



# SF Commercial Properties Fund

## Halbjahresbericht 2020

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie  
«Immobilienfonds»

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2020



Swiss Finance & Property Funds



# Inhaltsverzeichnis

## Bericht zum Halbjahr 2020

Schlüsselzahlen .....	4
Meilensteine.....	5
Nützliche Hinweise.....	7
Verwaltung und Organe .....	8

## Portfolio

Portfoliokennzahlen.....	10
Sämtliche Liegenschaften .....	13

## Finanzbericht

Kennzahlen zum Immobilienfonds.....	16
Vermögensrechnung .....	18
Erfolgsrechnung.....	19
Anhang zur Jahresrechnung .....	20
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten .....	30

# Schlüsselzahlen

## Portfoliowert

**316.0** Mio.

Der Portfoliowert beträgt per 30. Juni 2020 total CHF 316.0 Mio. Die Reduktion resultiert vordergründig aus dem Verkauf der Liegenschaft Rheinfeldern (Bewertung per 31.12.2019 CHF 3.3 Mio.). (Stichtag: 31.12.2019 CHF 321.1 Mio.).

## Soll-Mieterträge

**20.8** Mio.

Die jährlichen Soll-Mieterträge betragen CHF 20.8 Mio. (Stichtag 31.12.2019 CHF 21.0 Mio.).

## WAULT

**6.04** Jahre

Der «Weighted Average Unexpired Lease-Term» beträgt 6.04 Jahre (Stichtag 31.12.2019 6.37 Jahre).

## Leerstandquote Periode

**19.49** %

Die Leerstandsquote in der Berichtsperiode sinkt auf 19.49% (31.12.2019 19.76%).

## Mietfläche total

**158 536** m<sup>2</sup>

Die gesamte Mietfläche beträgt 158.536 m<sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2019 159.293 m<sup>2</sup>).

## Bruttorendite

**6.59** %

Die durchschnittliche Bruttorendite beträgt 6.59% (Stichtag 31.12.2019 6.55%).

## Fremdfinanzierungs- quote

**23.51** %

Zum 30. Juni 2020 besteht eine Fremdfinanzierungsquote von 23.51%. (Stichtag 31.12.2019 22.26%).

## Ausschüttung

**4.25** CHF/Anteil

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

# Meilensteine

## Januar bis Dezember 2020

### Dividende

Aus dem Ergebnis 2019 wurde eine Dividende in Höhe von CHF 4.25 pro Anteil im April 2020 ausgeschüttet.

### Portfolio- und Assetmanagement

#### Über 4'000m<sup>2</sup> im ersten Halbjahr neu vermietet

In einem anspruchsvollen Marktumfeld konnten im Jahr 2020 über 4'000m<sup>2</sup> Mietflächen vermietet werden. In der Liegenschaft in Allschwil (Gewerbstrasse 25) wurden zwei neue Mietverträge mit einer Fläche von insgesamt 1'242m<sup>2</sup> abgeschlossen. Des Weiteren ist das Objekt in Aclens (Chemin du Coteau 23) nach der Vermietung von 1'482m<sup>2</sup> vollständig vermietet. In der Liegenschaft Bubendorf (Grüngenstrasse 17) konnte eine Fläche von 550m<sup>2</sup> erstmals vermietet werden. Auch im City Plaza Dietikon (Lerzenstrasse 10) wurden 10 neue Mietverträge mit einer Fläche von insgesamt 617m<sup>2</sup> abgeschlossen. Daneben erfolgten weitere Mietvertragsabschlüsse in verschiedenen Liegenschaften.

Die Leerstandsquote beträgt damit zum Stichtag 19.6% und ist gegenüber dem letzten Berichtsstichtag (31.12.2019, 20.3%) um 0.7 Prozentpunkte gesunken. Dabei konnte der WAULT bei sehr guten 6.04 Jahren gehalten werden (31.12.2019: 6.37 Jahre).

#### Verkauf Liegenschaft Rheinfeldern

Das Objekt Rheinfeldern (Erlenweg 3) wurde planmässig per 01.06.2020 verkauft. Der Verkaufspreis von CHF 3.5 Mio. liegt circa 6% über dem von Wüest Partner zum letzten Bewertungsbericht (31.12.2019) angenommenem Marktwert.

#### COVID-19

Bisher trugen 29 Mieter Anfragen zu Mietzinsstundungen bzw. befristeten Mietzinsreduzierungen an das Asset Management heran. Ziel ist es, nach Analyse der spezifischen Situation partnerschaftliche Lösungen im Einzelfall zu suchen. Hier konnten mit 7 Mietern Vereinbarungen abgeschlossen werden. Die Verhandlungen mit den weiteren Mietern werden laufend weitergeführt, um alsbald einvernehmliche Lösungen abschliessen zu können. Aktuell werden vorsichtshalber für das erste Halbjahr Einnahmeausfälle bedingt durch die Corona Pandemie und daraus folgenden Betriebsschliessungen in Höhe von CHF 700'000 in der Erfolgsrechnung berücksichtigt.

Nach einem Corona Pandemie bedingten Rückgang der Neumietinteressenten von März bis Mai nehmen die Besichtigungen seit Juni dieses Jahrs wieder zu.

Nicht nur die Mieterschaft des SF Commercial Properties Fund wurde durch den Corona bedingten Lockdown beeinflusst, sondern auch die Fondsleitung, die für das Portfolio- und Assetmanagement verantwortlich zeichnet. Gemäss den Empfehlungen und Vorgaben des Bundesrates gestützt auf die ausserordentlichen Lage hatte die Fondsleitung ihre Dienstleistungen aus dem Homeoffice erbracht, was durch die vorhandene IT- und Kommunikationsinfrastruktur problemlos funktioniert hatte. Die Fondsleitung hatte eine COVID-19 Task-Force eingesetzt, die regelmässig den aktuellen Stand und notwendige Massnahmen in Bezug auf COVID-19 prüfte und umsetzte. Seit dem 15. Juni 2020 arbeiten die Mitarbeitenden der Swiss Finance & Property Funds AG wieder in ihren Büroräumlichkeiten.

### **Halbjahresergebnis**

Im ersten Halbjahr wurde ein Erfolg von CHF 4'921'776 realisiert, was einem Betrag von CHF 2.01 pro Anteil entspricht.

# Nützliche Hinweise

## SF Commercial Properties Fund

Lancierung	13. Dezember 2016
Kotierung	Seit dem 24. November 2017 ist der SF Commercial Properties Fund an der SIX Swiss Exchange kotiert
Valorennummer	34479969
ISIN-Nummer	CH0344799694
Mindestanlage	1 Anteil
Fondsart	Immobilienfonds
Laufzeit	Der Anlagefonds besteht auf unbestimmte Zeit
Rechnungsjahr	Das Rechnungsjahr endet jeweils am 31. Dezember
Kommissionen und Vergütungen	Siehe Seite 29 dieses Berichtes
Offizielle Publikationsorgane	Website der Swiss Fund Data
Preispublikationen	Neue Zürcher Zeitung Website der Swiss Fund Data

# Verwaltung und Organe

## Verwaltungsrat

### **Dr. Hans-Peter Bauer, Präsident**

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

### **Adrian Schenker, Vizepräsident**

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

### **Bruno Wermelinger, Mitglied**

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

### **Dr. Elmar Wiederin, Mitglied**

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

### **Thomas E. Kern, Mitglied**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der PKZ Burger-Kehl & Co. AG, Urdorf, Mitglied des Verwaltungsrats der Airport Taxi Zürich Kloten AG, Kloten, Präsident des Stiftungsrates der Zoo Stiftung Zürich, Zürich, 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, Neuheim und der HFL IT Holding AG, Neuheim sowie Inhaber und Verwaltungsratspräsident der Wagner AG Informatik Dienstleistungen, Kirchberg/BE.



## Geschäftsleitung

### Adrian Murer, CEO

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

### Nicolas Di Maggio, Leiter Asset Management Indirect Investments

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property AG, Zürich.

### 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 Boller Winkler AG, Turbenthal, Stiftungsratspräsident des Wohlfahrtsfonds der Boller Winkler Gruppe, Turbenthal sowie Mitglied des Verwaltungsrats der Chesa Alpina AG, St. Moritz.

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

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

## Fondsleitung

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

## Anlageentscheide

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

## Fondsbuchhaltung

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

## Zahlstelle

Banque Cantonale Vaudoise  
Place St-Francois 14  
1103 Lausanne

## Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise  
Place St-Francois 14  
1103 Lausanne

## Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG  
Birchstrasse 160  
8050 Zürich

## Liegenschaftsverwaltungen

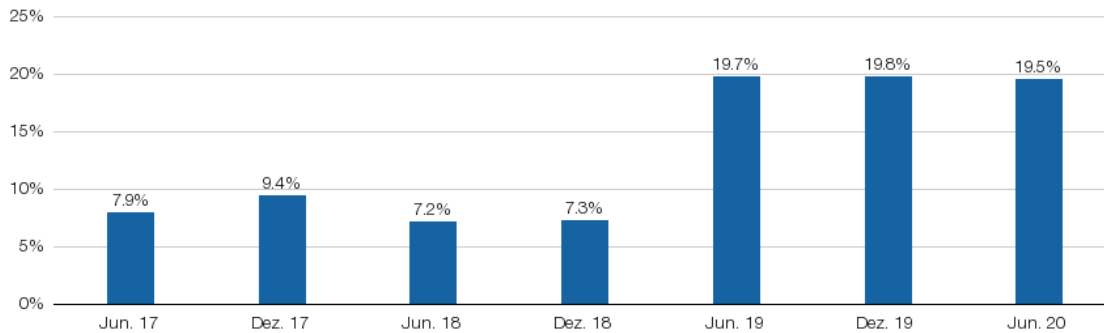
Privera AG  
Worbstrasse 142  
Postfach 60  
3073 Gümligen  
www.privera.ch

Artisa Group  
Vial Cantonale 36  
6928 Manno

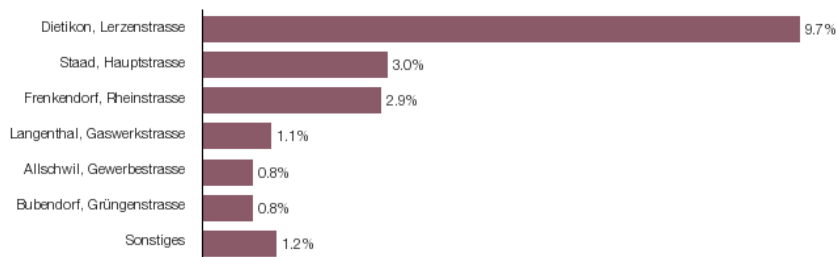
# Portfoliokennzahlen

Per 30. Juni 2020

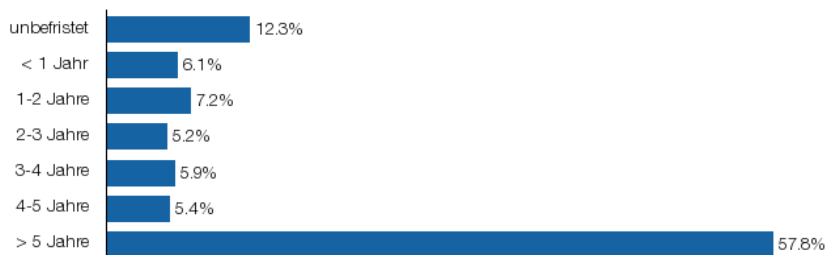
## Entwicklung Leerstandsquoten in der Berichtsperiode



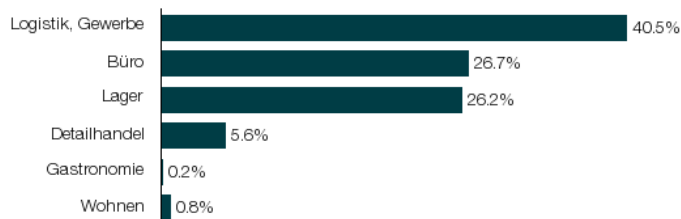
## Leerstandsquoten zum Soll-Nettomietertag Portfolio



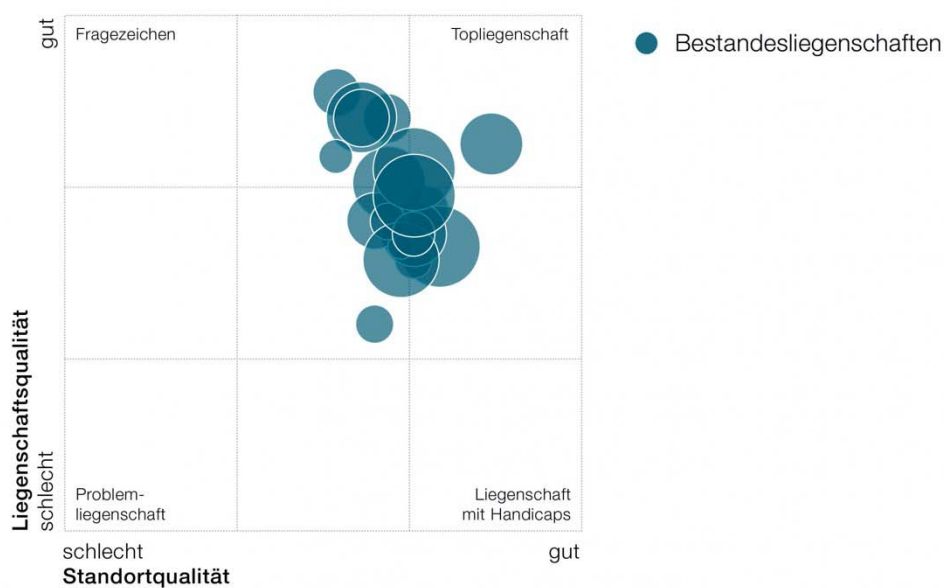
## Vertragslaufzeiten in %



## Nutzungsart



## Liegenschafts- und Standortqualität



## Portfoliokennzahlen

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

## Marktregionen



Region	Marktwert in CHF	in %
1 Nordwestschweiz	129'600'000	41.0
2 Bern	38'840'000	12.3
3 Zürich	34'120'000	10.8
4 Südschweiz	79'590'000	25.2
5 Ostschweiz	22'260'000	7.0
6 Genfersee	11'600'000	3.7
<b>Total</b>	<b>316'010'000</b>	<b>100.0</b>

# Sämtliche Liegenschaften

Sortiert nach Inventar (siehe Seite 20)



1. Aarau, Rohrstrasse 100/102



2. Aclens, Chemin du Coteau 23



3. Allschwil, Gewerbestrasse 25



4. Bubendorf, Grünenstrasse 17/17a



5. Buchs AG, Amsleracherweg 8



6. Castione, Via alle Cave 20



7. Castione, Via San Gottardo 18a/18d



8. Collina d'Oro, Via al Molino 49



9. Dietikon, Lerzenstrasse 10



10. Frenkendorf, Rheinstrasse 95



11. Lamone, Via Industria 16



12. Langenthal, Gaswerkstrasse 33/35



13. Lyss, Industriering 17



14. Meisterschwanden, Industriestrasse 6



15. Möhlin, Industriestrasse 3/5



16. Spreitenbach, Limmatstrasse 8-12



17. Staad, Hauptstrasse 104



18. Weinfelden, Weststrasse 15



# Kennzahlen zum Immobilienfonds

Per 30. Juni 2020

<b>Mietausfallrate</b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Juni 2020</b>	<b>30. Juni 2019</b>
Soll-Nettomieten	CHF	10 814 322	10 582 462
Leerstände	CHF	2 108 342	2 056 907
Verluste aus Forderungen	CHF	-61 904	349 423
<b>Mietausfallrate</b>	<b>%</b>	<b>18.92</b>	<b>22.74</b>

<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Juni 2020</b>	<b>30. Juni 2019</b>
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	74 285 000	76 685 000
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	316 010 000	321 050 000
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	<b>%</b>	<b>23.51</b>	<b>23.89</b>

<b>Ausschüttungsrendite</b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Juni 2020</b>	<b>30. Juni 2019</b>
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	n/a
Börsenkurs pro Anteil zum Ende des Berichtjahres	CHF	90.00	103.50
<b>Ausschüttungsrendite</b>	<b>%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
<b>Ausschüttungsquote</b>	<b>%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>

<b>Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)</b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Juni 2020</b>	<b>30. Juni 2019</b>
Betriebsgewinn	CHF	4 970 263	5 403 992
Mietzinseinnahmen	CHF	7 859 656	8 159 872
<b>Betriebsgewinnmarge</b>	<b>%</b>	<b>63.24</b>	<b>66.23</b>

<b>Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub>)</b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Juni 2020</b>	<b>30. Juni 2019</b>
Betriebsaufwand	CHF	3 176 659	3 252 669
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	325 135 732	313 675 895
Ø Marktwert	CHF	240 192 000	250 704 000
<b>TER<sub>REF</sub> (GAV)</b>	<b>%</b>	<b>0.98</b>	<b>1.04</b>
<b>TER<sub>REF</sub> (MV)</b>	<b>%</b>	<b>1.32</b>	<b>1.30</b>

<b>Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)<sup>1/2</sup></b>		<b>30. Juni 2020</b>	<b>30. Juni 2019</b>
Gesamterfolg	CHF	1 893 407	2 803 156
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtjahres	CHF	242 626 059	245 436 074
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	–	–
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	242 626 059	245 436 074
<b>Eigenkapitalrendite (ROE)</b>	<b>%</b>	<b>0.78</b>	<b>1.14</b>

<b>Agio / Disagio</b>	<b>%</b>	<b>-7.82</b>	<b>4.35</b>
<b>Performance</b>	<b>%</b>	<b>-10.53</b>	<b>4.66</b>



<b>Anlagerendite<sup>1/2</sup></b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Juni 2020</b>	<b>30. Juni 2019</b>
NAV zu Beginn des Berichtjahres	CHF	101.09	102.27
NAV am Ende des Berichtjahres	CHF	97.63	99.18
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	4.25	4.25
<b>Anlagerendite</b>	<b>%</b>	<b>0.81</b>	<b>1.19</b>

<b>Rendite des investierten Kapitals (ROIC)<sup>1/2</sup></b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Juni 2020</b>	<b>30. Juni 2019</b>
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	2 006 423	2 947 422
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	325 135 732	313 675 895
<b>Rendite des investierten Kapitals</b>	<b>%</b>	<b>0.62</b>	<b>0.94</b>

<b>Restlaufzeit Fremdfinanzierungen</b>	<b>Jahre</b>	<b>0.03</b>	<b>0.04</b>
<b>Verzinsung Fremdfinanzierungen</b>	<b>%</b>	<b>0.34</b>	<b>0.32</b>

<b>Börsenkaptalisierung</b>	<b>CHF</b>	<b>216 000 000</b>	<b>248 400 000</b>
-----------------------------	------------	--------------------	--------------------

<sup>1</sup> Historische Performancedaten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Die Erträge des Fonds sowie die Werte der Fondsanteile können zu-, aber auch abnehmen und können nicht garantiert werden. Bei der Rückgabe von Fondsanteilen kann der Investor eventuell weniger Geld zurückbekommen, als er ursprünglich eingesetzt hat.

<sup>2</sup> Berechnung für sechs Monate (1. Januar bis 30. Juni).

# Vermögensrechnung

(in CHF)	30. Juni 2020	30. Dez. 2019	Anhang
<b>Aktiven</b>			
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 102 348	873 085	
<b>Grundstücke</b>			<b>1</b>
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	316 010 000	321 090 000	
<b>Total Grundstücke</b>	<b>316 010 000</b>	<b>321 090 000</b>	
Sonstige Vermögenswerte	4 472 167	3 707 088	2
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>321 584 515</b>	<b>325 670 173</b>	
<b>Passiven</b>			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-74 285 000	-71 485 000	3
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-7 434 049	-5 679 114	4
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-	-	3
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzter Liquidationssteuer</b>	<b>239 865 466</b>	<b>248 506 059</b>	
Geschätzte Liquidationssteuer	-5 546 000	-5 880 000	
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>234 319 466</b>	<b>242 626 059</b>	<b>5</b>
<b>Veränderungen des Nettofondsvermögens</b>			
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtjahres	242 626 059	245 436 074	
Bezahlte Ausschüttung	-10 200 000	-10 200 000	
Saldo aus Anteilsverkehr	-	-	
Gesamterfolg	1 893 407	7 389 985	
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Berichtjahres</b>	<b>234 319 466</b>	<b>242 626 059</b>	
<b>Entwicklung der Anzahl Anteile</b>			
Stand zu Beginn des Berichtjahres	2 400 000	2 400 000	
Ausgegebene Anteile	-	-	
Zurückgenommene Anteile	-	-	
<b>Stand am Ende des Berichtjahres</b>	<b>2 400 000</b>	<b>2 400 000</b>	
<b>Nettoinventarwert je Anteil am Ende des Berichtjahres</b>	<b>97.63</b>	<b>101.09</b>	
<b>Informationen zur Bilanz</b>			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	-	-	
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	-	-	
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-	-	
Gesamtversicherungswert des Vermögens	327 906 000	319 646 980	
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-	

# Erfolgsrechnung

(in CHF)	1. Jan. bis 30. Juni 2020	1. Jan. bis 30. Juni 2019	Anhang
<b>Erträge</b>			
Mietzinseinnahmen	7 859 656	8 159 872	6
Sonstige Erträge	68 881	46 887	
Erträge der Bank- und Postguthaben	0	4 426	
Negativzinsen	-122	-12	
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0	
<b>Total Erträge</b>	<b>7 928 415</b>	<b>8 211 173</b>	
<b>Aufwendungen</b>			
Hypothekarzinsen und Zins aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-111 789	-141 219	
Sonstige Passivzinsen	-1 227	-3 047	
Unterhalt und Reparaturen	-470 808	-379 882	
Liegenschaftenverwaltung:			
– Verwaltungsaufwand	-2 073	-1 002	
– Liegenschaftsaufwand	-809 275	-755 583	
Steuern und Abgaben	-107 438	-33 406	7
Schätzungs- und Prüfaufwand	-51 680	-63 530	
Reglementarische Vergütungen an:			
– die Fondsleitung	-1 224 000	-1 241 643	
– die Depotbank	-44 573	-47 074	
– die Immobilienverwalterin	-237 502	-256 124	
Sonstige Aufwendungen	-40 332	-34 903	
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-3 100 697</b>	<b>-2 957 413</b>	
<b>Nettoertrag</b>	<b>4 827 718</b>	<b>5 253 760</b>	
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	94 058	–	8
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>4 921 776</b>	<b>5 253 760</b>	
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuer	-3 028 369	-2 450 604	9
<b>Gesamterfolg</b>	<b>1 893 407</b>	<b>2 803 156</b>	

# Anhang zur Jahresrechnung

## 1. Inventar des Portfolios per 30. Juni 2020

Ort, Adresse	Gestehungs-kosten		Versicherungs-wert		Marktwert		Mietzins-einnahmen	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>								
1. Aarau, Rohrerstrasse 100/102	31 757 557	9.80	29 987 000	9.14	34 030 000	10.77	737 000	9.38
2. Aclens, Chemin du Coteau 23	11 339 901	3.50	7 053 400	2.15	11 600 000	3.67	261 549	3.33
3. Allschwil, Gewerbestrasse 25	10 270 593	3.17	10 100 000	3.08	9 200 000	2.91	293 132	3.73
4. Bubendorf, Grünenstrasse 17/17a	8 456 843	2.61	8 488 000	2.59	8 380 000	2.65	197 052	2.51
5. Buchs, Amsleracherweg 8	30 250 627	9.34	41 456 000	12.64	28 190 000	8.92	1 068 504	13.59
6. Castione, Via alle Cave 20	6 312 750	1.95	4 000 000	1.22	5 960 000	1.89	176 496	2.25
7. Castione, Via San Gottardo 18a/18d	24 611 903	7.60	18 000 000	5.49	24 440 000	7.73	367 588	4.68
8. Dietikon, Lerzenstrasse 10	41 009 119	12.66	53 796 000	16.41	34 120 000	10.80	385 379	4.90
9. Frenkendorf, Rheinstrasse 95	8 114 704	2.51	8 559 000	2.61	6 650 000	2.10	7 596	0.10
10. Grancia Collina d'Oro, Via al Molino 49	31 766 203	9.81	26 650 000	8.13	33 650 000	10.65	1 042 812	13.27
11. Lamone TI, Via Industria 16	15 775 227	4.87	8 226 000	2.51	15 540 000	4.92	419 359	5.34
12. Langenthal, Gaswerkstrasse 33/35	21 160 949	6.53	32 282 600	9.85	19 330 000	6.12	629 084	8.00
13. Lyss, Industriering 17	18 353 120	5.67	18 150 000	5.54	19 510 000	6.17	600 000	7.63
14. Meisterschwanden, Industriestrasse 6	6 338 634	1.96	5 780 000	1.76	6 580 000	2.08	159 195	2.03
15. Möhlin, Industriestrasse 3/5	11 079 517	3.42	8 534 000	2.60	10 610 000	3.36	317 966	4.05
17. Spreitenbach, Limmattstrasse 8-12	22 289 123	6.88	20 851 000	6.36	25 960 000	8.21	678 536	8.63
18. Staad, Hauptstrasse 104	16 629 548	5.13	16 086 000	4.91	15 060 000	4.77	176 415	2.24
19. Weinfelden, Weststrasse 15	8 381 276	2.59	9 907 000	3.02	7 200 000	2.28	246 613	3.14
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>323 897 593</b>		<b>327 906 000</b>		<b>316 010 000</b>		<b>7 764 277</b>	
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften verkauft während dem Jahr 2020</b>								
Rheinfelden, Erlenweg 3		0.00		0.00		0.00	95 379	0.03
<b>Gesamt Total</b>	<b>323 897 593</b>	<b>100</b>	<b>327 906 000</b>	<b>100</b>	<b>316 010 000</b>	<b>100</b>	<b>7 859 656</b>	<b>100</b>

Die Marktwertanpassungen bei den Wohnbauten 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 31 bis 34.

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

## Liegenschaftstransaktionen 2020

### Ankäufe

keine

### Verkäufe

Ort, Adresse	Antritt per	Kaufpreis in CHF
Rheinfelden, Erlenweg 3	1. Juni 2020	3 500 000
<b>Total</b>		<b>3 500 000</b>

## 2. Sonstige Vermögenswerte

	in CHF	30. Juni 2020	31. Dez. 2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4 352 304	3 674 138
Übrige kurzfristige Forderungen		7 436	20 600
Aktive Rechnungsabgrenzungen		112 427	12 350
<b>Total sonstige Vermögenswerte</b>		<b>4 472 167</b>	<b>3 707 088</b>

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

## 3. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 30. Juni 2020 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 133.00 Mio. Davon sind CHF 74.29 Mio. abgerufen.

### Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	5'100'000	26.06.2020	24.07.2020	0.400%
Fester Vorschuss	19'185'000	05.06.2020	10.07.2020	0.230%
Fester Vorschuss	30'000'000	09.04.2020	10.07.2020	0.370%
Fester Vorschuss	10'000'000	05.06.2020	10.07.2020	0.370%
Fester Vorschuss	4'900'000	05.06.2020	10.07.2020	0.370%
Fester Vorschuss	5'100'000	05.06.2020	10.07.2020	0.370%
<b>Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite</b>	<b>74'285'000</b>			

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Keine				
<b>Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)</b>				
Keine				

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

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	15'700'000	22.11.2019	24.01.2020	0.300%
Fester Vorschuss	15'000'000	24.01.2020	21.02.2020	0.300%
Fester Vorschuss	15'000'000	21.02.2020	20.03.2020	0.300%
Fester Vorschuss	15'000'000	20.03.2020	20.04.2020	0.300%
Fester Vorschuss	10'100'000	23.04.2020	22.05.2020	0.600%
Fester Vorschuss	10'100'000	22.05.2020	26.06.2020	0.400%
Fester Vorschuss	19'185'000	09.04.2020	08.05.2020	0.370%
Fester Vorschuss	19'185'000	08.05.2020	05.06.2020	0.260%
Fester Vorschuss	49'185'000	13.12.2019	10.01.2020	0.210%
Fester Vorschuss	49'185'000	10.01.2020	07.02.2020	0.210%
Fester Vorschuss	49'185'000	07.02.2020	06.03.2020	0.210%
Fester Vorschuss	49'185'000	06.03.2020	09.04.2020	0.200%
Fester Vorschuss	6'600'000	13.12.2019	10.01.2020	0.300%
Fester Vorschuss	5'100'000	10.01.2020	07.02.2020	0.300%
Fester Vorschuss	5'100'000	07.02.2020	06.03.2020	0.300%
Fester Vorschuss	5'100'000	06.03.2020	09.04.2020	0.300%
Fester Vorschuss	5'100'000	09.04.2020	08.05.2020	0.370%
Fester Vorschuss	5'100'000	08.05.2020	05.06.2020	0.390%
Fester Vorschuss	10'000'000	02.04.2020	10.07.2020	0.370%
Fester Vorschuss	4'900'000	23.04.2020	05.06.2020	0.370%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	363'010'000			

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

Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)
Keine

### Geschäfte zwischen Fonds / Kredite

Während des ersten Halbjahres 2020 hat der SF Commercial Properties Fund weder von einem anderen Fonds derselben Fondsleitung Kredite erhalten noch einem solchen Fonds Kredit gewährt.

### 4. Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten

	in CHF	30. Juni 2020	31. Dez. 2019
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		2 955 786	2 640 208
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		479 146	678 603
Passive Rechnungsabgrenzungen		3 999 117	2 360 304
<b>Total kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>		<b>7 434 049</b>	<b>5 679 114</b>

Die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung beinhalten hauptsächlich offene Verbindlichkeiten für Nebenkosten. Die passiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten unter anderem die Management Fee Q1-Q2 2020, Abgrenzungen für Steueraufwand und HK/NK Abrechnungen sowie die Auswirkung von COVID-19.

## 5. Nettofondsvermögen

	in CHF	30. Juni 2020	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Nettofondsvermögen		234 319 466	242 626 059	245 436 074
Anzahl Anteile		2 400 000	2 400 000	2 400 000
Nettoinventarwert pro Anteil		97.63	101.09	102.27

Das Nettofondsvermögen sank in der Berichtsperiode um CHF 8.31 Mio. von CHF 242.63 Mio. auf CHF 234.32 Mio. Dies erklärt sich durch den erzielten Gesamterfolg für das erste Halbjahr 2020 von CHF 1.89 Mio. und die Ausschüttung für das gesamte Geschäftsjahr 2019 von CHF –10.20 Mio. im April 2020.

## 6. Mietzinseinnahmen

	in CHF	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Soll-Nettomiete bei Vollvermietung		10 814 322	10'582'462
Leerstände		-2 108 342	-2'056'907
Verluste aus Forderungen		61 904	-349'423
Mietzinsverbilligungen allgemein		- 208 229	-16'259
Mietzinsverbilligungen COVID-19 bedingt		- 700 000	-
<b>Total Mietzinseinnahmen</b>		<b>7 859 655</b>	<b>8 159 872</b>

Das Portfolio verfügt während der Berichtsperiode über 19 Liegenschaften wie im Vorjahr, somit bleiben die Mietzinseinnahmen stabil. Die Liegenschaft in Rheinfelden wurde per 1. Juni 2020 verkauft. Erhöhte Leerstände weisen hauptsächlich die Liegenschaften in Dietikon und Frenkendorf auf, wobei eine entsprechende Strategie gegenwärtig umgesetzt wird. Die Mietzinsverbilligungen beinhalten einen Betrag von CHF 700'000, welche die geschätzte Auswirkung von COVID-19 während der Lockdown Periode abdecken soll, wobei die Verhandlungen mit den Mietern noch nicht abgeschlossen sind.

## 7. Steuern und Abgaben

	in CHF	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Gewinn- und Kapitalsteuern		29 407	5 954
Liegenschaftssteuern		78 031	27 453
<b>Total Steuern und Abgaben</b>		<b>107 438</b>	<b>33 406</b>

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

## 8. Realisierte Kapitalgewinne und -verluste

	in CHF	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		94 058	-
<b>Total realisierte Kapitalgewinne</b>		<b>94 058</b>	<b>-</b>

Die realisierten Kapitalgewinne resultieren aus dem Verkauf der Liegenschaft in Rheinfelden per 1. Juni 2020, sowie aus dem Verkauf von einem Stück Land in Bubendorf.

## 9. Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste

	in CHF	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-3 362 369	-2 180 604
Veränderung Liquidationssteuern		334 000	-270'000
<b>Total nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern</b>		<b>-3 028 369</b>	<b>-2 450 604</b>

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

Keine

## 11. Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Ort, Adresse	Mieter	Mieteinnahmen des Immobilienfonds in %
Collina d'Oro	Ilapak International SA	10.02
Aarau	Cargo Service Center Aarau AG	7.69
Lyss	Planzer Transport AG	5.77
Spreitenbach	Steffen AG	5.25

## 12. Angaben über Derivate

Keine



### 13. Vergütung und Nebenkosten zulasten der Anleger

**(Auszug aus § 18 des Fondsvertrags):**

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

### 14. Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

**(Auszug aus § 19 des Fondsvertrags):**

- |   |   |
|---|---|
| – Verwaltungskommission der Fondsleitung<br>Diese wird verwendet für das Asset- und Finanz-Management des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften. | maximal 1.00% (des Gesamtvermögens) p.a.<br>effektiv 0.75% p.a.             |
| – Verwaltungskommission für den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften  | maximal 2.00%<br>(des Kauf- bzw. Verkaufspreises)<br>effektiv n/a           |
| – Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften   | maximal 5.00%<br>(der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)<br>effektiv 3.02% |
| – Depotbankkommission der Depotbank<br>(auf den Nettoinventarwert des Fonds)  | maximal 0.05% p.a.<br>effektiv 0.02%  |

## 15. Angaben Schätzungsexperten

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

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

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

## 16. Angaben Diskontierungssatz

Der durch die Firma Wüest Partner AG verwendete Diskontierungssatz bei der Schätzung beträgt real gewichtet 4.16% (31. Dezember 2019: 4.17%).

## 17. Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

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

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

## 18. Grundsätze zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres in Schweizerfranken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile.
8. Die Bewertungen der Liegenschaften entsprechen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagegesetzes (KAG) und der Kollektivanlageverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) und stehen im Einklang mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesenen Marktwert versteht sich als «Fair Value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Die Bewertungen werden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken. Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest. Die Bewertungen werden dabei im Sinne der Fortführung der heutigen Nutzung erstellt, d.h. dass allenfalls mögliche tiefgreifende Umnutzungen, Aufstockungen oder Verdichtungen nicht in die Beurteilung einfließen. Weitere Angaben zur Bewertung der Liegenschaften befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner auf den Seiten 31 bis 34.

## **19. Angelegenheit von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung**

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

Wir haben die Mieterträge, respektive die "COVID-19 Exposure" unserer Mieter überprüft. Ein Teil der Mieter von SF Commercial Properties Fund sind von COVID-19 Lockdown betroffen und haben Ertragseinbrüche verzeichnet. Jedoch ist uns derzeit keine Insolvenz oder Kündigung der Mietverhältnisse aufgrund von COVID-19 bekannt. Dennoch dürfte der künftige Nettoertrag des Fonds mit hoher Wahrscheinlichkeit von der COVID-19 Krise beeinflusst werden. Für die geschätzte Auswirkung von COVID-19 während der Lockdown Periode wurden Mietzinsverbilligungen im Betrag von CHF 700'000 zurückgestellt. Die Verhandlungen mit den Mietern sind gegenwärtig noch nicht final abgeschlossen.

Die bereits bekannten Auswirkungen, namentlich Mietzinsreduktionen betragen CHF 16'000 und sind somit nicht wesentlich, jedoch wurden teilweise mit den Mietern Mietzinsstundungen vereinbart. SF Commercial Properties Fund ist gegenwärtig noch in Gespräch mit den betroffenen Mietern, ihre Situation wird eingehend geprüft.

Aktuell hat der Fonds keine Rechtsstreitigkeiten aufgrund nicht geleisteter oder verweigerter Mietzinszahlungen infolge COVID-19.

## **20. Änderungen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag**

Im Rahmen der Prospektanpassung April 2020 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Aktionariat, VR, GL) sowie unwesentliche redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Im ersten Halbjahr 2020 wurden keine Änderungen am Fondsvertrag vorgenommen.



Platz zum  
Auspacken

**JUNGHEINRICH**  
ETV 110

6



Zürich, 20. Juli 2020

SF Commercial Properties Fund  
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

**An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG**

Referenz-Nummer  
109009.2001

**Auftrag**

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche im SF Commercial Properties Fund gehaltenen Liegenschaften per 30. Juni 2020 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 18 Bestandsliegenschaften. Während der Berichtsperiode vom 1. Januar bis 30. Juni 2020 wurde eine Liegenschaft veräussert (Erlenweg 3 in 4310 Rheinfelden). Angefangene und sich im Bau befindende Liegenschaften bestehen derzeit keine.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für den SF Commercial Properties Fund akkreditierten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

**Bewertungsstandards**

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie

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

den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d. h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

#### **Bewertungsmethode**

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

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

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

#### **COVID-19-Pandemie**

Im Zusammenhang mit dem Corona-Virus/COVID-19 und dem Kampf gegen die Pandemie sind in vielen Ländern einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt geworden, deren Folgen für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt noch nicht absehbar sind. Vor allem sind die Folgen im Moment schlecht quantifizierbar, weil noch keine bzw. nicht genug aktuelle Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit diesen Randbedingungen vorliegen. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit aktuell erhöht.

#### **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

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

#### **Ergebnis**

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020 wurde die Liegenschaft am Erlenweg 3 in 4310 Rheinfelden verkauft. Das Bestandsportfolio verringert sich damit um eine Liegenschaft.

Per 30. Juni 2020 wird ein Marktwert der 18 Bestandsliegenschaften durch die Experten von CHF 316'010'000 ermittelt. Gegenüber dem 31.12.2019 veränderte sich der Wert der 18 bestehenden Liegenschaften um CHF -1'780'000 respektive -0.6%.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz aller Liegenschaften per 30. Juni 2020 wird mit 4.17% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3.65% bis 5.35% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über das Gesamtportfolio liegt bei 6.34%.

Zürich, den 20. Juli 2020  
Wüest Partner AG

  
Patrik Schmid MRICS  
Partner

  
Ivan Anton  
Partner

– Anhang 1: Bewertungsannahmen und -hinweise



Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf dem Mieterspiegel der Privera AG per 30.06.2020;
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Je nach Liegenschaft, Nutzung und Standort bewegen sich die realen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.65 Prozent und 5.35 Prozent.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 0.50 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieten werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.



## **Impressum**

Herausgeberin: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: Siro Micheroli, Ennenda, Lorenzo Kettmeir, Zürich, Marco J. Drews, Hamburg

Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

August 2020



Swiss Finance & Property Funds AG

## **Kontakt**

### **Swiss Finance & Property Funds AG**

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon + 41 43 344 61 31

[www.sfp.ch](http://www.sfp.ch)

### **Börsenhandel, Handelssymbole**

SIX Swiss Exchange: Symbol SFC, Valor 34479969, ISIN CH0344799694

Reuters: SFCC.S

Bloomberg: SFC SW