.03	19.28
Nettoertrag	CHF	9 894 873	9 704 623	10 147 261
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-1 250	294	-1 662 725
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-3 128 929	-688 934	-4 325 413
Gesamterfolg	CHF	6 764 694	9 015 983	4 159 123
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.91	0.99	0.97
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	1.47	1.38	1.36

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	96.65	98.08	98.58
Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.25	4.25	4.25
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anz.	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Ausgaben	Anz.	-	-	-
Rücknahmen	Anz.	-	-	-
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anz.	2 400 000	2 400 000	2 400 000

Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Anzahl Liegenschaften	Anz.	18	18	17
Bruttorendite	%	6.27	6.28	6.46
Realer Diskontsatz	%	3.94	3.98	4.09
Nominaler Diskontsatz	%	4.98	4.50	4.61
Leerstandsquote per Stichtag	%	14.10	15.66	17.24
Leerstandsquote Berichtsperiode	%	14.25	18.13	17.00
WAULT	Jahre	5.03	5.47	5.81

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

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

Marktumfeld

Die Schweizer Wirtschaft blieb im Jahr 2022 dynamisch und verzeichnete erneut ein überdurchschnittliches Wachstum von 2.0%¹. Dank hoher Beschäftigungsquoten zeigt sich der private Konsum trotz Inflation robust. Die Nachfrage ist in allen Nutzungssegmenten intakt und bekräftigt zusammen mit dem guten Inflationsschutz die Attraktivität der Anlageklasse der Renditeliegenschaften.

Wirtschaftliche Lage

Auch wenn sich die Sorgen rund um das Coronavirus sukzessive abgebaut haben, war das Jahr 2022 aus wirtschaftlicher Perspektive von diversen neuen Herausforderungen geprägt. Der seit Anfang 2022 dauernde Krieg gegen die Ukraine führte in erster Linie zu grossem menschlichem Leid. Auf die Schweizer Wirtschaft wirkte sich der Krieg in Form von erhöhten Unsicherheiten, stark gestiegenen Energiepreisen und erneuten Lieferengpässen aus. In der Folge führten diese Faktoren zu einer ansteigenden Inflation, die im Jahresmittel 2022 bei 2.8%¹ lag. Damit ist die hiesige Inflation im internationalen Vergleich zwar immer noch moderat, bewegt sich jedoch ausserhalb des Zielbandes der Schweizerischen Nationalbank von zwischen 0% und 2%.

Trotz der erschwerten Rahmenbedingungen verzeichnete die Schweiz im vergangenen Jahr ein überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum. Gemäss der letzten Prognose des Staatsekretariats für Wirtschaft (SECO) vom Dezember 2022 dürfte das Schweizer Bruttoinlandsprodukt um rund 2.0% gewachsen sein. Die erfreuliche wirtschaftliche Entwicklung spiegelte sich auch im Arbeitsmarkt wider. Einerseits war ein sehr hohes Beschäftigungswachstum und eine historisch tiefe Arbeitslosenquote zu beobachten. Andererseits äusserte sich die hervorragende Verfassung des Schweizer Arbeitsmarktes in einer Vielzahl an offenen Stellen und in einem anhaltenden Fachkräftemangel. Im 3. Quartal 2022 waren in der Schweiz insgesamt 124 200 Stellen unbesetzt², was einem Anstieg von rund 27% gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht. Der florierende Arbeitsmarkt und die weiter abflachenden pandemiebedingten Restriktionen sorgten wiederum für hohe Zuwanderungsraten. So lag der Wanderungssaldo der

ständigen ausländischen Wohnbevölkerung im ersten Halbjahr 2022 bei rund 37 800 Personen³, verglichen mit rund 26 000 Personen in der Vorjahresperiode.

Was das Jahr 2023 betrifft, hat sich der Konjunkturausblick für die Schweiz allerdings etwas eingetrübt. Gründe dafür sind die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten, das global schwache und teils rückläufige Wirtschaftswachstum sowie die deutlich gestiegenen Energiepreise. Dank einem robusten Arbeitsmarkt und den im internationalen Vergleich moderaten Inflationsraten dürfte der Schweiz aber keine einschneidende Rezession drohen.

Der Schweizer Baumarkt war im Jahr 2022 mit höheren Finanzierungskosten und starken Baupreisanstiegen konfrontiert. So führten steigende Energie- und Materialkosten dazu, dass die Baupreise im Dezember 2022 um 8.2% über dem Vorjahresmonat lagen. Damit dürfte der Peak jedoch erreicht sein, denn obwohl die Löhne im Bausektor im Jahr 2023 ansteigen werden, dürfte sich die Situation bei den Material- und Energiepreisen eher entspannen.

Zinsumfeld

Im Zuge der anziehenden Inflation erhöhte die Schweizerische Nationalbank im vergangenen Jahr die Leitzinsen in drei Schritten von minus 0.75% zu Beginn des Jahres 2022 auf 1.0% im Dezember 2022⁴. Damit ging hierzulande die Ära der Negativzinsen zu Ende. Infolge dieser geldpolitischen Straffung erhöhten sich auch die Hypothekarzinsen, welche sich im langfristigen Vergleich aber immer noch auf einem attraktiven Niveau bewegen. Ein weiterer Anstieg der Leitzinsen in der ersten Jahreshälfte 2023 ist aus heutiger Sicht wahrscheinlich.

Immobilienanlagemarkt

Die gestiegenen Zinsen machen andere Anlageformen als Immobilien wieder zu validen Investitionsalternativen. Im turbulenten Anlagejahr 2022 präsentierten sich jedoch gerade Renditeliegenschaften im Wohnsegment als Fels in der Brandung. Dementsprechend stabil entwickelten sich sowohl deren Marktwerte als auch die Nettoanfangsrenditen. Weitere Zinserhöhungen dürften die Nachfrage nach Renditeliegenschaften zwar dämpfen, dennoch bleiben sie dank verhältnismässig sicheren Mieteinnahmen und einem gewissen Inflationsschutz eine interessante Anlageform. Angesichts der gestiegenen Leitzinsen ist nun allerdings mit einem leichten Aufwärtsdruck auf die Anfangsrenditen von Liegenschaften zu rechnen.

Büroflächen

Im vergangenen Jahr konnte in der Schweiz ein auffallend hohes Beschäftigungswachstum beobachtet werden: Die Zahl der vollzeitäquivalent Beschäftigten lag im 3. Quartal 2022 um 2.4%⁵ über dem entsprechenden Vorjahresquartal. Der Dienstleistungssektor hat sich dabei noch stärker ausgedehnt als die Gesamtbeschäftigung, was sich positiv auf die Nachfrage nach Büroflächen ausgewirkt hat – trotz vermehrtem Homeoffice und steigender Flächeneffizienz.

Gleichzeitig wurden nur wenig neue Flächen erstellt, was vor allem auf zwei Gründe zurückzuführen ist. Erstens sank aufgrund höherer Kosten für Bau und Finanzierung die Bautätigkeit generell. Zweitens agierten Investoren infolge der weiter bestehenden Unsicherheiten (u. a. Homeoffice/Flächenbedarf) bei der Lancierung von Neubauprojekten etwas zurückhaltender. Es erstaunt daher nicht, dass die Angebotsziffern (angebotene Flächen gemessen am Bestand) schweizweit von 7.1% auf 5.9% innert Jahresfrist abgenommen haben. Nochmals deutlich knapper fällt das inserierte Angebot in den Grosszentren aus: In Zürich lag beispielsweise die Angebotsziffer für Büroflächen im 4. Quartal 2022 bei 3.9%, und in Basel bei 4.2%.

Wegen der starken Nutzernachfrage und des damit einhergehenden Angebotsschwunds haben sich die Mietpreise in neu abgeschlossenen Verträgen erhöht. So belief sich Mitte 2022 der Anstieg der qualitätsbereinigten Abschlussmieten für Büroflächen innert Jahresfrist auf 3.2% in Basel und auf 4.5% in Zürich (Schweiz: plus 3.7%). Ein weiterer Einflussfaktor ist die Inflation: Meist sind die Büromietverträge an den Landesindex der Konsumentenpreise gebunden, wodurch die Mieten mit steigender Inflation ebenfalls ansteigen werden.

Im laufenden Jahr ist aufgrund der sich abschwächenden Arbeitsmarktdynamik von weniger hohen Wachstumsraten bei den Mietabschlüssen auszugehen. Es ist aber weiterhin mit einer intakten Büroflächennachfrage zu rechnen. Das vergangene Jahr hat zudem gezeigt, dass trotz anfänglicher Sorgen im Zuge der Coronapandemie das Homeoffice das klassische Büro nicht ablösen wird. Viele Unternehmen haben mittlerweile eine hybride Arbeitsform implementiert oder planen diese zumindest. Dies führt nicht zwingend zu weniger Flächen nachfrage, denn das Büro der Zukunft soll sowohl genügend Platz für den informellen Austausch als auch Fokusräume für produktives Arbeiten bieten.

Verkaufsflächen

Der stationäre Detailhandel konnte sich im letzten Jahr trotz eines herausfordernden Umfelds gut behaupten. Die steigenden Inflationsraten schmälerten die Kaufkraft der Haushalte: Besonders deutlich zogen die Wohn- und Energiekosten sowie die Preise für die Haushaltsführung und den Verkehr an, während sich beispielsweise Bekleidung/Schuhe und Gesundheitsprodukte weniger stark verteuerten. Nichtsdestotrotz zeigten sich vor allem in der ersten Jahreshälfte 2022 die Umsätze im Schweizer Detailhandel robust. Gründe dafür waren der Nachholkonsum nach der Coronazeit, das dynamische Bevölkerungswachstum und die grosse Arbeitsplatzsicherheit. Ein weiterer Faktor, der die Konsumausgaben positiv beeinflusste, war der wieder erstarkte Tourismus aus dem Ausland. Auch wenn sich einige Aufholeffekte wieder abschwächten und im November 2022 die realen, saisonbereinigten Detailhandelsumsätze insgesamt um 1.3%⁶ unter dem Vorjahresniveau lagen (nominal: plus 1.6%), bewegen sich die Umsätze sowohl im Food- als auch im Non-Food-Bereich weiterhin deutlich über dem Niveau von vor der Pandemie.

Der Druck durch den E-Commerce blieb im vergangenen Jahr bestehen. Insgesamt haben sich die Marktanteile des Onlinehandels am Schweizer Detailhandel jedoch stabilisiert. Im Non-Food-Bereich wurden im Jahr 2022 rund 15.6%⁷ der Käufe online getätigt (gegenüber 16.3% im Vorjahr). Im Food-Bereich machte der Onlinehandel wiederum den weitaus geringeren Anteil von 3.3% aus (2021: 3.1%).

Zeitweise war im Jahr 2022 ein erweitertes Verkaufsflächenangebot zu beobachten, welches bis zum Jahresende allerdings wieder abgebaut wurde: Im 4. Quartal 2022 lag das Angebot an freien Flächen um 12% unter dem Vorjahresquartal. Zudem ist in diesem Segment von einer moderaten Neubautätigkeit auszugehen, denn schweizweit wurden im vergangenen Jahr ein Viertel weniger Neubaubewilligungen gesprochen als im Schnitt der vergangenen fünf Jahre.

Die Mieten für Verkaufsflächen werden sich aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage und Konsumentenstimmung abhängig von der Attraktivität der Lage und der Mieterstruktur unterschiedlich entwickeln. Dabei ist zu beachten, dass sich die Polarisierung zwischen den Grosszentren und der Peripherie akzentuiert. Die Leerstände an Toplagen dürften weiterhin tief bleiben, während an Standorten ausserhalb der Zentren und ohne bonitätsstarke Hauptmieter eine tendenziell steigende Leerstandsziffer erwartet wird. Diese Polarisierung zeigt sich auch bei der Höhe der Mieten.

Logistik-, Industrie- und Gewerbeflächen

In den letzten zehn Jahren wurden in der Schweiz beträchtliche Investitionen in Industrie- und Lagerimmobilien getätigt. Gemessen an der jeweiligen Beschäftigtenzahl wurde dabei mehr in den Bau von Industrieflächen als in den Bau von Dienstleistungsimmobilien investiert.

Innerhalb des Gesamtmarktes für Industrieflächen stellt der E-Commerce-Sektor einen wichtigen Treiber der Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen dar. Gut erreichbare Standorte an den Hauptverkehrsachsen und in der Nähe der grossen Agglomerationen stehen dabei im Mittelpunkt des Interesses. Angesichts der immer höheren Anforderungen an Lieferservice und Lieferschnelligkeit gewinnt zudem die sogenannte Last-Mile-Logistik an Bedeutung, das heisst die Belieferung der Endverbraucher. Infolgedessen werden auch immer mehr stadtnahe Standorte für den Bau von Verteilzentren interessant.

Vor allem die Nachfrage nach Logistikimmobilien wird sich erwartungsgemäss auch im Jahr 2023 robust entwickeln. Das Wachstum des Onlineshoppings dürfte sich in den kommenden Jahren grundsätzlich fortsetzen. Dies bedeutet, dass immer mehr Logistik- und Lagerflächen benötigt werden. Besonders stark ist die Nachfrage nach individuell zugeschnittenen Flächen mit einem hohen Automatisierungsgrad. Daneben bleiben aber auch einfache und grossflächige Lagerhallen gefragt. Auch Flächen für Gewerbebetriebe dürften aufgrund des stabilen Wirtschaftswachstums einer robusten Nachfrage unterliegen.

Gastronomie

Die Gastronomie ist eine der Branchen, die von den behördlich verordneten Schliessungen während der Pandemie besonders hart betroffen waren. Seit Aufhebung der Massnahmen hat sich hierzulande die Nachfrage nach gastgewerblichen Dienstleistungen jedoch rasch erholt. Gemäss dem Branchenverband Gastrosuisse lagen die Umsätze im Gastgewerbe (ohne Hotellerie) im 3. Quartal 2022 um 21% über dem Vorjahresquartal, in den Grossstädten betrug der Zuwachs gar 43%. Während zunächst vor allem die in der Schweiz wohnhaften Gäste zur Erholung in diesem Segment beitrugen, verzeichnet inzwischen auch der internationale Tourismus wieder ein deutliches Plus und sorgt für eine wachsende Nachfrage.

Dennoch bleibt das Branchenumfeld anspruchsvoll. Sowohl die steigenden Inflationsraten als auch die mittlerweile eingetrübte Konsumentenstimmung könnten sich negativ auf die Zahlungsbereitschaft für gastronomische Angebote auswirken. Eine weitere Herausforderung stellt der Arbeitskräftemangel dar, denn aufgrund der

pandemiebedingten Schliessungen sind die Beschäftigtenzahlen in dieser Branche zeitweise stark zurückgegangen. Nach dem Tiefstand im 2. Quartal 2021 stieg die Zahl der Angestellten in der Schweizer Gastronomie zwar bis zum 3. Quartal 2022 wieder um 19%⁸ an – aber das Niveau von vor der Pandemie konnte damit noch nicht wieder erreicht werden. Die Schwierigkeiten, die weggefallenen Stellen neu zu besetzen, verlangsamten die Erholung in der Gastronomie ebenfalls.

Die Chancen für gastronomische Betriebe, sich langfristig erfolgreich im Markt zu etablieren, sind dennoch intakt. Trends wie der Wandel von der Arbeits- zur Freizeit- und Erlebnisgesellschaft, chronischer Zeitmangel und die Suche nach sozialen Treffpunkten begünstigen die Nachfrage nach gastronomischen Angeboten. Zu den wichtigsten Erfolgsfaktoren zählt neben optimalen Standortgegebenheiten auch die konsequente Umsetzung eines bedürfnisgerechten gastronomischen Konzepts.

¹ Bundesamt für Statistik, Landesindex der Konsumentenpreise

² Bundesamt für Statistik, Beschäftigungsstatistik BESTA

³ Staatssekretariat für Migration, Halbjahresstatistik

⁴ Schweizerische Nationalbank, Geldpolitische Lagebeurteilung vom 15.12.2022

⁵ Bundesamt für Statistik, Beschäftigungsstatistik BESTA

⁶ Bundesamt für Statistik, Detailhandelsumsatzstatistik

⁷ Monitoring Consumption Switzerland, Berechnungen Wüest Partner

⁸ Bundesamt für Statistik, Beschäftigungsstatistik BESTA

Bericht des Portfoliomanagements

Der SF Commercial Properties Fund konnte die langjährige Ausschüttung unverändert fortsetzen und seine Stabilität im Berichtsjahr dank zahlreichen Vermietungserfolgen erneut steigern. Ergänzend dazu konnten die Mietverhandlungen mit einem Grossmieter für eine Bestandesliegenschaft sowie mit einem Generalmieter für ein Entwicklungsprojekt konkretisiert werden. Zusammen mit einer bereits beurkundeten Desinvestition per anfangs Januar 2023 steht das Portfolio damit vor einer weiteren Optimierung.

Produkt und Strategie

Der SF Commercial Properties Fund investiert vorwiegend in ein diversifiziertes Immobilienportfolio kommerzieller Liegenschaften in der ganzen Schweiz mit Fokus auf Logistik, Lager, Gewerbe, Industrie und Produktion. Nebst einer hervorragenden Verkehrsanbindung bilden das Wertsteigerungspotenzial und die Mieterbonität wesentliche Anlagekriterien.

Das Anlageziel des SF Commercial Properties Fund besteht hauptsächlich darin, ein kontinuierliches Kapitalwachstum zu erreichen und daraus regelmässige, angemessene Ausschüttungen zu erzielen sowie langfristig die Substanz des Immobilienportfolios zu erhalten.

Ausschüttung und Kapitalerhöhungen

Im Frühjahr erfolgte für das Jahr 2021 eine Ausschüttung in Höhe von CHF 4.25 pro Anteil. Damit konnte für das Jahr 2021 eine attraktive Ausschüttungsrendite von 4.59% erzielt und die Ausschüttungsstrategie konstant fortgesetzt werden. Aufgrund des im Berichtsjahr erwirtschafteten Nettoertrags und dem Vortrag aus dem Vorjahr ist für das Jahr 2022 eine weiterhin stabile Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil vorgesehen, was einer Ausschüttungsrendite von 5.04% entspricht.

Unverändert stabile Ausschüttung

Aufgrund der politischen Unsicherheiten und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erfolgte 2022 keine Kapitalerhöhung. Der Fokus lag auf der nachhaltigen Entwicklung des bestehenden Portfolios.

Transaktionen

Im Berichtsjahr erfolgten keine Zukäufe oder Verkäufe von Liegenschaften. Das Portfolio umfasst unverändert zum Vorjahr 18 kommerzielle Liegenschaften an ausgezeichnet erschlossenen Lagen.

Verkauf der Liegenschaft Weinfelden

Im Zug der Portfoliooptimierung wurde der Verkauf der Immobilie Weinfelden lanciert. Die Liegenschaft steht vor umfassenden, nicht wertvermehrenden Sanierungsarbeiten und möglichen, negativen Veränderungen der Vermietungssituation. Der Verkauf ist beurkundet, der Eigentumsübergang erfolgt per 1. Januar 2023. Der Erlös dient der Reduktion der Fremdkapitalquote und der Finanzierung eines Entwicklungsprojektes.

Entwicklungsprojekt

Zur Ausschöpfung des Potentials im Bestand wurden für den unternutzten Altbau in Möhlin verschiedene Varianten einer Entwicklungsstudie erstellt. Nach der grundsätzlichen Zusage für eine langfristige Gesamtmiete eines renommierten Schweizer Unternehmens wurde das Projekt überarbeitet und mit der Gemeinde sowie dem Eigentümer der Nachbarliegenschaft vorbeprochen. Aktuell werden die Mietverhandlungen fortgesetzt und die Kostenschätzung verfeinert.

Vermietungsaktivitäten

Im Geschäftsjahr 2022 wurden zahlreiche Vermietungserfolge erzielt. Das direkte Engagement des Asset- und Portfoliomanagements führte zu bedeutenden Vertragsabschlüssen für Flächen von insgesamt 14 200 m² und weiter steigenden Mieterträgen.

Erfolgreiche Vermietungen

Allschwil

Die Agrano AG, welche seit 2014 Mieterin in dieser Liegenschaft ist, hat den Mietvertrag von rund 3 000 m² Lager- und Gewerbefläche um weitere fünf Jahre verlängert. Das Unternehmen ist seit 75 Jahren mit grossem Erfolg im Bereich der Backwaren tätig und unterstützt Kunden mit massgeschneiderten Konzepten.

Per Anfang Juni 2022 ist zudem eine bekannte Galerie eingezogen und hat 240 m² Lagerräumlichkeiten angemietet. Das renommierte, international tätige Unternehmen wurde 1979 gegründet und zählt weltbekannte Künstler und Künstlerinnen zu seiner Kundschaft.

Buchs

Das Familienunternehmen Jordan, welches ein Komplettsortiment von hochwertigen textilen und elastischen Bodenbelägen, Parkett und Laminatböden anbietet, verlängerte das Mietverhältnis um weitere zehn Jahre für 7 000 m² und mietete zusätzlich 660 m² Fläche.

Zudem konnten bereits vor Fertigstellung umfassender Sanierungsarbeiten zwei weitere Mietabschlüsse realisiert werden. Ein international tätiges Unternehmen, welches als Generalunternehmer auf integrierte Automatisierungslösungen für Lagerhäuser und Verteilzentren spezialisiert ist, mietet eine Fläche von 270 m². Mit einem Komplettanbieter für medizinische und biochemische Materialien, konnte ein Mietvertrag für 270 m² abgeschlossen werden.

Castione

Für die Liegenschaft an der Via San Gottardo 18a konnte ein Mietvertrag für 1 450 m² Lager- und Gewerbefläche mit einer Laufzeit von zwölf Jahren abgeschlossen werden. Der Mieter, ein 1987 gegründetes Unternehmen, ist spezialisiert auf Anschluss- und Verbindungstechnik, auf die Herstellung von konfektionierten Drähten, Litzen und Leitungen sowie auf die Montage von einfachen und komplexeren Steuergeräten und Schaltschränken.

Dietikon

Die neu lancierten Marketingaktivitäten für das Geschäftshaus Plaza führten im laufenden Jahr zu neuen erfolgreichen Mietvertragsabschlüssen von über 1 100 m² und Vertragsverlängerungen für fast 600 m². Die attraktive Liegenschaft wurde zudem für Dreharbeiten des Schweizer Fernsehens genutzt.

Möhlin

Ein langjähriger Mieter aus dem Bereich des internationalen Schmuck- und Uhrenhandels verlängerte sein Mietverhältnis für 1 300 m² bis 2028. Der Mieter nutzt die Räumlichkeiten als Lager- und Logistikflächen sowie Büros.

Ein etablierter Anbieter im Fitness- und Gesundheitsbereich konnte per Dezember 2022 als neuer Mieter gewonnen werden. Das innovative Unternehmen mietet langfristig 700 m² und bietet künftig in einem gepflegten Ambiente Personal Trainings sowie Fitness- und Lifestyle-Coachings an.

Lamone

Das Schweizer Fernsehen SRG SSR RSI ist seit bald zehn Jahren Mieter und hat das Mietverhältnis für rund 1 900 m² bis Ende 2027 verlängert sowie gleichzeitig eine Zusatzfläche von 463 m² angemietet.

Weinfelden

Die gut erschlossene Lage der Immobilie im Gewerbegebiet von Weinfelden, unweit namhafter Logistikunternehmen, war ein wesentliches Kriterium für ein Transportunternehmen rund 900 m² zu mieten. Die vor über 20 Jahren gegründete Firma ist spezialisiert auf Umzüge und nutzt die Flächen für Lager- und Distributionszwecke. Die Liegenschaft wurde per 1. Januar 2023 verkauft.

Vermietungssituation

Gesamthaft konnte die Leerstandsquote zum Stichtag von 15.66% per Ende 2021 auf 14.10% per Ende 2022 reduziert werden. Aufgrund der aktuell laufenden Verhandlungen, der verschiedenen Mietanfragen und der stabilen Mieterstruktur ist eine weitere Reduktion möglich.

Reduktion des Leerstands

Aufgrund der Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen konnte die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge «WAULT» zum Stichtag mit 5.03 Jahren (Vorjahr 5.47 Jahre) auf hohem Niveau gehalten werden.

Hoher WAULT und gute Mieterbonität

Das renommierte Unternehmen Creditreform beurteilt die Bonität der zehn grössten Mieter, welche 43.3% der gesamten Mieteinnahmen (Vorjahr 43.0%) generieren, mit einem gewichteten Score von 238 Punkten auf einer Skala von 100 («sehr gut») bis 600 («ungenügend») als «gut». Das gute Profil der Standort- und Liegenschaftsqualität, die hohe Bonität der Mieter wie auch die langjährige gewichtete Dauer der festen Mietvertragslaufzeiten von über fünf Jahren bieten Potenzial für eine gute Stabilität des Portfolios.

Mietzinsanpassung

Die Mieten kommerzieller Mietverträge werden üblicherweise zu 100% den Veränderungen des Konsumentenpreisindex angepasst. Bei Verträgen mit einer festen Dauer unter fünf Jahren ist das rechtlich nicht zulässig, so dass keine 100%-ige Indexierung des Portfolios möglich ist. Die nach Mieteinnahmen gewichtete Indexierung der 30 grössten Mieter beträgt 95%, die Gesamtmieteinnahmen des Portfolios sind zu 90% indexiert, was die sehr gute Anpassung der Mieten an die Teuerung zeigt.

Hoher Inflationsschutz durch hohen Indexierungsgrad

Wertentwicklung

Zur Sicherstellung des Werterhalts und zur Portfoliooptimierung werden laufend Investitionen in das Portfolio vorgenommen. So erfolgte in Spreitenbach ein grossflächiger Fensterersatz, in Langenthal konnten die umfangreichen Dach- und Kanalisationsarbeiten abgeschlossen werden und in St. Gallen wurde die Planung der Dachsanierung umgesetzt.

Die umsichtige Investitionsplanung führte zusammen mit den operativen Erfolgen in der Vermietung und Kostenoptimierungen trotz schwierigen Marktverhältnissen zu einer positiven Wertentwicklung. Der Portfoliowert konnte von CHF 326.7 Mio. per Ende 2021 auf CHF 328.4 Mio. per Ende 2022 gesteigert werden, was einer Aufwertung von 0.51% entspricht

Positive Wertentwicklung und hohe Bruttorendite

Aus der Soll-Miete von CHF 20.5 Mio. und dem Marktwert von CHF 328.4 Mio. resultiert eine Bruttorendite auf unverändert hohem Niveau von 6.27% (Vorjahr 6.28%).

Nachhaltigkeit

Mit Unterstützung des renommierten Beratungsunternehmens pom+ wurde eine Strategie zur Optimierung des Bestandesportfolios hinsichtlich ökonomischer, ökologischer und sozialer Kriterien erarbeitet. Zur Erreichung der darin definierten Ziele wurden entsprechende Massnahmen lanciert. Unter anderem erfolgte nach einer Ausschreibung die Vergabe von Betriebsoptimierungen in verschiedenen Liegenschaften, es werden entsprechende Richtlinien für Akquisition sowie Bauprojekte erstellt und es wird ein Konzept für die Realisierung zusätzlicher E-Ladestationen erarbeitet.

Die weitere Reduktion des Gesamtenergieverbrauchs wie auch die Erhöhung des Anteils nicht-fossiler Energieträger bilden wichtige Ziele für den SF Commercial Properties Fund. Ergänzend zu den bereits bestehenden Photovoltaik-Anlagen und Elektroladestationen wurde für alle Liegenschaften des Funds eine Analyse betreffend Eignung für weitere Anlagen vorgenommen. Für die Liegenschaften Spreitenbach und Dietikon wurde die Realisation von E-Ladestationen in Auftrag gegeben.

Langjährige ökologische Optimierungsstrategie

In neuen Mietverträgen wurde eine Green-Lease-Klausel aufgenommen, die das gemeinsame Bestreben von Mietern und Vermietern zur Umsetzung ökologischer Massnahmen festhält.

Zur langfristigen Zertifizierung der Liegenschaften nach dem Standard GIB, Gebäude im Betrieb, wurde ein Rahmenvertrag mit SGNI, Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Energiewirtschaft, abgeschlossen und die Zertifizierung der ersten fünf Immobilien erreicht.

Ausblick

Vermietungsaktivitäten

Die weitere Ausschöpfung des Potentials der freistehenden Flächen steht unverändert im Fokus. Dazu werden die aktuellen Vermarktungsaktivitäten laufend analysiert sowie in enger Zusammenarbeit des Asset- und Portfoliomanagements mit externen Vermarktungsunternehmen und dem internen Kompetenzzentrum für Vermarktung neue Massnahmen ergriffen. Durch die direkte Einflussnahme der Eigentümervertreter sind oftmals schnelle Entscheidungen und Vermietungserfolge möglich. Die Studien und Kostenberechnungen für den sehr konkreten Grossinteressenten in Dietikon werden intensiv fortgeführt.

Vermietungssituation

Im Jahr 2023 laufen keine wesentlichen Mietverträge aus oder es konnten bereits Verlängerungen verhandelt werden. Zusammen mit den positiven Aussichten für einen weiteren Leerstandsabbau geht die Planung von einer Ertragssteigerung aus. Ziel ist unverändert die Sicherstellung der stabilen Ausschüttung an die Investoren.

Stabile Vermietungssituation mit Potential

Mietermanagement

Der kontinuierliche Austausch mit den bestehenden Mietern ermöglicht es, frühzeitig Veränderungen der Mieterbedürfnisse zu erkennen und partnerschaftlich Lösungen zu suchen. Besonders in schwierigen Situationen können damit häufig für alle Beteiligten langfristig profitable Massnahmen getroffen werden.

Nachhaltigkeit

Bei der Planung und Umsetzung von Unterhalts- und Instandsetzungsmassnahmen sind die ökologischen Auswirkungen wesentliche Aspekte. Die ökonomisch sinnvolle Optimierung von Ressourcen ist ein langfristiges Ziel und wird durch die resultierenden Kosteneinsparungen die Attraktivität für die Nutzer und durch die langfristige Wertentwicklung die Stabilität für die Investoren steigern.

Portfolioentwicklung

Zur Portfoliooptimierung werden laufend strategisch sinnvolle Desinvestitionen und Akquisitionen von Objekten geprüft. In Möhlin werden die Planung für das Entwicklungsprojekt für einen Neubau und parallel die Verhandlungen mit dem Interessenten für die Gesamtmiete weiterbearbeitet.

Kommentar zum Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr des SF Commercial Properties Fund dauert jeweils vom 01. Januar bis zum 31. Dezember.

Vermögensrechnung

Der Marktwert des Portfolios beläuft sich per Stichtag auf CHF 328.4 Mio., was einem Anstieg von CHF 1.6 Mio. oder 0.5% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Zunahme ist mehrheitlich auf diverse Investitionen in das Portfolio zurückzuführen. Der durchschnittliche, marktgewichtete reale Diskontsatz beträgt 3.94% (Vorjahr: 3.98%). Das Portfolio des Fonds umfasst per Stichtag 18 Liegenschaften (Vorjahr: 18 Liegenschaften). Mit den Bankguthaben von CHF 0.1 Mio. und den sonstigen Vermögenswerten von CHF 5.4 Mio. beträgt das Gesamtfondsvermögen 333.9 Mio. (Vorjahr: CHF 331.1 Mio.). Die Bruttorendite per Ende des Berichtsjahres über das Gesamtportfolio liegt bei 6.27% (Vorjahr: 6.28%).

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 87.9 Mio. (Vorjahr: CHF 82.1 Mio.). Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 26.77% (Vorjahr: 25.12%) und liegt weiterhin unter der gesetzlichen Höchstlimite von 33.33%. Die langfristigen verzinslichen Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten stiegen in der Berichtsperiode auf CHF 23 Mio. (Vorjahr: CHF 0 Mio.). Die detaillierte Auflistung aller laufenden Vorschüsse und Hypotheken sind auf den Seiten 36 bis 37 ersichtlich.

Die geschätzten Liquidationssteuern (allfällige Grundstückgewinn-/Gewinnsteuern sowie potenzielle Handänderungssteuern) betragen per Jahresende CHF 7.45 Mio. (Vorjahr: CHF 7.50 Mio.).

Das Nettofondsvermögen sinkt in der Berichtsperiode um CHF 3.4 Mio. auf CHF 232.0 Mio. (Vorjahr: CHF 235.4 Mio.). Die Veränderung resultiert aus dem Gesamterfolg von CHF 6.8 Mio. und der getätigten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 in der Höhe von CHF 10.2 Mio.

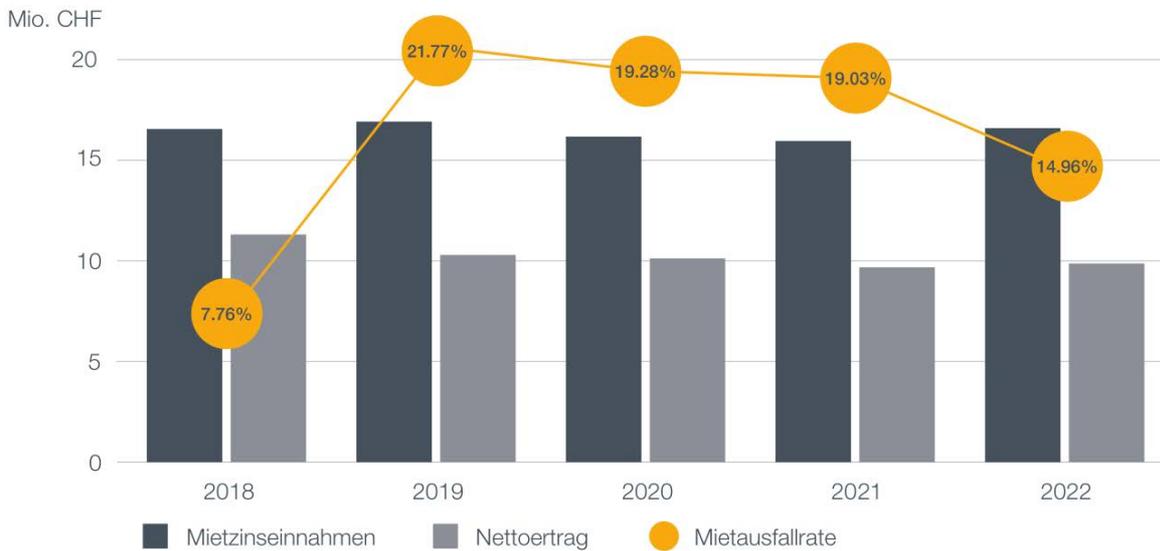


Erfolgsrechnung

Die Gesamterträge betragen im abgeschlossenen Geschäftsjahr CHF 16.8 Mio. (Vorjahr: CHF 16.1 Mio.). Die Mietzinseinnahmen konnten um CHF 0.6 Mio. auf CHF 16.6 Mio. (Vorjahr: CHF 16.0 Mio.) gesteigert werden. Die Zunahme von 4.0% konnte mit der Senkung des Leerstands erreicht werden. Die detaillierte Aufstellung der Mietzinseinnahmen kann der Tabelle entnommen werden.

in CHF	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Soll-Nettomiete bei Vollvermietung	20'562'133	20'568'865
Leerstände	-2'903'612	-3'806'440
Verluste aus Forderungen	-144'599	-108'447
Mietzinsverbilligungen	-878'763	-658'919
Total Mietzinseinnahmen	16'635'159	15'995'059

Die Mietausfälle infolge von Leerständen und Inkasso-verlusten konnten im Vergleich zum Vorjahr auf CHF 3.0 Mio. reduziert werden (Vorjahr: CHF 3.9 Mio.), woraus eine Mietausfallrate von 14.96% resultiert (Vorjahr: 19.03%).



Die Fremdfinanzierungskosten erhöhen sich infolge des signifikanten Zinsanstiegs um CHF 0.3 Mio. auf CHF 0.4 Mio. (Vorjahr: 0.1 Mio.). Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz liegt per Jahresende bei 1.12% (Vorjahr: 0.10%) mit einer Restlaufzeit von 0.83 Jahre (Vorjahr: 0.08 Jahre).

Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 1.3 Mio. aufgewendet. Der Anstieg von CHF 0.4 Mio. im Vergleich zum Vorjahr ist der gestiegenen Bauaktivitäten zuzurechnen. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf CHF 1.7 Mio. (Vorjahr: CHF 1.6 Mio.).

Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung betragen CHF 2.2 Mio. (Vorjahr: CHF 2.4 Mio.). Der Rückgang resultiert aus der Reduktion der Management Fee von 0.75% auf 0.65% per 1.1.2022. Die Vergütungen an die Immobilienverwaltung betragen CHF 0.5 Mio. (Vorjahr: CHF 0.5 Mio.).

Der Gesamtaufwand beläuft sich damit auf CHF 6.9 Mio. (Vorjahr: CHF 6.4 Mio.). Die Fondsbetriebsaufwandquote bezogen auf das Gesamtanlagevermögen (TER_{REF} (GAV)), als Indikator für die Belastung durch den Betriebsaufwand, beträgt 0.91% (Vorjahr: 0.99%). Der Nettoertrag liegt bei CHF 9.9 Mio. (Vorjahr: CHF 9.7 Mio.). Dies entspricht CHF 4.12 pro Anteil bei 2 400 000 Anteilen (Vorjahr: CHF 4.04 pro Anteil bei 2 400 000 Anteilen).

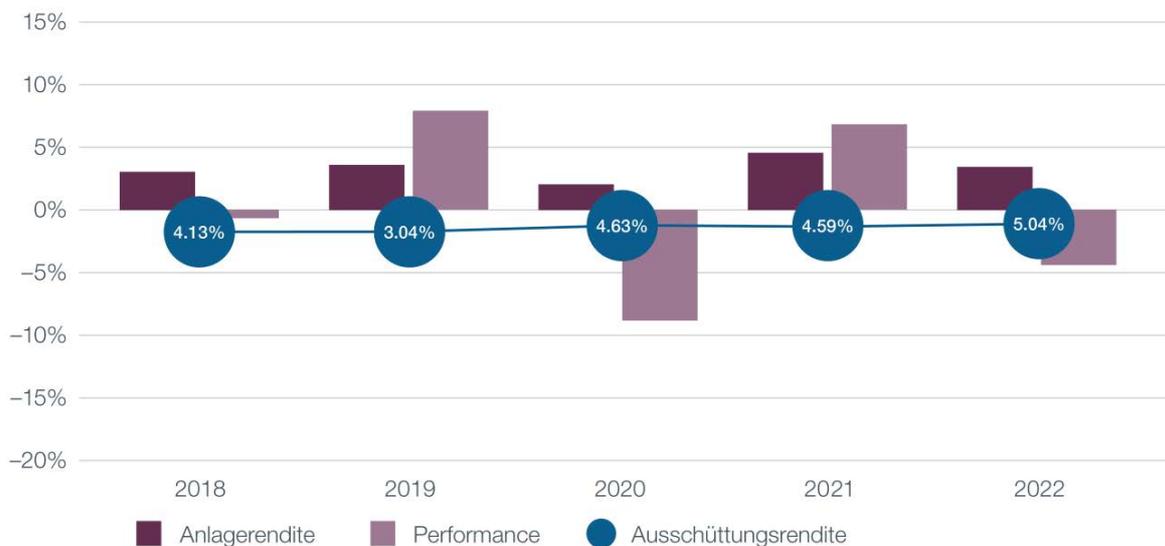
Unter Einschluss der realisierten und nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste (Differenz der Veränderung von Gestehungskosten und Marktwert) sowie der Veränderung der Liquidationssteuern wird ein Gesamterfolg von CHF 6.8 Mio. erzielt. Dies ist gegenüber dem Vorjahr eine Minderung des Gesamterfolges von CHF 2.2 Mio.

Der Schlusskurs lag am Ende des Geschäftsjahres bei CHF 84.40 was einer Abnahme von CHF 8.10 oder 8.8% entspricht. Die Performance des SF Commercial Properties Fund beträgt für das Geschäftsjahr 2022 minus 4.42%. Sie liegt damit über dem Immobilienfondsindex SWIIT (Total Return Index) für den gleichen Zeitraum von minus 15.17%.



Die Anlagerendite per Jahresende beträgt 3.00% (Vorjahr: 3.98%), bei einem Inventarwert von CHF 96.65 pro Anteil (Vorjahr: 98.08 pro Anteil) und einer unveränderten Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil. Die Ausschüttungsrendite erhöht sich aufgrund der Entwicklung

des Börsenkurses auf 5.04% (Vorjahr: 4.59%). Die Rendite beinhaltet die Entwicklung des Börsenkurses sowie die Gewinnausschüttung des Vorjahres (CHF 4.25 pro Anteil)



Immobilienportfolio

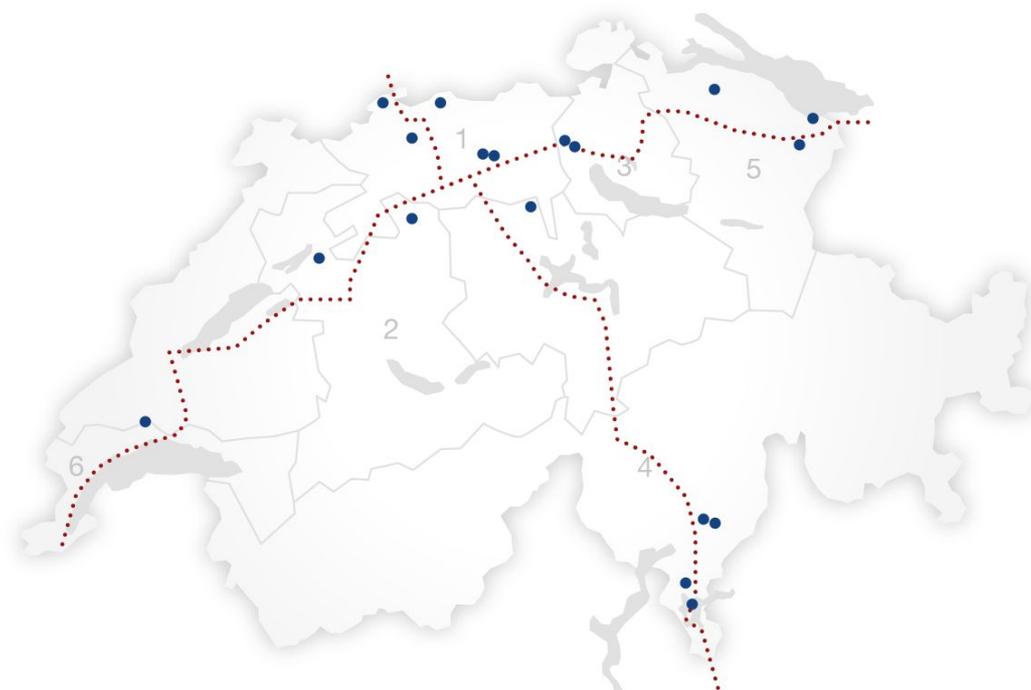
Das Portfolio des SF Commercial Properties Fund bietet mit einer ausgewogenen Verteilung nach Regionen, den verkehrstechnisch hervorragend erschlossenen Lagen und den stark nachgefragten Nutzungen eine gute Stabilität.

Überblick

Per Ende des Jahres 2022 umfasst das Portfolio 18 Liegenschaften (Vorjahr 18 Liegenschaften) mit einer Mietfläche von 156 756 m² (Vorjahr 157 156 m²) und 1 630 Parkplätzen (Vorjahr 1 629 Parkplätze). Der Portfoliowert per Ende des Berichtsjahres beträgt CHF 328.4 Mio. (Vorjahr CHF 326.7 Mio.) und der WAULT 5.03 Jahre (Vorjahr 5.47 Jahre).

Marktregionen

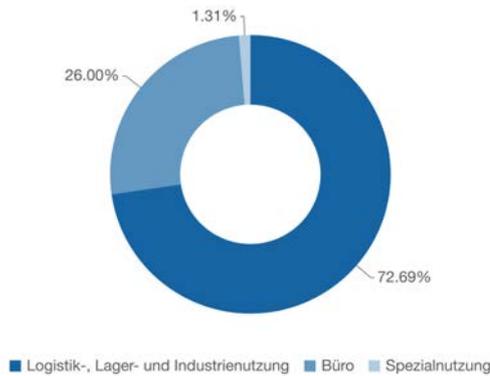
Die regionale Verteilung zeigt, dass die Liegenschaften über alle Marktregionen verteilt sind, mit einem Schwerpunkt in der Nordwestschweiz. Die Standorte befinden sich alle nahe der Ost-West- resp. Nord-Süd-Achse der Schweiz und sind damit für gewerbliche Nutzungen ausgezeichnet erreichbar.



Region	Marktwert in CHF	in %
1 Nordwestschweiz	125 570 000	38.2
2 Bern	41 800 000	12.7
3 Zürich	33 090 000	10.1
4 Südschweiz	77 830 000	23.7
5 Ostschweiz	38 690 000	11.8
6 Genfersee	11 370 000	3.5
Total	328 350 000	100.0

Nutzungsarten

Das Portfolio entspricht mit einem Anteil an gewerblich genutzten Flächen von fast drei Vierteln dem strategischen Fokus des Fonds. Der Anteil der Büroflächen hat sich wie angestrebt leicht auf 26.0% (Vorjahr 26.7%) reduziert. Der Anteil an Verkaufsflächen ist untergeordnet.



Lage- und Gebäudequalitäten

Das Bewertungsunternehmen Wüest Partner AG bewertet die Lage-, Objekt und Investmentqualität des Portfolios mit 3.5 von 5.0 möglichen Punkten, auf einer Skala von 1 bis 5 (1 = sehr schlecht, 5 = sehr gut). Die Liegenschaften sind in der Marktmatrix entsprechend in den Quadranten mit guter Qualitätsbeurteilung positioniert.

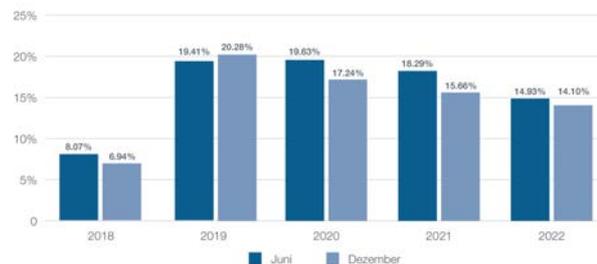
Die Liegenschaft in St. Gallen weist eine Top-Standortqualität von 4.4 Punkten auf, liegt jedoch mit einem Wert von 2.7 Punkten betreffend der Objektqualität unter dem Portfolio-Durchschnitt. Bereits beim Kauf wurden aber in der Bewertung verschiedene, werthaltige Investitionen in das Gebäude eingerechnet und mit dem Mieter vertraglich abgestimmt. Die Objektqualität wird sich daher in den nächsten Jahren deutlich verbessern.

Die Liegenschaft in Weinfelden weist eine unterdurchschnittliche Objekt- und Lagequalität auf. Aufgrund dieser Positionierung und aufgrund der anstehenden umfassenden Sanierungsarbeiten wurde sie per 1. Januar 2023 verkauft.



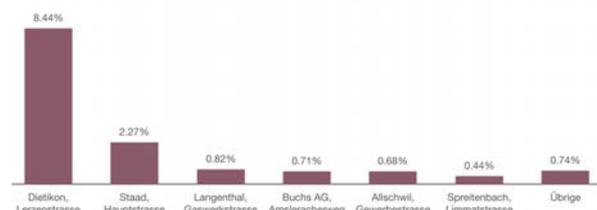
Entwicklung Leerstandsquote Portfolio (per Stichtag)

Seit dem markanten Anstieg des Leerstandes im Jahr 2019 aufgrund des Auszugs des Gesamtmieters in Dietikon konnte die Leerstandsquote per Stichtag kontinuierlich gesenkt werden. Per Ende des Jahres 2022 beträgt sie 14.10%.



Leerstandsquote Liegenschaften (zum Sollmietertrag)

Die Leerstandsquote des Portfolios ergibt sich im Wesentlichen aus zwei Immobilien (Dietikon, Staad). Der Anteil dieser zwei Liegenschaften macht rund 75% des Gesamtleerstands aus. Gegenüber dem Vorjahr konnten die Leerstände 2022 in beiden Liegenschaften reduziert werden.





Aarau

Die Liegenschaft liegt in geringer Entfernung zum Bahnhof Aarau sowie zum Autobahnzubringer und verfügt über einen eigenen Gleisanschluss. Dank der hohen Grundrissflexibilität sowie den vielfältigen Anlieferungsmöglichkeiten per Bahn oder Lastwagen eignet sich die Immobilie hervorragend zur Nutzung für Logistik.

Die Liegenschaft ist gesamthaft mit einem langfristigen Triple-Net-Vertrag bis 2034 an das Logistik- und Transportunternehmen Cargo Service Center Aarau AG vermietet und bietet damit eine hohe Ertragsicherheit.



Aclens

Das Gewerbegebäude weist eine gute Flexibilität bezüglich Nutzbarkeit auf. Es befindet sich im aufstrebenden Industriegebiet von Aclens und ist über den Autobahnanschluss Bussigny gut erreichbar.

Die Liegenschaft ist mit überwiegend langfristigen Verträgen an verschiedene langjährige Gewerbeunternehmen vollvermietet. Die Wiedervermietbarkeit von freierwerdenden Flächen ist aufgrund der Attraktivität des Standortes gut und ohne Unterbruch möglich.



Allschwil

Die Liegenschaft zeichnet sich durch die attraktive Lage im Gewerbegebiet der Pharma- und Biotech-Branche aus. Sie ist dank der nahen Autobahnauffahrt gut erreichbar, verfügt über ein dreigeschossiges Hochregallager und wird daher vielfältig als Lager, Gewerbefläche und Büro genutzt.

2022 konnte der Mietvertrag für rund 3 000 m² Lager- und Gewerbefläche mit Agrano AG um fünf Jahre verlängert werden. Zudem konnte eine Fläche von 240 m² an eine bekannte Galerie vermietet werden.



Bubendorf

Das Gewerbeobjekt ist aufgrund der Lage unmittelbar an der Kantonsstrasse sowie zwei naheliegenden Autobahnanschlüssen und der in fünf Gehminuten erreichbaren Bushaltestelle verkehrstechnisch optimal gelegen. Es wird überwiegend für Lager- und Gewerbezwecke genutzt.

Abgesehen von vereinzelt Kleinlagerflächen und Parkplätzen ist die Immobilie vollvermietet. Die Mietverträge der grössten Mieter haben feste Vertragsdauern bis mindestens 2025 und gewährleisten damit eine hohe Ertragsicherheit.



Buchs

Die Liegenschaft befindet sich nordwestlich des Zentrums von Buchs AG in einem Gewerbegebiet und umfasst Gewerbe-, Lager- und Büroflächen. Der nächste Autobahnanschluss ist nur rund einen Kilometer entfernt, der Bahnhof Aarau ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Der langjährige Mietvertrag für 7 000 m² mit dem Unternehmen Jordan, welches hochwertige textile und elastische Bodenbeläge, Parkett und Laminatböden anbietet, wurde um eine Zusatzfläche von rund 200 m² erweitert. Zudem konnten bereits vor Fertigstellung umfassender Sanierungsarbeiten weitere Mietverträge mit einem etablierten Generalunternehmer für integrierte Automatisierungslösungen für Lagerhäuser und Verteilzentren sowie einem Komplettanbieter für medizinische und biochemische Materialien für total rund 540 m² abgeschlossen werden.



Castione, Via alle Cave

Der moderne dreigeschossige Bau mit Gewerbeflächen sowie Kleinwohnungen ist Teil einer Gewerbeüberbauung und befindet sich an einer gut erschlossenen Lage an der Kantonsstrasse, nahe einer Autobahnausfahrt und in Gehdistanz zum Bahnhof.

Der Kanton Tessin mietet alle Wohnungen der Liegenschaft langfristig und die Gewerbeflächen sind schon seit vielen Jahren an ein Unternehmen aus der Lack- und Farbindustrie vermietet. Bis auf wenige Parkplätze ist die Immobilie damit nachhaltig vermietet.



Castione, Via San Gottardo

Die architektonisch sehr attraktive Liegenschaft ist Teil einer Gewerbeüberbauung unmittelbar an der Kantonsstrasse und in der Nähe zum Bahnhof. Die bequem erreichbare Lage, die gute Logistikinfrastruktur und die hohe Visibilität bilden hervorragende Voraussetzungen für die aktuellen Nutzungen als Gewerbe-, Gastronomie, Verkaufs-, Ausstellungs- und Eventflächen.

Im Jahr 2022 konnte mit einem renommierten Unternehmen ein Mietvertrag für 1 450 m² Lager- und Gewerbefläche mit einer sehr langen Laufzeit von zwölf Jahren abgeschlossen werden. Das etablierte Unternehmen ist spezialisiert auf Anschluss- und Verbindungstechnik, auf die Herstellung von konfektionierten Drähten, Litzen und Leitungen sowie auf die Montage von einfachen und komplexeren Steuergeräten und Schaltschränken.



Collina d'Oro

Die im Industriegebiet südlich von Lugano gelegene Immobilie ist dank dem nur zwei Kilometer entfernten Autobahnanschluss und der Bushaltestelle in Gehdistanz ausgezeichnet erschlossen. Sie umfasst eine grossflächige Gewerbehalle mit angrenzendem Bürokomplex.

Die Liegenschaft ist mit einem Double-Net-Mietvertrag mit einer festen Vertragsdauer bis 2030 gesamthaft an Ilapak International SA, ein weltweit tätiges Unternehmen im Bereich der Verpackungsindustrie, vermietet.



Dietikon

Die markante Liegenschaft liegt im aufstrebenden Gewerbegebiet, inmitten zahlreicher regionaler und nationaler Unternehmen. Sie ist dank dem nahen Autobahnanschluss und der Bushaltestelle unmittelbar vor dem Gebäude sehr gut erreichbar. In der attraktiven Geschäftsliegenschaft mit einem modernen Empfangsbereich und einem lichtdurchfluteten Atrium stehen Räumlichkeiten für unterschiedlichste Gewerbe- und Büronutzungen bereit.

Mit insgesamt 17 Mietverträgen konnten Flächen von rund 1 100 m² vermietet werden. Drei Mieter konnten ihre Unternehmen vergrössern und haben Flächen dazugemietet sowie ihre Vertragsverhältnisse verlängert. Die Verhandlungen mit dem Grossinteressenten konnten weiter konkretisiert werden, der Abschluss ist in der ersten Jahreshälfte 2023 geplant. Im Rahmen des zusammen mit dem Stadtrat von Dietikon lancierten Projektes zur Ansiedelung von Unternehmen aus den Bereichen Energie, Umwelt und Nachhaltigkeit konnten verschiedene Interessenten gefunden, jedoch aufgrund deren Nutzungsanforderungen noch keine Mietverträge abgeschlossen werden. Die Dreharbeiten des Schweizer Fernsehens in der Liegenschaft wie auch die Neugestaltung der Marketingmassnahmen haben die Präsenz in den Medien erhöht und führen zu konkreten Mietanfragen.



Lamone

Das moderne Geschäftshaus liegt im Industrie- und Gewerbegebiet mit Produktions- und Verwaltungsgebäuden. Es ist dank dem nahen Autobahnanschluss und ausreichend Parkplätzen gut erschlossen. Es wird als Gewerbefläche und Büros mit einem repräsentativen, verglasten Haupteingang genutzt.

Die Liegenschaft ist an namhafte Unternehmen mit langfristigen Mietverträgen vollvermietet. Mit einem der langjährigen Mieter, dem Schweizer Fernsehen SRG SSR RSI, konnte der Mietvertrag für rund 1 900 m² bis Ende 2027 verlängert und gleichzeitig um eine Zusatzfläche von 463 m² erweitert werden.



Langenthal

Die gemischt genutzte Liegenschaft mit namhaften Retailmietern wie Otto's und Qualipet sowie verschiedensten Dienstleistungsunternehmen wie Postfinance oder Volkshochschule liegt im Industrie- und Gewerbegebiet und umfasst ein Gewerbe-/Verkaufsgebäude sowie ein Bürogebäude. Vor dem Haus befindet sich eine Bushaltestelle und in unmittelbarer Nähe der Bahnhof.

Im Berichtsjahr konnten zwei neue Mietverträge für Büros und eine Verkaufsfläche für Telekommunikation, Unterhaltungselektronik und Car-Hifi abgeschlossen werden. Für die Vermietung einer freien Verkaufsfläche im ersten Obergeschoss und das nach dem Konkurs des Mieters Karl Vögele AG freie Ladenlokal wurde ein regionales Maklerunternehmen beauftragt. Die umfangreiche Kanalisations- und Dachsanierung wurde wie geplant fertiggestellt.



Lyss

Die Liegenschaft besteht aus einer Lagerhalle und einem im Erdgeschoss verbundenen Bürotrakt. Der Standort eignet sich aufgrund des nur rund einen Kilometer entfernten Autobahnanschlusses hervorragend für eine Lager-/Logistiknutzung und dank dem grossen Parkplatzangebot auch für die Büronutzung.

Der Mietvertrag mit dem Generalmieter Planzer Transporte AG hat eine feste Vertragsdauer bis Ende 2025 und garantiert damit einen langfristigen, stabilen Ertrag.



Meisterschwanden

Dank der guten Lage der Liegenschaft in der Gewerbezone, der lichtdurchlässigen Sheddachkonstruktion wie auch aufgrund der effizienten Anlieferungssituation und der naheliegenden Bushaltestelle eignet sich die Liegenschaft ausgezeichnet für Gewerbenutzungen.

Die Liegenschaft ist gesamthaft sehr langfristig bis 2035 an Fischer Frech-Hoch ESTECH AG vermietet, welche sie für die industrielle Produktion, als Lager und die entsprechenden Büros nutzt. Aufgrund des mit der Mieterin abgeschlossenen Triple-Net-Vertrages gehen sämtliche Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten zu deren Lasten.



Möhlin

Die Liegenschaft liegt im Industriegebiet mit zahlreichen grossformatigen Produktions- und Logistikbetrieben. Sie besteht aus einem modernen Gewerbe- und Bürogebäude Industriestrasse 5 und einem kleineren Lager-/Bürogebäude Industriestrasse 3. Die nächste Autobahnauffahrt befindet sich in rund vier Kilometer Entfernung.

Das Mietverhältnis für 1 300 m² Lager-, Logistikflächen und Büros mit dem langjährigen Mieter aus dem Bereich des internationalen Schmuck- und Uhrenhandels wurde bis 2028 verlängert. Mit einem etablierten Anbieter im Fitness- und Gesundheitsbereich konnte ein langfristiger Mietvertrag über 700 m² für Personal Trainings sowie Fitness- und Lifestyle-Coachings abgeschlossen werden. Für das Entwicklungsprojekt zur Realisierung von Ausnutzungsreserven für die Liegenschaft Industriestrasse 3 konnte ein konkreter Interessent für die langfristige Gesamtmiete gefunden werden.



Spreitenbach

Die von der Autobahn Zürich-Bern bestens sichtbare Liegenschaft umfasst in drei miteinander verbundenen Gebäudeteilen attraktive Logistik-, Lager-, Gewerbe- und Büroflächen sowie ein Hochregallager. Dank sechs Anlieferungsrampen, Aussenparkplätzen sowie einem Gleisanschluss eignet sich die Liegenschaft ausgezeichnet für kommerzielle Nutzungen.

Die festen Mietdauern der Hauptmieter enden zwischen 2026 und 2031 und tragen wesentlich zur hohen gewichteten Vertragsdauer der Liegenschaft von rund 4.5 Jahren bei. Für eine per Oktober 2022 freie Gewerbefläche von rund 530 m² konnten verschiedene Mietinteressenten gefunden, aber noch kein Vertrag abgeschlossen werden. Nach dieser Wiedervermietung ist die Liegenschaft abgesehen von zwei Büroflächen und einigen Parkplätzen vollvermietet.



Staad

Das Geschäftshaus zeichnet sich durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Altenrhein und die am Gebäude vorbeiführende Hauptstrasse sowie den nur rund zwei Kilometer entfernten Autobahnanschluss aus. Ein Gebäudeteil wird aufgrund der guten Anlieferungssituation als Werkstatt und Lager, der andere für Ausstellung, Gewerbe und Büros genutzt.

Im Berichtsjahr konnten trotz anspruchsvoller Marktbedingungen in enger Zusammenarbeit des Asset- und Portfoliomanagements mit einem regional verankerten Immobilienunternehmen und der Wirtschaftsförderung fünf neue Mietverträge abgeschlossen und rund 700 m² vermietet werden. Mit dem langjährigen Hauptmieter werden Verhandlungen für eine vorzeitige Verlängerung seines bis 2028 festen Mietvertrages geführt.



St. Gallen

Die unmittelbar bei der Autobahnausfahrt, dem Stadion und der Shoppingarena gelegene Logistik- und Gewerbeliegenschaft liegt in einem Wirtschaftsgebiet von überregionaler Bedeutung. Die Lage bietet dank der nahegelegenen Autobahn und dem in wenigen Gehminuten erreichbaren Bahnhof eine hervorragende Erschliessung.

Die Liegenschaft ist gesamthaft mit einem Triple-Net-Mietvertrag mit einer festen Dauer bis 2031 sehr langfristig an einen Generalmieter vermietet. Im Jahr 2022 erfolgte wie bereits beim Kauf vereinbart und kalkuliert eine Dachsanierung. Zudem wird ein Anschluss an das Fernwärmenetz geprüft und die Planung einer Photovoltaikanlage wurde konkretisiert.



Weinfelden

Die Gewerbeliegenschaft befindet sich in einem Gewerbegebiet, unweit namhafter Logistikunternehmen und dem Warenverteilzentrum von Lidl Schweiz. Sie ist über die am Gebäude vorbeiführende Hauptstrasse oder die nur 100 m entfernt liegende Bushaltestelle gut erreichbar und umfasst Gewerbe- und Lagerflächen sowie verschiedene Büros.

Eine interimistisch vermietete Fläche von 887 m² konnte fest an ein Transportunternehmen vermietet werden. Das Unternehmen ist spezialisiert auf Umzüge und nutzt die Flächen für Lager- und Distributionszwecke. Ende des Berichtsjahres stehen somit nur noch wenige Kleinflächen und Parkplätze zur Vermietung. Die Liegenschaft wurde per 1. Januar 2023 verkauft.

Nachhaltigkeitsbericht

«Wir beeinflussen mit unseren Immobilien direkt die Lebenswelt einer Vielzahl von Menschen, als Wohnort, Arbeitsplatz oder als Begegnungszonen im öffentlichen Raum. Aus diesem Grund streben wir stetig eine Optimierung unseres Bestandesportfolios hinsichtlich ökonomischer, ökologischer und sozialer Kriterien an und schaffen einen Mehrwert für unsere Mieter, für die lokale Umgebung, für die Umwelt und für unsere Investoren.»

Einleitung

Der SF Commercial Properties Fund (SFCPF) legt grossen Wert auf den vermehrten Einsatz von erneuerbaren Energiequellen sowie auf energieeffiziente Gebäude und ist sich der Dringlichkeit und der negativen Auswirkungen des Klimawandels sowie der gesellschaftlichen Verantwortung, durch eine Verringerung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen zum Klimaschutz beizutragen, bewusst.

Die Schweiz hat sich im Rahmen des Pariser Klimaschutzabkommens dazu bekannt, ihre Treibhausgasemissionen bis 2030 gegenüber 1990 zu halbieren und bis 2050 keine Treibhausgasemissionen mehr auszustossen.

Der SFCPF bereitet sich aktiv auf gesetzliche Änderungen vor und betreibt ein aktives Risiko- und Transformationsmanagement hinsichtlich Treibhausgasemissionen und Energie.

Um eine stetige Optimierung sicherzustellen, analysiert und überwacht der SFCPF die Treibhausgasemissionen jährlich und leitet entsprechende Massnahmen zur Verbesserung ab.

Der SFCPF strebt eine gute energetische Performance der Immobilienanlagen an, das heisst eine deutliche Verbesserung bei der Energieeffizienz und eine steigende Nutzung von erneuerbaren Energiequellen. Hierbei werden u.a. folgende Ziele verfolgt:

- Reduktion des Energieverbrauchs und der Treibhausgase für Wärme (Raumklima und Warmwasser) im Betrieb. Der SFCPF fokussiert sich auf die systematische Senkung des Energiebedarfs und der Treibhausgasemissionen seiner Liegenschaften durch Gebäudehüllenerneuerung, Heizungsersatz und den Einsatz erneuerbarer Energieträger
- Reduktion des elektrischen Energieverbrauchs durch effiziente Technik, wie LED
- Bereitstellen erneuerbarer Energieträger durch Photovoltaik-Anlagen

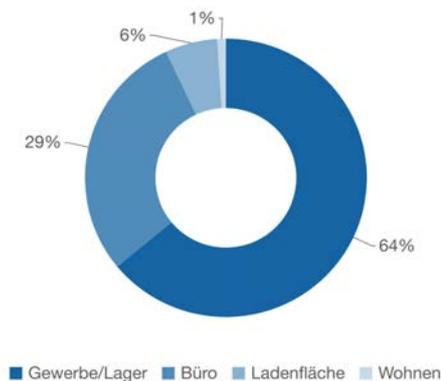
Übersicht Immobilienportfolio

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

Die Analyse wird aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezugsjahr 2021 durchgeführt. Entwicklungsliegenschaften und unterjährige Ankäufe werden dabei nicht berücksichtigt. Gesamthaft wurden 17 Liegenschaften in der Analyse berücksichtigt. Die Immobilien verteilen sich über die gesamte Schweiz und sind verkehrsgünstig gelegen.

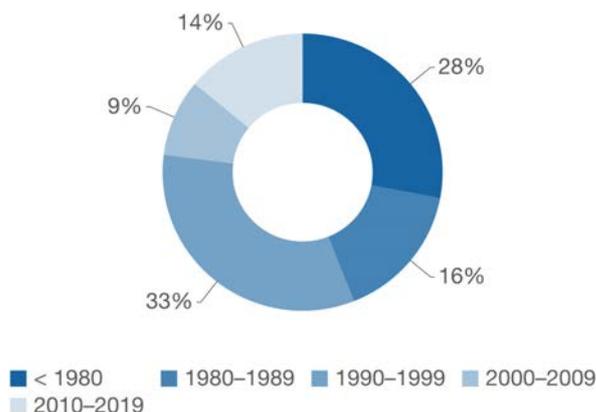
EBF nach Nutzungstyp

Das Portfolio besteht, bezogen auf die Energiebezugsfläche (EBF) zu einem Grossteil aus kommerziellen Liegenschaften mit Büro- (29%) und Gewerbeflächen (64%). Ladenflächen umfassen 6% und der Wohnungsanteil beträgt weniger als 1% der gesamten EBF.



Baujahr

Die Analyse der Liegenschaften ergibt, dass rund die Hälfte der Liegenschaften ein Baujahr vor 1990 aufweist (44%)

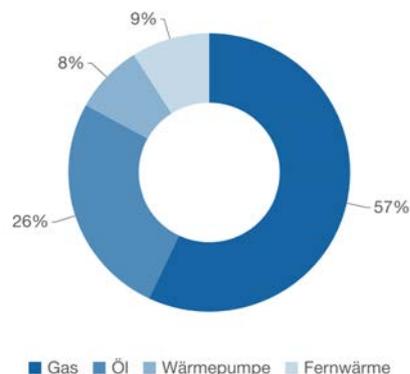


Energie- und Treibhausgasintensität

Das Portfolio weist mit 73 kWh/m²EBF/Jahr eine leicht geringere Energieintensität auf als der Schweizer Durchschnitt für kommerziell genutzte Liegenschaften von 78 kWh/m²EBF/Jahr (Quelle: FM Monitor, 2022). Die Treibhausgasintensität des Fonds beträgt 15.0 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr und liegt damit leicht über dem Schweizer Durchschnitt für kommerziell genutzte Liegenschaften von 13.0 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr (Quelle: FM Monitor, 2022). Die Energieintensität und die CO₂-Intensität sind im Vergleich zum letzten Jahr um ca. 9%, resp. 8%, gesunken. Dies liegt hauptsächlich am erhöhten Anteil nicht geschätzter Energieverbrauchsdaten. Vor allem die Benchmarkwerte für Allgeneralestrom konnten im Zuge der vertieften Datenerhebung und der Abfrage bei den Elektrizitätswerken durch effektive Werte ersetzt werden.

Energieträger

Die Verteilung der verschiedenen Energieträger zeigt, dass der Anteil an fossilen Energieträgern, wie Gas und Öl, 83% beträgt.

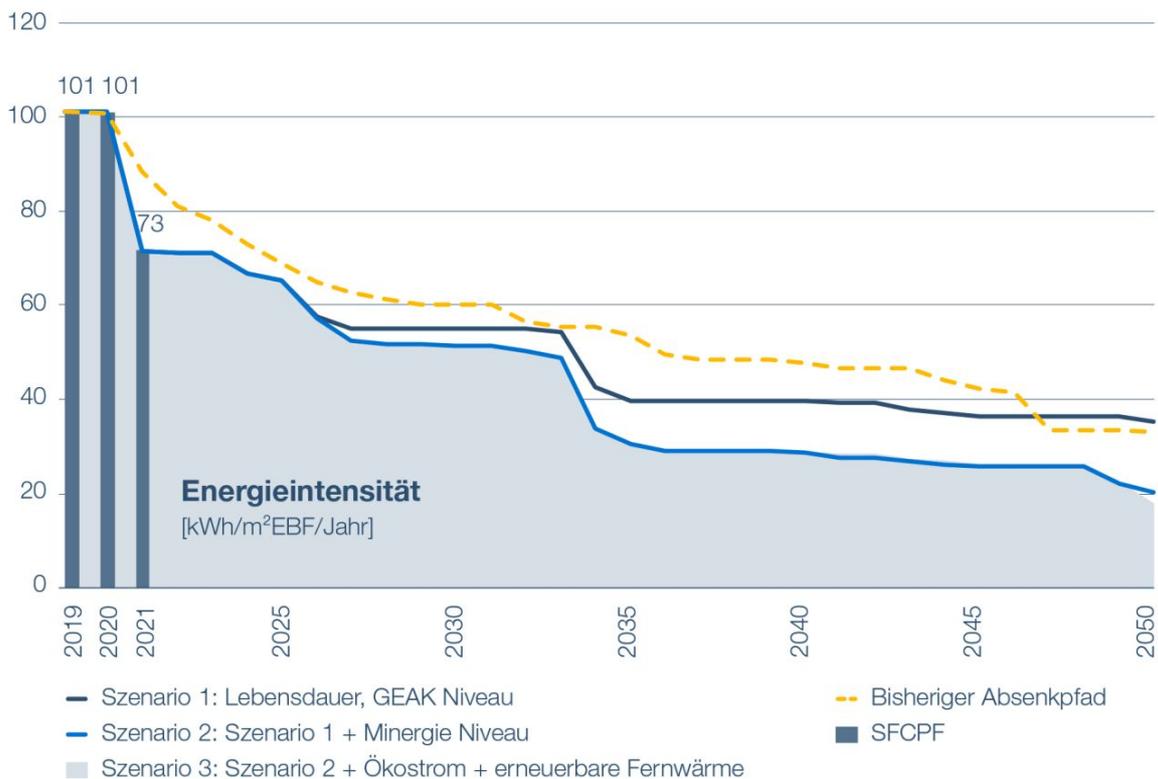


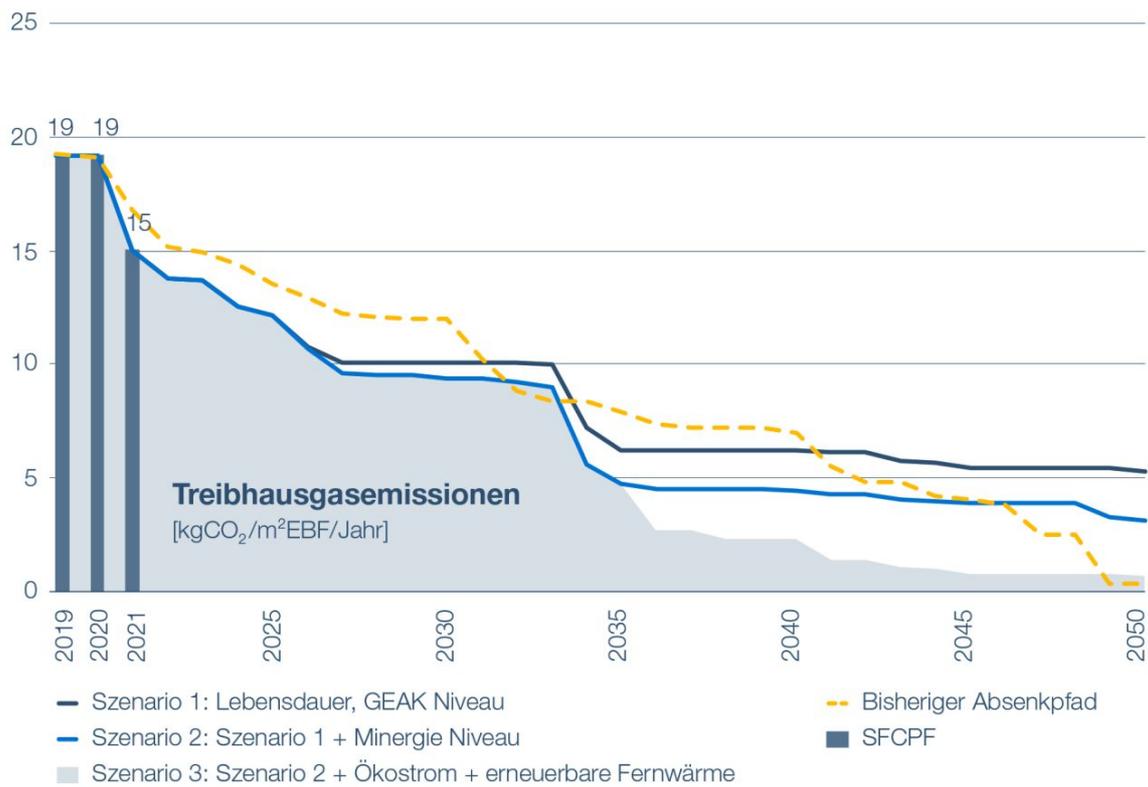
Für die Einordnung der Energieverbräuche, wurden die Verbrauchsdaten in die Effizienzklassen in Anlehnung an GEAK abgebildet. Diese Abbildung erfolgt auch für Liegenschaften aus der Gebäudekategorien «Logistik» und «Industrie», die nicht als GEAK-Anwendungsbereiche vorgesehen sind, um eine Einschätzung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

Energie- und CO₂-Absenkpfad

Auf Basis der Ist-Verbrauchswerte 2021 und der Mehrjahresplanung werden für jede Liegenschaft und für das Gesamtportfolio Energie- und Treibhausgasabsenkpfade erstellt. Hierbei sind verschiedenen Szenarien abgebildet, die aufeinander aufbauen:

- Szenario 1 (S1, konservatives Szenario): Massnahmen der CAPEX-Planung, ergänzt um Lebensdauer. Instandsetzung Hülle auf Niveau «GEAK»
- Szenario 2 (S2, optimistisches Szenario): Massnahmen der CAPEX-Planung, ergänzt um Lebensdauer, zusätzliche PV Anlagen. Instandsetzung Hülle auf Niveau «Minergie»
- Szenario 3 (S3, ambitioniertes Szenario): Massnahmen der CAPEX-Planung, ergänzt um Lebensdauer, zusätzliche PV Anlagen. Instandsetzung Hülle auf Niveau «Minergie». Einkauf von Ökostrom und Fernwärme.





Schlussfolgerung

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

SFCPF strebt das Szenario 3 an und plant die vorgesehenen Massnahmen schrittweise umzusetzen.

Massnahmen

Im Rahmen der stetigen Bestrebungen zur ökologischen Portfoliooptimierung erfolgten unter anderem folgende Massnahmen:

SGNI Zertifizierung

2022 wurden fünf Liegenschaften gemäss SGNI «Gebäude im Betrieb» (GIB) mit dem Ergebnis «Silber» zertifiziert.

Greenlease-Klausel

In den Standardmietvertrag wurde eine Klausel aufgenommen, welche die Bestrebungen von Vermieter und Mieter zu umfangreichen Massnahmen betreffend Nachhaltigkeit definieren.

Richtlinien

Für die Akquisition neuer Immobilien und die Gesamtsanierung von Gebäuden wurden Nachhaltigkeitsrichtlinien erarbeitet.

Dachsanierungen

In St. Gallen wie auch in Langenthal wurden die Dachsanierungen abgeschlossen.

Heizanlage

Für die Liegenschaft St. Gallen wurde der Ersatz der Heizanlage durch einen Fernwärmeanschluss geplant.

Photovoltaik

Für sämtliche Liegenschaften wurde eine Analyse betreffend Eignung für Photovoltaikanlagen durchgeführt. Basierend darauf sind für Langenthal und St. Gallen PV-Anlagen geplant.

Betrieboptimierungen

Für rund ein Drittel der Liegenschaften wurde ein Ingenieurunternehmen mit der Durchführung einer Betriebsoptimierung beauftragt.

Datenerfassung

Zur weiteren Verbesserung der Datenqualität und der Verbrauchsüberwachung wurde ein Konzept für die Handablesung erstellt und die Bewirtschaftung entsprechend geschult.

Elektroladestationen

Ergänzend zu den bereits bestehenden E-Ladestationen in Spreitenbach, Staad, Buchs und Allschwil wurde der Auftrag für weitere Stationen in Dietikon erteilt.



Vermögensrechnung

in CHF	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	102 682	1 032 476
Grundstücke		
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	322 620 000	320 860 000
- Gemischte Bauten	5 730 000	5 850 000
Total Grundstücke	328 350 000	326 710 000
Sonstige Vermögenswerte	5 405 030	3 391 892
Gesamtfondsvermögen	333 857 712	331 134 368
Passiven		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-64 900 000	-82 085 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-6 542 853	-6 150 203
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-23 000 000	-
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	239 414 859	242 899 165
Geschätzte Liquidationssteuern	-7 449 000	-7 498 000
Nettofondsvermögen	231 965 859	235 401 165
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	235 401 165	236 585 182
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	-2 640 000	-2 880 000
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	-7 560 000	-7 320 000
Saldo aus Anteilsverkehr	-	-
Gesamterfolg	6 764 694	9 015 983
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres	231 965 859	235 401 165
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	96.65	98.08

Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Erträge		
Mietzinseinnahmen	16 635 159	15 995 059
Sonstige Erträge	115 521	65 773
Erträge der Bank- und Postguthaben	-	51
Negativzinsen	-42	-22
Total Erträge	16 750 638	16 060 861
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-373 376	-96 500
Sonstige Passivzinsen	-4 574	-10 979
Unterhalt und Reparaturen	-1 332 891	-932 344
Liegenschaftenverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand	-1 660 180	-1 556 570
- Verwaltungsaufwand	-781	-2 665
Steuern und Abgaben	-442 615	-520 274
Schätzungs- und Prüfaufwand	-115 651	-133 734
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	-2 184 707	-2 425 381
- die Depotbank	-82 631	-84 552
- die Immobilienverwalterin	-527 887	-472 183
Sonstige Aufwendungen	-130 472	-121 056
Total Aufwendungen	-6 855 765	-6 356 238
Nettoertrag	9 894 873	9 704 623
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-1 250	294
Realisierter Erfolg	9 893 623	9 704 917
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-3 128 929	-688 934
Gesamterfolg	6 764 694	9 015 983
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Berichtsjahres	9 894 873	9 704 623
Vortrag des Vorjahres	760 200	1 255 577
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	10 655 073	10 960 200
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg (verrechnungssteuerpflichtig)	-2 640 000	-2 640 000
Übertrag auf Gewinnreserven	-7 560 000	-7 560 000
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	455 073	760 200
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehene Fondskapitalrückzahlung (verrechnungssteuerfrei)	-7 560 000	-7 560 000
Total Ausschüttung	-10 200 000	-10 200 000

Inventar Liegenschaften

Inventar des Portfolios per 31. Dezember 2022

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

letzte Renovation	Gestehungs- kosten	Marktwert		Mietzins- einnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF		CHF	%
	31 757 557	34 560 000	10.53	1 565 834	0.00
	11 339 283	11 370 000	3.46	649 572	0.29
	10 270 593	9 850 000	3.00	710 417	15.77
2005	8 456 843	8 290 000	2.52	503 649	1.49
2021	32 277 923	28 040 000	8.54	1 673 631	7.12
	24 647 572	22 960 000	6.99	993 045	4.82
	41 441 319	33 090 000	10.08	773 473	66.79
	31 904 198	33 570 000	10.22	2 077 643	0.00
	15 793 309	15 570 000	4.74	898 101	0.11
2021	24 033 927	21 880 000	6.66	1 385 324	11.63
	18 460 875	19 920 000	6.07	1 062 726	0.00
	6 338 634	6 530 000	1.99	351 816	0.00
2016	11 079 517	10 380 000	3.16	499 582	5.75
2018	23 273 558	27 920 000	8.50	1 510 921	5.87
	16 604 218	14 320 000	4.36	470 835	47.43
	17 035 679	17 270 000	5.26	756 701	0.00
	8 423 600	7 100 000	2.16	467 415	3.03
	333 138 607	322 620 000		16 350 683	
2015	6 310 893	5 730 000	1.75	284 475	6.73
	6 310 893	5 730 000		284 475	
	339 449 500	328 350 000		16 635 159	14.10

Das Portfolio enthält weder Liegenschaften im Baurecht noch Objekte im geteilten Stockwerkeigentum. Die Marktwertanpassungen erfolgen aufgrund periodischer Neubewertungen nach der Discounted-Cash-Flow-Methode. Die Grundlagen sowie Annahmen für die Bewertung befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf den Seiten 44 bis 46.

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

Ankäufe

keine

Verkäufe

keine

Anhang zur Jahresrechnung

1. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 31. Dezember 2022 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 178.00 Millionen. Davon benutzt CHF 87.90 Millionen.

Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	3 000 000	16.12.2022	06.01.2023	1.360%
Fester Vorschuss	4 700 000	09.12.2022	06.01.2023	1.070%
Fester Vorschuss	40 200 000	11.11.2022	11.08.2023	1.360%
Fester Vorschuss	17 000 000	10.06.2022	06.01.2023	0.230%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	64 900 000			

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	10 000 000	22.07.2022	22.07.2024	1.230%
Fester Vorschuss	10 000 000	22.07.2022	22.07.2025	1.370%
Fester Vorschuss	3 000 000	09.12.2022	06.12.2024	1.590%
Total langfristige verzinsliche Hypotheken (1-5 Jahre)	23 000 000			

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

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

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	20 500 000	22.04.2022	27.05.2022	0.200%
Fester Vorschuss	22 500 000	21.01.2022	25.02.2022	0.200%
Fester Vorschuss	22 500 000	25.02.2022	25.03.2022	0.200%
Fester Vorschuss	22 500 000	25.03.2022	22.04.2022	0.200%
Fester Vorschuss	22 900 000	17.12.2021	21.01.2022	0.200%
Fester Vorschuss	26 800 000	27.05.2022	24.06.2022	0.200%
Fester Vorschuss	6 300 000	28.04.2022	27.05.2022	0.200%
Fester Vorschuss	10 000 000	17.12.2021	17.06.2022	0.100%
Fester Vorschuss	48 000 000	11.03.2022	08.04.2022	0.060%
Fester Vorschuss	48 000 000	07.01.2022	11.02.2022	0.070%
Fester Vorschuss	48 000 000	11.02.2022	11.03.2022	0.070%
Fester Vorschuss	48 000 000	08.04.2022	06.05.2022	0.090%
Fester Vorschuss	48 000 000	06.05.2022	10.06.2022	0.110%

Fester Vorschuss	49 185 000	03.12.2021	07.01.2022	0.060%
Fester Vorschuss	10 000 000	17.06.2022	08.07.2022	0.200%
Fester Vorschuss	11 500 000	10.06.2022	08.07.2022	0.200%
Fester Vorschuss	26 800 000	24.06.2022	22.07.2022	0.400%
Fester Vorschuss	19 500 000	08.07.2022	12.08.2022	0.400%
Fester Vorschuss	1 000 000	08.07.2022	23.09.2022	0.200%
Fester Vorschuss	2 000 000	30.06.2022	23.09.2022	0.200%
Fester Vorschuss	6 800 000	22.07.2022	26.08.2022	0.400%
Fester Vorschuss	22 500 000	10.06.2022	09.09.2022	0.200%
Fester Vorschuss	19 500 000	12.08.2022	09.09.2022	0.310%
Fester Vorschuss	6 800 000	26.08.2022	23.09.2022	0.350%
Fester Vorschuss	41 600 000	09.09.2022	07.10.2022	0.460%
Fester Vorschuss	6 800 000	23.09.2022	21.10.2022	0.900%
Fester Vorschuss	40 600 000	07.10.2022	11.11.2022	0.900%
Fester Vorschuss	6 800 000	21.10.2022	25.11.2022	0.900%
Fester Vorschuss	7 700 000	25.11.2022	09.12.2022	1.020%
Fester Vorschuss	3 000 000	23.09.2022	16.12.2022	0.750%
Fester Vorschuss	2 000 000	22.04.2022	30.06.2022	0.000%
Fester Vorschuss	3 000 000	28.04.2022	10.06.2022	0.230%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	681 085 000			

**Langfristige Hypotheken
(1–5 Jahre)**

	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Keine				

**Langfristige Hypotheken (mehr als
5 Jahre)**

	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Keine				

2. Informationen zur Bilanz

in CHF	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-	-
Gesamtversicherungswert des Vermögens	332 985 900	337 503 900
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-

3. Abschreibungen und Renovationsrückstellungen

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

in CHF	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	28 736 600	22 930 900
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	-	-

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

in CHF	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	930 000	60 000

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beinhalten vorwiegend Kosten im Zusammenhang mit der Sanierung einer Teilfläche bei der Liegenschaft in Buchs, Amsleracherweg 8.

5. Grundsätze zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes

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

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

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

Weitere Angaben zur Bewertung der Liegenschaften befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf den Seiten 44 bis 46.

6. Vergütung und Nebenkosten

Vergütung und Nebenkosten zulasten der Anleger

(Auszug aus § 18 des Fondsvertrags):

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland (die Fondsleitung behält sich Reduktionen vor). Die Entschädigung für Fondsleitung und Vertrieb werden über die Ausgabekommissionen gedeckt.	maximal 5.00% effektiv n/a
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland.	maximal 2.00% effektiv n/a

Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

(Auszug aus § 19 des Fondsvertrags):

Verwaltungskommission der Fondsleitung (in % des Gesamtvermögens). Diese wird verwendet für das Asset- und Finanz-Management des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften.	maximal 1.00% p.a. effektiv 0.65% p.a.
Verwaltungskommission für den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften (in % des Kauf- bzw. Verkaufspreises)	maximal 2.00% effektiv n/a
Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften (in % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	maximal 5.00% effektiv 3.17%
Depotbankkommission der Depotbank (auf den Nettoinventarwert des Fonds)	maximal 0.05% p.a. effektiv 0.04% p.a.

7. Sonstige wesentliche Angaben

Geschäfte mit nahestehenden Personen	Die Fondsleitung bestätigt, dass Geschäfte mit nahestehenden Personen zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden.	
Angaben über Derivate	Keine.	
Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%	Ilapak International SA (Collina d'Oro, Via al Molino 49)	10.43%
	Cargo Service Center Aarau AG (Aarau, Rohrerstrasse 100/102)	7.78%
	Planzer Transport AG (Lyss, Industriering 17)	5.99%
	Steffen AG (Spreitenbach, Limmatstrasse 8-12)	5.33%
Änderungen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag	<p>Im März 2022 wurden Änderungen des Fondsvertrags beschlossen und der FINMA eingereicht. Die Änderungen wurden genehmigt und traten per 28. April 2022 in Kraft. Im Rahmen der Fondsvertragsänderung wurde die Ausschüttungsklausel (§ 22) entsprechend der Publikation vom 10. März 2022 überarbeitet.</p> <p>Im Juni 2022 wurden Änderungen des Fondsvertrags beschlossen und der FINMA eingereicht. Die Änderungen wurden genehmigt und traten per 5. Juli 2022 in Kraft. Nebst redaktionellen Anpassungen umfasste die Modifikation ausschliesslich Anpassungen an die neuen gesetzlichen Grundlagen aus FIDLEG/FINIG sowie aus dem revidierten KAG und orientierten sich an den Musterdokumenten der Asset Management Association Switzerland (AMAS).</p> <p>Im Rahmen der Prospektanpassung im März und September 2022 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Verwaltungs- und Leitorgan) sowie weitere Änderungen, welche formeller bzw. redaktioneller Natur sind, vorgenommen.</p>	
Beteiligung Immobiliengesellschaft	Alle Liegenschaften des Fonds werden durch die SFP Commercial AG gehalten. Das Aktienkapital der SFP Commercial AG wird zu 100% von der Swiss Finance & Property Funds AG, handelnd für den Immobilienfonds SF Commercial Properties Fund, gehalten.	



Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich zur Jahresrechnung des SF Commercial Properties Fund

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds SF Commercial Properties Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4 bis 7 und Seite 32 bis 40) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

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

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Simon Bandi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Thorsten Giesen
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 16. März 2023



Zürich, 3. Februar 2023

SF Commercial Properties Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
109009.2202

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 2022 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 18 Bestandsliegenschaften. 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 den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value»,

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

d. h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

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 angepasst.

Ergebnis

Der Gesamtwert der insgesamt 18 Liegenschaften im Portfolio wird per 31. Dezember 2022 auf CHF 328'350'000 geschätzt. Die Wertveränderung des Portfolios liegt gegenüber dem Stichtag 30. Juni 2022 bei -CHF 2'380'000, respektive -0.72%.

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2022 bis 31. Dezember 2022 wurden keine Zukäufe oder Verkäufe getätigt.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 3. Februar 2023
Wüest Partner AG



Patrik Schmid MRICS
Partner



Moritz Menges MRICS
Director

– Anhang 1: Bewertungsannahmen und -hinweise

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der Privera AG per 01.01.2023.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.00%, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 100 Prozent gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Impressum

Herausgeberin: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: Urs Pichler, Zürich

Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

März 2023



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