



Swiss Finance & Property Funds AG

SF Commercial Properties Fund Halbjahresbericht 2023

29. August 2023



Inhaltsverzeichnis

1. Wichtigste Ereignisse erstes Halbjahr 2023
2. Portfolio
3. Finanzen
4. Key Take-aways und Ausblick

Wichtigste Ereignisse erstes Halbjahr 2023



Wichtigste Ereignisse erstes Halbjahr 2023



Verkauf Weinfelden

Verkauf der Liegenschaft Weinfelden
Prüfung weiterer Desinvestitionen und Akquisitionen



Leerstandsquote reduziert

Leerstandsquote weiter reduziert
Jährlicher Mehrertrag gesteigert



Stabile Vermietungssituation

Hohe Indexierung, gute Mieterstruktur, hoher WAULT



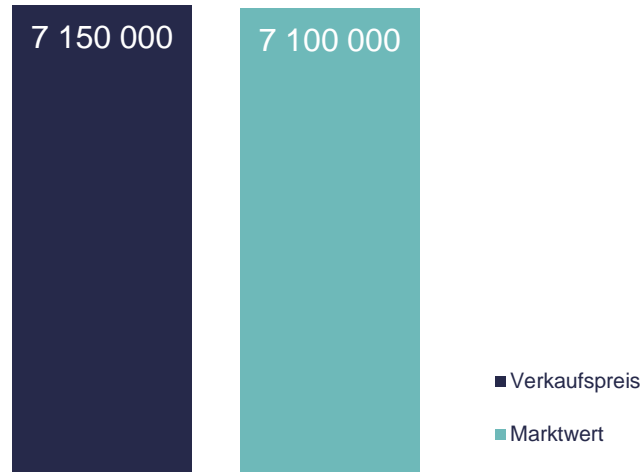
Konstante Ausschüttung

Unveränderte Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil, davon CHF 3.15 pro Anteil verrechnungssteuerfrei

Portfolio



Transaktion



Verkauf der Liegenschaft Weinfelden per 1. Januar 2023

Umfassende, nicht wertvermehrende Sanierungsarbeiten anstehend (rund CHF 2.0 Millionen bis 2025)

Relativ kurze Vertragsdauer mit Hauptmieter (2.5 Jahre)

Mögliche, negative Veränderungen der Vermietungssituation (Begehren des Mieters der Gewerbehalle für sofortigen Auszug)

Negativer Effekt auf Portfolio-Leerstand von 0.3 Prozentpunkten / Einfluss auf Nettoertrag des Portfolios von rund CHF - 310 000

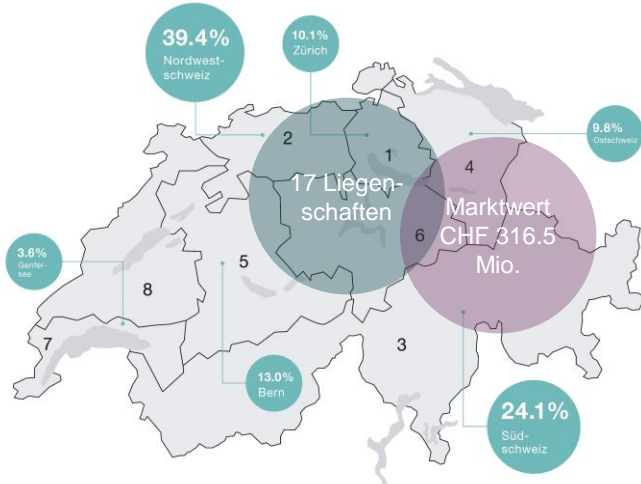
Transaktion

Verkauf der Liegenschaft Weinfelden aufgrund zukünftiger, nicht wertvermehrender Investitionen und möglichen, negativen Veränderungen der Vermietungssituation.

Portfolioüberblick

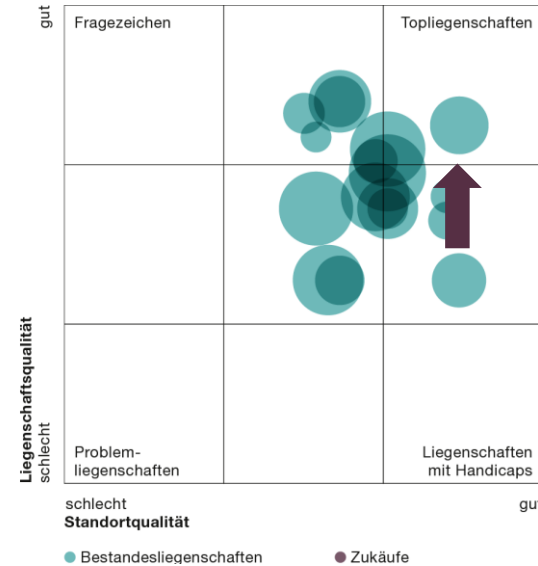
per 30. Juni 2023

Marktregionen



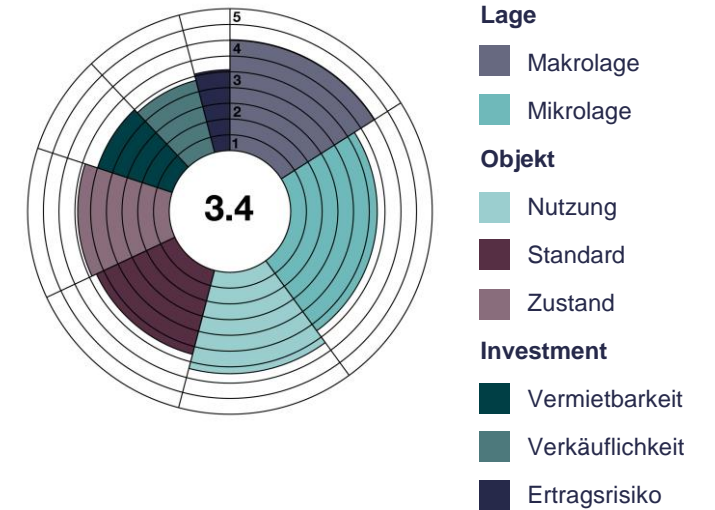
- Strategiekonforme Verteilung in allen Marktregionen an Standorten mit hervorragender Verkehrsanbindung entlang den Schweizer Hauptverkehrsachsen

Liegenschafts- und Standortqualität



- Qualität der Liegenschaft St. Gallen wird sich durch vertraglich definierte Investitionen verbessern
- Alle Liegenschaften im Quadranten mit guter Qualitätsbeurteilung positioniert

Qualitätsprofil



- Überdurchschnittliches Qualitätsprofil bezüglich Lage-, Objekt- und Investmentqualität

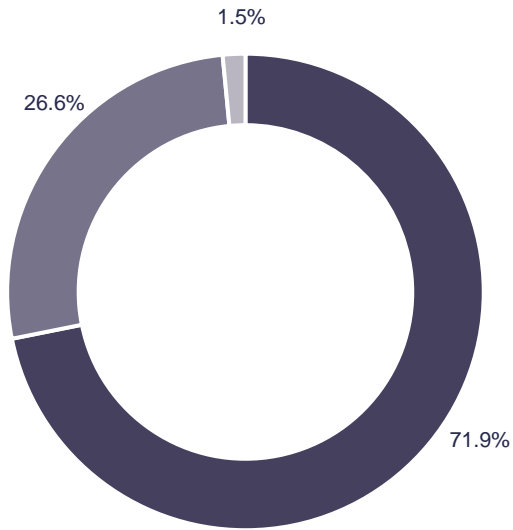
Bewertung Wüest Partner per 30. Juni 2023

Gute Liegenschafts- und Standortqualität

Die ausgewogene Verteilung nach Regionen und die gute Liegenschafts- und Standortqualität werden durch Investitionen und den Verkauf von Weinfeldern optimiert.

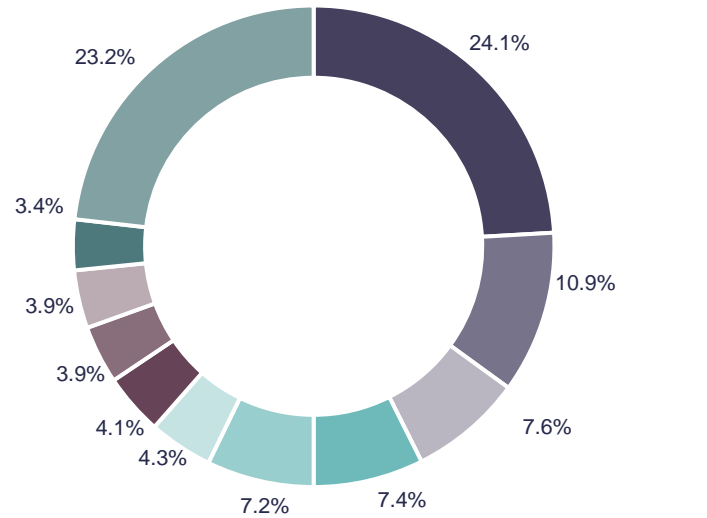
Portfolioüberblick

Nutzungsarten



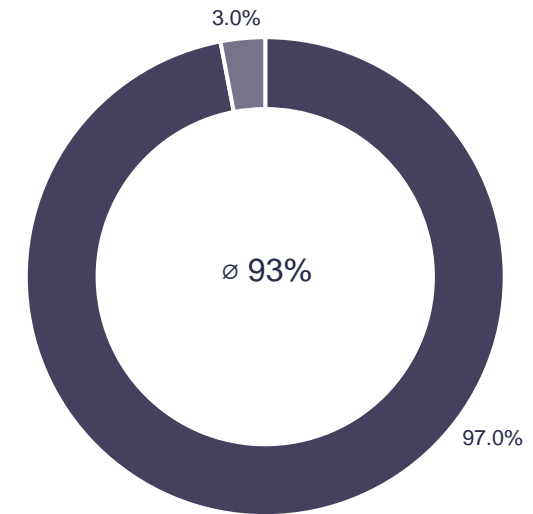
- Logistik-, Lager- und Industrienutzung
- Büro
- Spezialnutzung

Branchen



- Logistik
- Grosshandel Non-Food
- Sport / Freizeit
- Baugewerbe
- Elektro / Uhren
- Materialien
- Detailhandel Non-Food
- übrige
- Maschinen
- Öffentliche Verwaltung
- Metalle

Indexierung



- indexiert
- nicht indexiert

– Überwiegender Anteil gewerblicher Nutzungsarten

– Ausgewogene Verteilung der Branchen

– Die nach Mieteinnahmen gewichtete Indexierung aller Mietverträge beträgt 93%

Potenzial

Die strategiekonforme Verteilung nach Nutzungen und Branchen bietet zusammen mit dem hohen Indexierungsgrad der Mieteinnahmen Potenzial für gute Stabilität.

Mieterstruktur

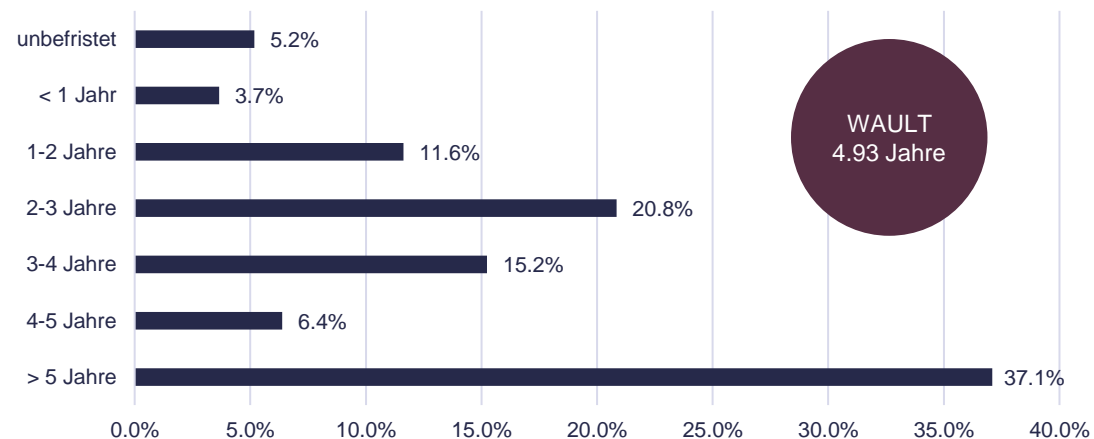
| | Anteil Mieteinnahmen | Laufzeit | Mieter |
|--------------------------------|-------------------------|----------|-------------------------------|
| Collina d'Oro | 10.8% | 2030 | Ilapak International SA |
| Aarau | 8.3% | 2034 | Cargo Service Center Aarau AG |
| Lyss | 6.2% | 2025 | Planzer Transport AG |
| Spreitenbach | 6.0% | 2027 | Steffen AG |
| St. Gallen | | 2031 | Belcolor Flooring AG |
| Lamone | | 2025 | Datamars SA |
| Buchs | | 2031 | Jordan Suisse AG |
| Möhlin | | 2028 | Swiss Fashion Time GmbH |
| Lamone | | 2027 | SRG SSR @RSI |
| Meisterschwanden | | 2035 | Estech Industries AG |
| Buchs | | 2026 | Schulverlag Plus AG |
| Buchs | | 2026 | Kanton Aargau |
| Castione | | 2033 | Suncolor SA |
| Buchs | | 2026 | Staat Aargau |
| Langenthal | | 2030 | Otto's AG |
| Allschwil | | 2026 | Agrano AG |
| Total 30 grösste Mieter | 67.9% | | |

2023 keine wesentlichen Vertragsabläufe

Bonität 10 grösste Mieter



Laufzeiten aller Mietverträge

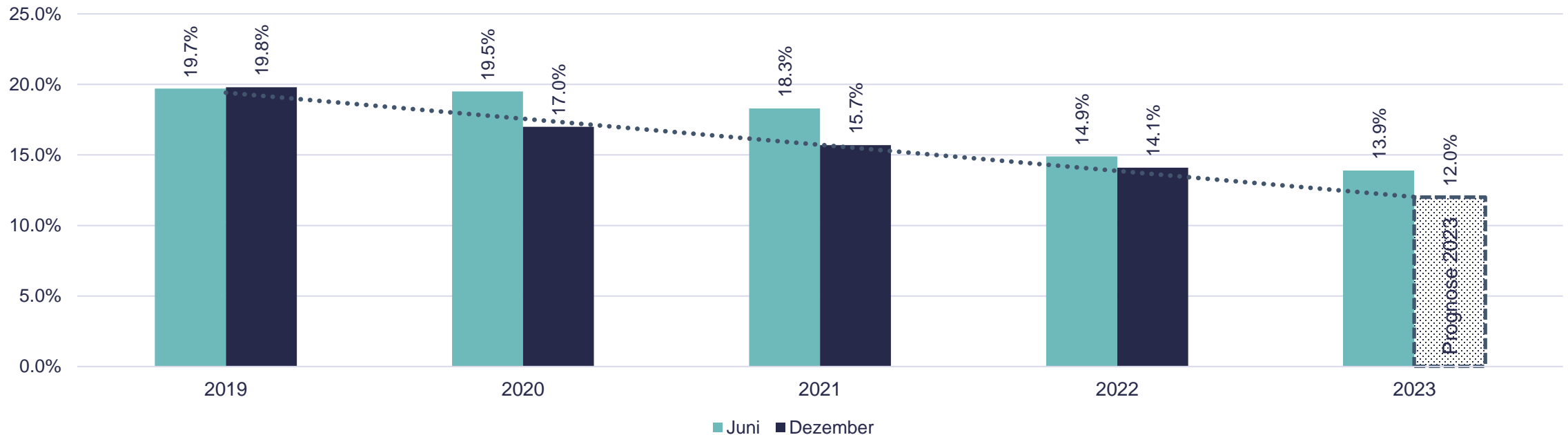


Stabile Mieterstruktur

Zu den 30 grössten Mietern, welche zwei Drittel der Gesamtmieteinnahmen ausmachen, zählen namhafte Unternehmen. Zusammen mit dem WAULT von rund fünf Jahren, der guten Mieterbonität und der gewichteten Indexierung aller Verträge von über 90% besteht eine hohe Stabilität.

Leerstandsentwicklung 2019 - 2023

Entwicklung Leerstandsquoten per Periodenende

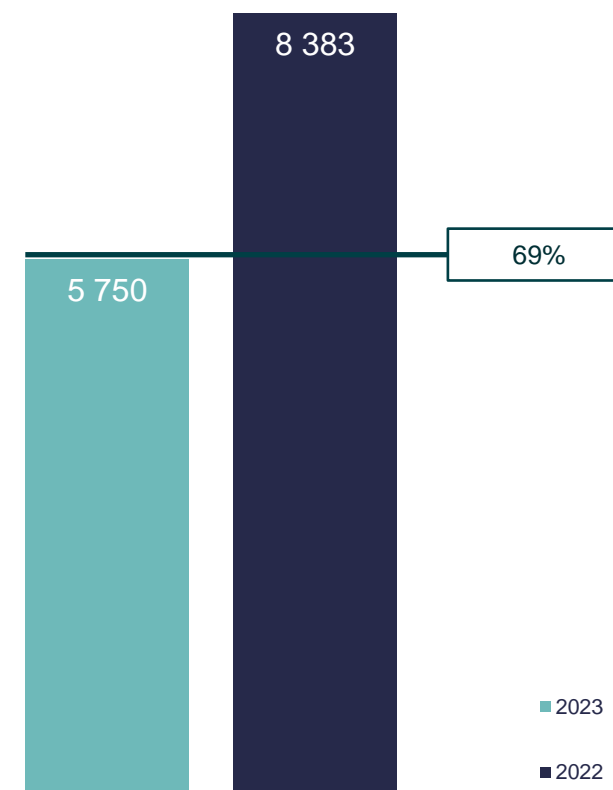


Leerstandsreduktion

Trotz des negativen Leerstandseffekts durch den Verkauf Weinfeldes konnte dank verschiedener Vermietungen die Leerstandsquote reduziert werden. Aufgrund der aktuell laufenden Verhandlungen kann mit einer weiteren Reduktion der Leerstandsquote per Ende 2023 gerechnet werden.

Vermietungen und Vertragsverlängerungen

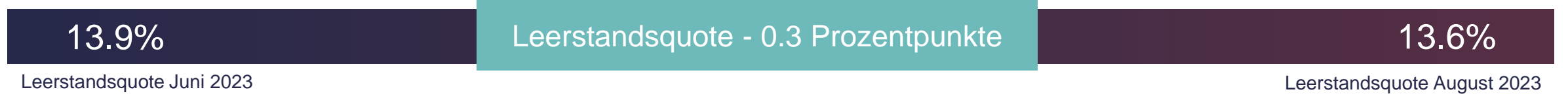
| | 2023 Vermietungen und Verlängerungen | 2022 Vermietungen und Verlängerungen |
|--------------|--|--|
| Staad | 183 m ² | 699 m ² |
| Langenthal | | 220 m ² |
| Bubendorf | 278 m ² | |
| Buchs | | 748 m ² |
| Dietikon | 2 261 m ² | 1 151 m ² |
| Spreitenbach | 678 m ² | |
| Castione | 2 167 m ² | 1 857 m ² |
| Allschwil | | 314 m ² |
| Weinfelden | | 1 035 m ² |
| Lamone | 183 m ² | 463 m ² |
| Möhlin | | 1 896 m ² |
| Total | 5 750 m² | 8 383 m² |



Vermietungserfolg

Im ersten Halbjahr Jahr 2023 konnten für rund 5 800 m² Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen erreicht werden. Dies entspricht rund zwei Drittel der Vermietungen im ganzen Jahr 2022.

Vermietungen nach dem Bilanzstichtag



| Liegenschaft | Mieter | Fläche in m ² | Miete in CHF pro Jahr |
|--------------|----------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Dietikon | SwissNRG | 293 | |
| Möhlin | Projekt Interim GmbH | 464 | |
| Total | | 757 | 54 000 |

Vermietungen

Vermietung von rund 750 m² mit einer Jahresmiete von total rund CHF 54 000 führen zu einer Leerstandsquote von 13.6% im dritten Quartal 2023.

Entwicklungsprojekt in Möhlin

Aktuell



Bestehender Altbau mit hohem Potenzial

Maximale Ausnutzung nicht erreicht

Abbruch der Verhandlungen mit dem konkreten Mietinteressenten für das ganze Gebäude

Zwischenvermietung und Suche nach Alternativinteressent

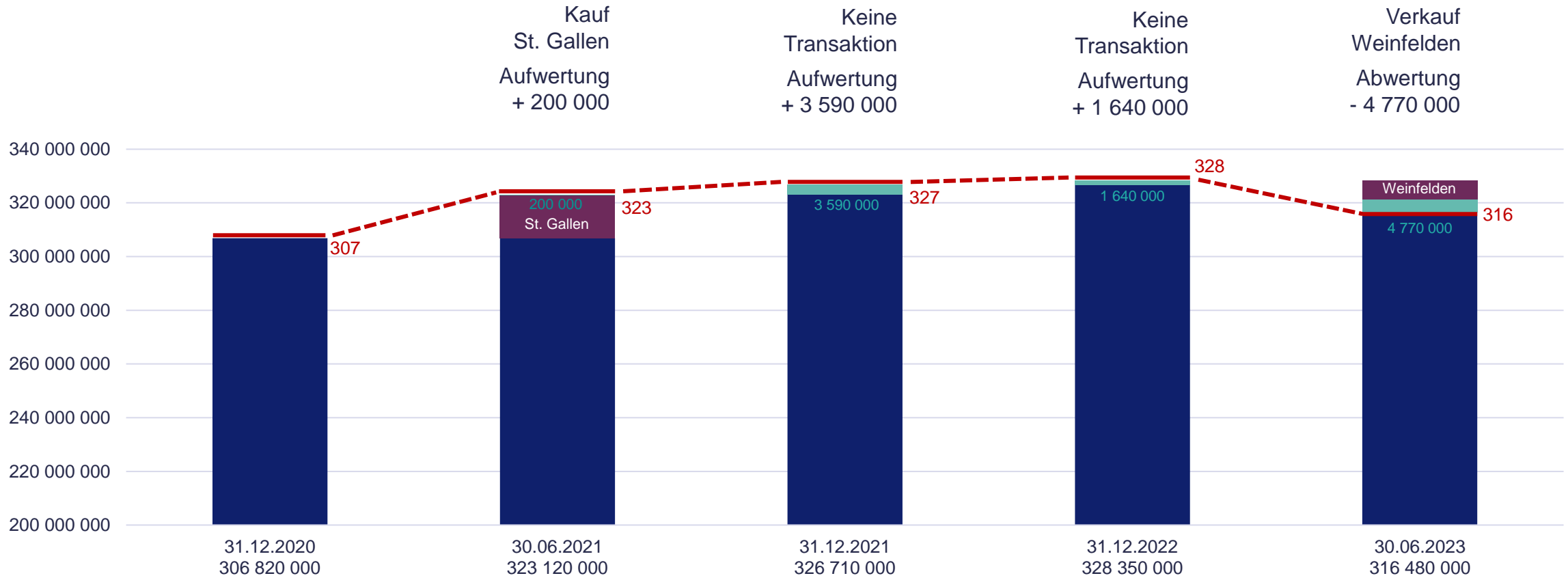
Ziel



Logistikgebäude mit langjährigem Gesamtmieter

Synergie für Büronutzung in Bestandesliegenschaft

Entwicklung Marktwert



Bewertungen Wüest Partner

Potenzial

Seit 2020 zusätzlich zum Zukauf St. Gallen kontinuierliche, positive Wertentwicklung aufgrund von Vermietungserfolgen und Kostenoptimierungen. 2023 Abnahme durch Verkauf Weinfelden und Abwertung von CHF 4 770 000 resp. 1.48% aufgrund der veränderten Marktsituation bzw. der erhöhten Diskontsätze.

Portfoliokennzahlen

| Portfoliokennzahlen | 30. Juni 2023 | 31. Dez. 2022 | 31. Dez. 2021 | 31. Dez. 2020 | 31. Dez. 2019 |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Anzahl Liegenschaften | 17 | 18 | 18 | 17 | 19 |
| Marktwert in CHF | 316 480 000 | 328 350 000 | 326 710 000 | 306 820 000 | 321 090 000 |
| Anzahl Anteile | 2 400 000 | 2 400 000 | 2 400 000 | 2 400 000 | 2 400 000 |
| Bruttorendite | 6.28% | 6.27% | 6.28% | 6.46% | 6.55% |
| Realer Diskontsatz | 3.98% | 3.94% | 3.98% | 4.09% | 4.17% |
| Nominaler Diskontsatz | 5.28% | 4.98% | 4.50% | 4.61% | 4.69% |
| Leerstandsquote Berichtsperiode | 14.58% | 14.25% | 18.13% | 17.00% | 19.76% |
| Leerstandsquote per Stichtag | 13.91% | 14.10% | 15.66% | 17.24% | 20.28% |
| WAULT in Jahren | 4.93 | 5.03 | 5.47 | 5.81 | 6.37 |

Wichtige Kennzahlen stabil, Leerstand verbessert

Stabile Bruttorendite und WAULT, Leerstandsquote per Stichtag weiter verbessert

Finanzen



Finanzen auf einen Blick

und Werte per 31. Dezember 2022 / Veränderung



**Netto-
fondsvermögen**

CHF 220.61 Mio.
CHF 231.97 Mio. / - 4.89%



Bruttorendite

6.28%
6.27% / + 0.16%



**Mietzins-
einnahmen**

CHF 8.32 Mio.
CHF 16.64 Mio. / 0.00%



EBIT-Marge

66.83%
65.08% / + 2.69%



Mietausfallrate

14.94%
14.96% / - 0.13%



**Verzinsung
Fremdfinanzierung**

1.52%
1.12% / + 35.71%

Finanzen

Kennzahlen

| Vermögensrechnung | | 30. Juni 2023 | 31. Dez. 2022 | Δ |
|---------------------------------|-----|----------------------|----------------------|--------------|
| Verkehrswert der Liegenschaften | CHF | 316 480 000 | 328 350 000 | - 11 870 000 |
| Gesamtfondsvermögen | CHF | 325 140 625 | 333 857 712 | - 8 717 087 |
| Fremdfinanzierungsquote | % | 27.84 | 26.77 | 1.07 |
| Nettofondsvermögen | CHF | 220 612 582 | 231 965 859 | - 11 353 277 |
| NAV pro Anteil | CHF | 91.92 | 96.65 | - 4.73 |
| Börsenkurs | CHF | 77.20 | 84.40 | - 7.20 |
| Agio/Disagio | % | - 16.02 | - 12.68 | - 3.34 |

| Erfolgsrechnung | | 30 Juni 2023 | 30. Juni 2022 | Δ |
|--|-----|---------------------|----------------------|-------------|
| Mietzinseinnahmen | CHF | 8 320 726 | 8 158 874 | 161 852 |
| Mietausfallrate | % | 14.94 | 15.69 | - 0.75 |
| Instandhaltungs-/Instandsetzungsquote | % | 7.83 | 8.05 | - 0.22 |
| Betriebskostenquote | % | 13.35 | 14.22 | - 0.87 |
| EBIT-Marge | % | 66.83 | 65.08 | 1.75 |
| Hypothekarzinsen | CHF | 637 567 | 49 299 | 588 268 |
| Nettoertrag | CHF | 4 563 721 | 5 036 096 | - 472 375 |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste | CHF | - 1 402 189 | - 1 250 | - 1 400 939 |
| Unrealisierte Kapitalgewinne und -verluste | CHF | - 4 314 809 | 535 832 | - 4 850 641 |
| Gesamterfolg | CHF | - 1 153 277 | 5 570 678 | - 6 723 955 |
| TER (GAV) | % | 0.93 | 0.94 | - 0.01 |
| Anlagerendite | % | - 0.52 | 2.48 | - 3.00 |

Finanzierung



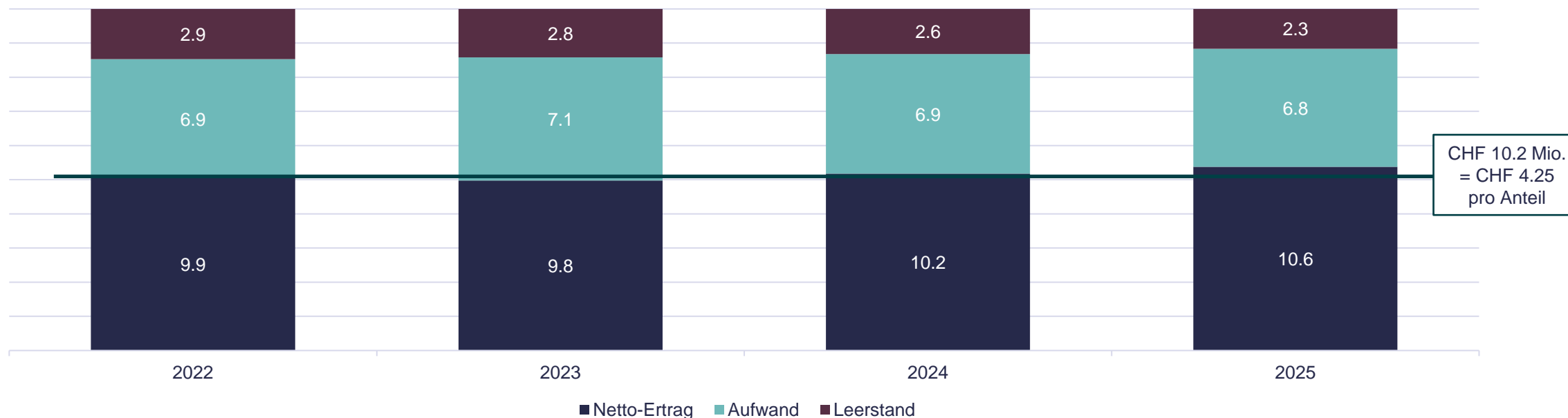
Grafik zeigt Stand nach 11. August 2023

| | | 31. Dez. 2021 | 31. Dez. 2022 | 30. Juni 2023 | 11. August 2023 |
|---|-------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| Restlaufzeit Fremdfinanzierungen | Jahre | 0.08 | 0.83 | 1.47 | 2.32 |
| Verzinsung Fremdfinanzierungen per Stichtag | % | 0.10 | 1.12 | 1.52 | 1.82 |

Risikogerechte Finanzierung

Permanente Asset-/Liability-Analyse für die risikogerechte Zinsbindungsdauer. Aktuelle Zinsbindungsdauer liegt innerhalb des Zielbandes von 1.5 - 2.5 Jahren.

Deckungsgrad Ausschüttung



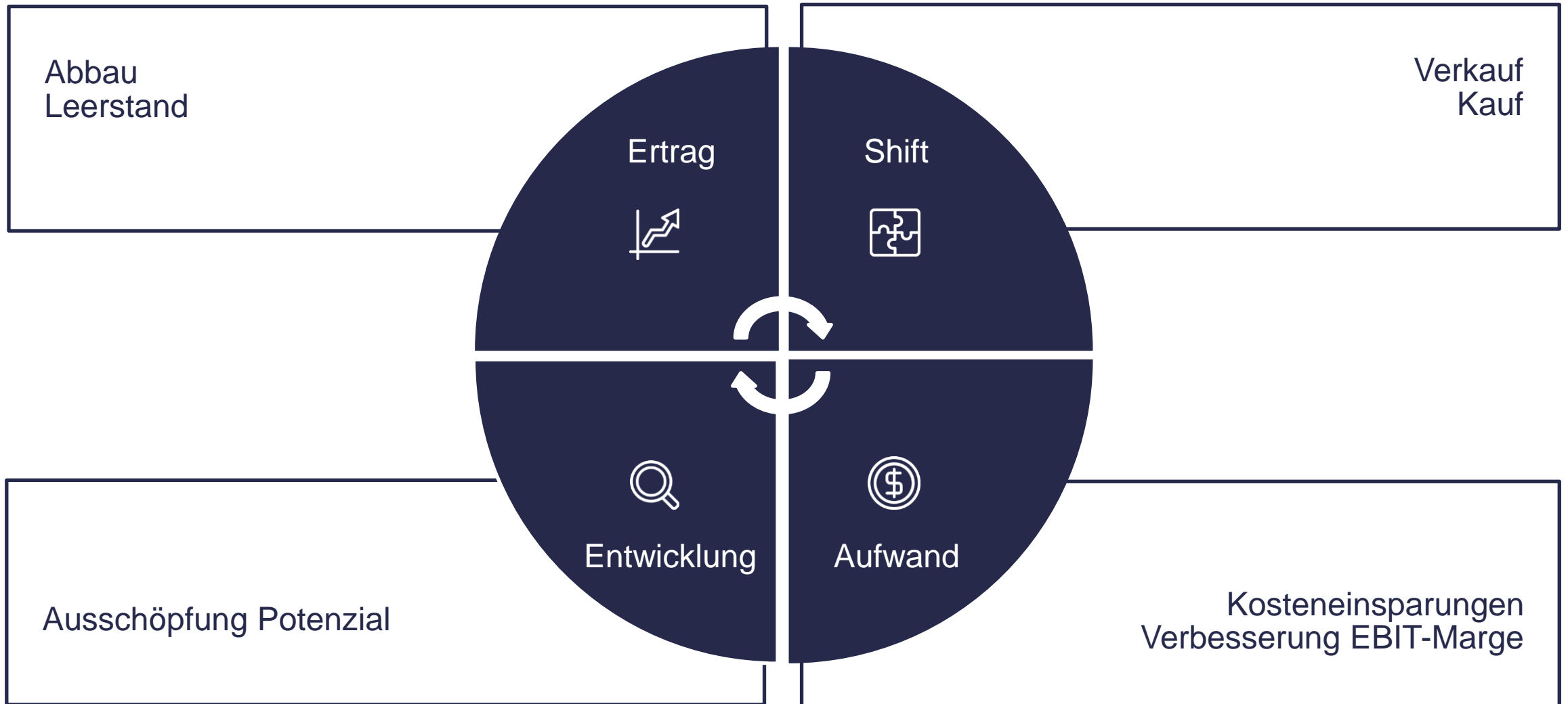
| | | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|--------------|----------|------|------|------|------|
| Leerstand | CHF Mio. | 2.9 | 2.8 | 2.6 | 2.3 |
| Aufwand | CHF Mio. | 6.9 | 7.1 | 6.9 | 6.8 |
| Netto-Ertrag | CHF Mio. | 9.9 | 9.8 | 10.2 | 10.6 |


Annahme: Gesamtertrag unverändert (insbesondere keine Berücksichtigung von Mietzinsanpassungen)

Deckungsgrad Ausschüttung

Die Ausschüttungsquote liegt aktuell leicht über 100%. Aufgrund der prognostizierten Entwicklung der Portfolioerträge und -aufwände kann ab 2024 mit einer Ausschüttung aus dem operativen Ergebnis gerechnet werden.

Strategie mittelfristig





Key Take-aways und Ausblick

Key Take-aways und Ausblick

| | | | |
|--|---|------------------------------|---|
| | | Verkauf Weinfelden | Risikominimierung Verkauf über Marktwert |
|  Portfolio | | Attraktives Portfolio | 17 Liegenschaften, Marktwert CHF 316 Mio. stabile Vermietungssituation, hohe Indexierung |
| | | Leerstand | Reduktion der Leerstandsquote auf 13.9% Reduktion trotz Verkauf Weinfelden |
| |  Finanzen | Stabile Ausschüttung | CHF 4.25 pro Anteil für 2022 unverändert für 2023 geplant |
|  Ausblick | | Vermietung | Mehrertrag durch Reduktion des Leerstands |
| | | Entwicklungspotenzial | Realisierung Entwicklungsprojekt Möhlin |
| | | Portfolio-Shift | Optimierung durch Desinvestition und Akquisition |

Anhang



Portfolioqualität

St. Gallen



Optimale Erschliessung

Spreitenbach



Hohe Visibilität

Lyss



Bonitätsstarke Mieter

Aarau



Ausgezeichnete Infrastruktur

St. Gallen



Nutzungen mit hoher Nachfrage

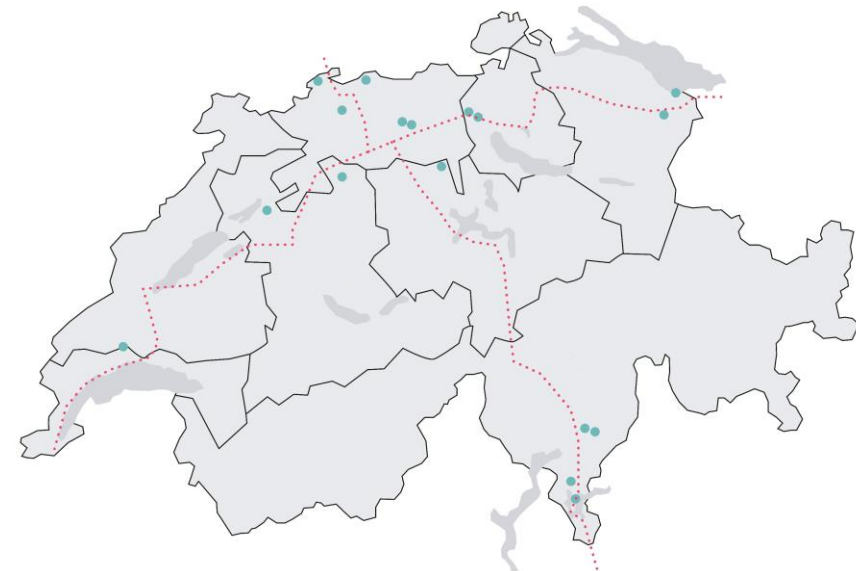
Lamone



Attraktive Architektur

Verteilung nach Marktregionen

| Region | Marktwert in CHF | Marktwert in % |
|-------------------|---------------------|-------------------|
| 1 Nordwestschweiz | 124 790 000 | 39.4 |
| 2 Bern | 41 110 000 | 13.0 |
| 3 Zürich | 31 950 000 | 10.1 |
| 4 Südschweiz | 76 420 000 | 24.1 |
| 5 Ostschweiz | 31 150 000 | 9.8 |
| 6 Genfersee | 11 060 000 | 3.6 |
| Total | 316 480 000 | 100.0 |



Gemäss Marktwerten Wüest Partner per 30. Juni 2023

Swiss Finance & Property Funds AG

Liegenschaften

SF Commercial Properties Fund



Aarau, Rohrerstrasse 100/102



Aclens, Chemin du Coteau 23



Allschwil, Gewerbestrasse 25



Bubendorf, Grünenstrasse 17/17a



Buchs, Amsleracherweg 8



Castione, Via alle Cave 20

Liegenschaften

SF Commercial Properties Fund



Castione, Via San Gottardo 18a/d



Collina d'Oro, Via al Molino 49



Dietikon, Lerzenstrasse 10



Lamone, Via Industria 16



Langenthal, Gaswerkstrasse 33-35



Lyss, Industriering 17

Liegenschaften

SF Commercial Properties Fund



Meisterschwanden, Industriestrasse 6



Möhlin, Industriestrasse 3/5



Spreitenbach, Limmatstrasse 8-12



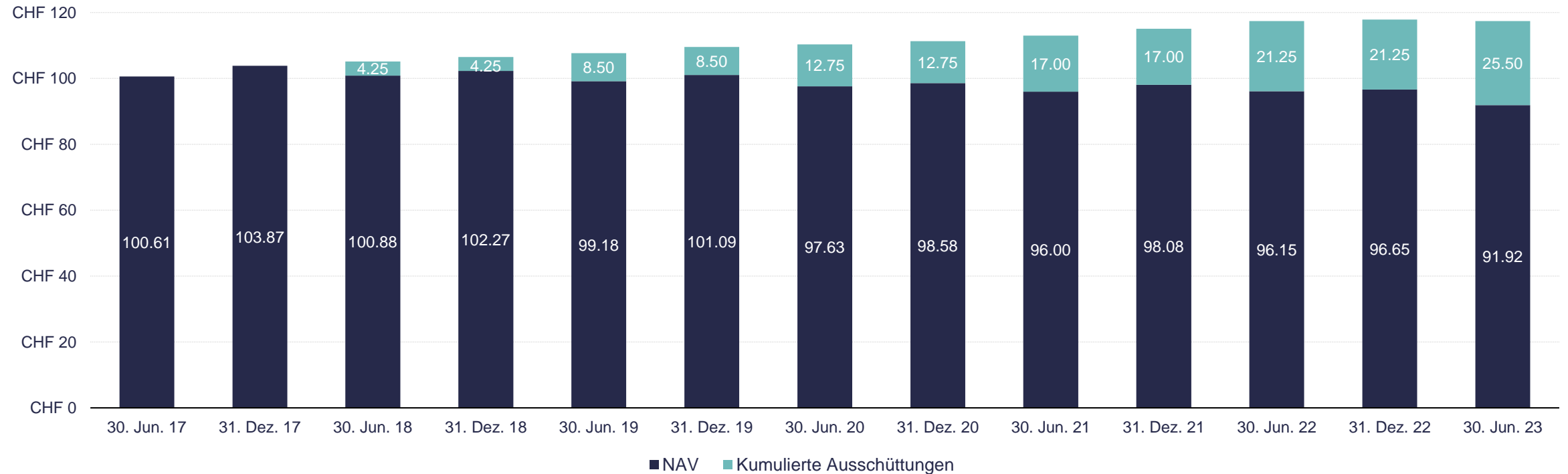
Staad, Hauptstrasse 104



St. Gallen, Zürcherstrasse 493

Entwicklung Net Asset Value

per 30. Juni 2023



- Die kumulierten Ausschüttungen per 30. Juni 2023 betragen CHF 25.50 pro Anteil
- Der NAV liegt per 30. Juni 2023 bei CHF 91.92 pro Anteil
- Ausschüttung aus Geschäftsergebnis 2022 von CHF 4.25 pro Anteil

Direkte Immobilien Schweiz

Immobilienfonds

| | SF Sustainable Property Fund | SF Retail Properties Fund | SF Commercial Properties Fund |
|--|---|--|---|
| AuM per 30.06.2023 | CHF 1 543.0 Mio. | CHF 897.8 Mio. | CHF 325.1 Mio. |
| Anlagefokus | Der Fonds investiert in Immobilienwerte und -projekte in der ganzen Schweiz. Der Hauptfokus des Immobilien-fonds liegt auf Wohnnutzung. Der Immobilienfonds optimiert Liegenschaften systematisch und schrittweise hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien (ESG) während der Haltedauer. Mit dem Ziel der Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates (Netto-Null bis spätestens 2050) liegt dabei ein Hauptfokus auf ökologische Kriterien (environmental, E), insbesondere auf die Steigerung der Energieeffizienz und auf die Reduktion der Treibhausgas-Emissionen. | Der Fonds investiert in Immobilien mit Verkaufsflächen für den Detailhandel, in der ganzen Schweiz. Dazu gehören auch die betriebsnotwendigen Nebenräume und Parkingflächen. Neben den Verkaufsflächen für den Detailhandel können die Liegenschaften auch Gewerbe-, Büroräumlichkeiten oder Wohnungen enthalten. Bei der Investition werden die Kriterien Wertsteigerungspotenzial, die Bonität der Mieter sowie die Bauqualität und die Bausubstanz berücksichtigt. Der Fond strebt langfristig die Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates in Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung an. | Der Fonds 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 Wertsteigerungspotential und die Mieterbonität wesentliche Anlagekriterien. Der Fond strebt langfristig die Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates in Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung an. |
| Bruttorendite auf Portfolioebene per 30.06.2023 | 3.79% | 5.51% | 6.28% |
| Lancierung | 27. Dezember 2010 | 6. August 2015 | 13. Dezember 2016 |
| Bloomberg Code | SFPF SW | SFR SW | SFC SW |
| Kotierung | SIX Swiss Exchange 17. November 2014 | SIX Swiss Exchange 3. Oktober 2017 | SIX Swiss Exchange 24. November 2017 |
| Valor / ISIN | 12 079 125 / CH0120791253 | 28 508 745 / CH0285087455 | 34 479 969 / CH0344799694 |

Adresse



Swiss Finance & Property Funds AG

Seefeldstrasse 275

CH-8008 Zürich

T +41 43 344 61 31

info@sfp.ch

www.sfp.ch

Disclaimer

The information in this document is confidential and may not be disclosed in or outside Switzerland to any other person without prior approval of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document does not constitute an issue and/or an issue prospectus pursuant to Art 652 a and Art 1156 of the Swiss Code of Obligations as well as Art 27 et seqq of the Swiss Listing Rules of SIX Swiss Exchange, a prospectus, the Key Information Document (PRIIPS-KID) according to the Swiss Federal Act on Collective Investment Schemes or a financial research according to the Directives on the Independence of Financial Research of the Swiss Banking Association. The solely binding documents for an investment decision are available from Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document is a product of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliated companies. The information and data contained in this document have been obtained from sources believed to be reliable Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not guarantee, represent or warrant, expressly or impliedly, that the information and data in this document are accurate, complete or up to date. All expressions of opinion are subject to change without notice by Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates accept no liability, including any liability for incidental or consequential damages, arising out of information and data contained in this document and/or the use of this document. Any proposed terms in this document are indicative only and remain subject to a separate contract. Nothing in this document shall constitute or form part of any legal agreement, or any offer to sell or the solicitation of any offer to buy any securities or other financial instruments or to engage in any transaction Investments in securities or other financial instruments should only be undertaken following a thorough study of the relevant prospectuses, regulations, the basic legal information that these regulations contain and other relevant documents. Investments in securities or other financial instruments can involve significant risks and the value of securities or other financial instruments may rise or fall. No assurance can be given that the investment objective of any investment will be achieved or that substantial losses will not be suffered. Past performance does not guarantee or indicate current or future performance or earnings. The performance shown does not take account of any commissions and costs charged when subscribing and redeeming shares or interests in securities or other financial instruments Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not provide legal, accounting or tax advice. Investors in securities or other financial instruments are advised to engage legal, tax and accounting professionals prior to entering into any investments, transactions or other actions mentioned in this document Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates may from time to time have positions in, and buy or sell, securities and for other financial instruments identical or related to those mentioned in this document and may possess or have access to non-public information relating to matters referred to in this document which Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not intend to disclose. No person shall be treated as a client of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, or be entitled to the protections afforded to clients of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, solely by virtue of having received this document. Neither this document nor any copy thereof may be sent to or taken into the United States or distributed in the United States or to any US persons or to any other state or territory where such distribution is contradictory to local law or regulation. Any eventual legal relationship resulting from the use of this document is governed by Swiss law. The place of jurisdiction is Zurich, Switzerland. The recipient of this publication and the investor in any financial instrument mentioned herein, respectively, undertakes to keep this publication and its content strictly confidential and not to further distribute it or make it publicly available and to comply with applicable Swiss laws, regulations and rules including but not limited to the Swiss Financial Market Supervisory FINMA guidelines.

© Copyright 2003 - 2023, Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. All rights reserved.