

# SF Commercial Properties Fund

## Halbjahresbericht 2022

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie  
«Immobilienfonds»

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2022



Swiss Finance & Property Funds AG



# Inhaltsverzeichnis

## **Bericht zum Halbjahr 2022**

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

## **Portfolio**

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

## **Finanzbericht**

Kennzahlen zum Immobilienfonds .....	15
Vermögensrechnung.....	17
Erfolgsrechnung.....	18
Anhang zur Jahresrechnung .....	19
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	27

# Schlüsselzahlen

## Portfoliowert

**330.7** Mio.

Der Portfoliowert per 30. Juni 2022 beträgt CHF 330.7 Mio. (31. Dez. 2021: CHF 326.7 Mio.).

---

## Soll-Mieterträge

**20.5** Mio.

Die jährlichen Soll-Mieterträge betragen CHF 20.5 Mio. (31. Dez. 2021: CHF 20.5 Mio.).

---

## WAULT

**5.33** Jahre

Der «Weighted Average Unexpired Lease Term» beträgt 5.33 Jahre (31. Dez. 2021: 5.47 Jahre).

---

## Leerstandsquote Stichtag

**14.93** %

Die Leerstandsquote per 30. Juni 2022 beträgt 14.93% (31. Dez. 2021: 15.66%).

---

## Mietfläche total

**157 153** m<sup>2</sup>

Die gesamte Mietfläche beträgt 157 153 m<sup>2</sup> (31. Dez. 2021: 157 156 m<sup>2</sup>).

---

## Bruttorendite

**6.18** %

Die durchschnittliche Bruttorendite beträgt 6.18% (31. Dez. 2021: 6.28%).

---

## Fremdfinanzierungs- quote

**27.15** %

Die Fremdfinanzierungsquote per 30. Juni 2022 beträgt 27.15%. (31. Dez. 2021: 25.12%).

---

## Ausschüttung

**4.25** CHF/Anteil

Im Frühjahr 2022 erfolgte für das Jahr 2021 eine Ausschüttung von 4.25 CHF/Anteil (Vorjahr CHF 4.25/Anteil).

---

# Meilensteine

## Januar bis Juni 2022

### Stabile Ausschüttung

Seit der Gründung des Fonds erfolgte jährlich eine Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil. Im Frühjahr 2022 erfolgte aufgrund des erwirtschafteten Nettoertrages und dem Vortrag aus dem Vorjahr eine Ausschüttung in unveränderter Höhe von CHF 4.25 pro Anteil. Damit konnte eine attraktive Ausschüttungsrendite von 4.59% erzielt werden.

### Vermietungserfolge

Trotz weiterhin sehr anspruchsvoller Marktbedingungen konnten in verschiedenen Liegenschaften Vermietungserfolge erzielt werden. Insgesamt konnten Mietflächen von rund 3 500m<sup>2</sup> vermietet und Verträge für rund 5 200m<sup>2</sup> verlängert werden.

In Buchs wurden per Anfang 2021 nach dem Auszug eines Ankermieters Mietflächen von rund 4 400 m<sup>2</sup> verfügbar. Davon konnten drei Viertel in kurzer Zeit wieder vermietet werden. Nachdem der Mietvertrag mit dem Kanton Aargau für Flächen von rund 1 900 m<sup>2</sup> von den zuständigen Behörden Ende des letzten Jahres genehmigt wurde, erfolgten mit Hochdruck die notwendigen Ausbauarbeiten, so dass die Flächen wie geplant im ersten Halbjahr 2022 übergeben werden konnten.

In Allschwil konnten die Verhandlungen mit dem Hauptmieter Agrano AG für die Vertragsverlängerung von rund 3 000 m<sup>2</sup> abgeschlossen und das Mietverhältnis um fünf Jahre verlängert werden.

In Dietikon konnten im laufenden Jahr mehrere Mietverträge für total 990 m<sup>2</sup> abgeschlossen werden. Zudem werden mit verschiedenen Interessenten konkrete Verhandlungen für grosse Flächen bis rund 2 100 m<sup>2</sup> geführt. In Workshops und Projektsitzungen mit Behörden und Fachspezialisten wurde die Strategie des Projektes eines Cleantech-Hubs der Stadt Dietikon zur Ansiedelung von Unternehmen aus den Bereichen Energie, Umwelt und Nachhaltigkeit geschärft und zahlreiche Interessenten evaluiert. Die Attraktivität der Liegenschaft war zudem Anlass für Dreharbeiten des Schweizer Fernsehens SRF. Zur weiteren Optimierung der Vermarktung erfolgte ein Wechsel der Werbeagentur, das beauftragte Vermietungsunternehmen wurde aufgrund der bisherigen Erfolge jedoch beibehalten.

### Leerstandsquote

Die Leerstandsquote konnte mit den Vermietungen im ersten Halbjahr weiter reduziert werden. Per Juni 2022 beträgt sie 14.93%. Aufgrund der aktuell laufenden Verhandlungen, der verschiedenen Mietanfragen und der stabilen Mieterstruktur ist eine weitere Reduktion per Ende des Jahres möglich.

### Investitionen

Nebst Investitionen im Zusammenhang mit der Vermietung freier Flächen werden laufend Investitionen zur Aufrechterhaltung der Gebäudequalität 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 aufgenommen.

### **Portfolio-Optimierung**

Nebst dem direkten Engagement des Asset- und Portfoliomanagements bei wichtigen Vermietungen und Bauprojekten werden zur Optimierung des Portfolios laufend strategisch sinnvolle Desinvestitionen von Liegenschaften und Akquisitionen von neuen Objekten geprüft. Zudem wurden zur Ausschöpfung des Potentials im Bestand in Möhlin verschiedene Varianten einer Entwicklungsstudie für den unternutzten Altbau erstellt und ein Makler mit der Suche eines geeigneten Nutzers beauftragt. Die verschiedenen Varianten zeigen eine mögliche Realisation eines Neubaus für bis zu rund 6 400 Palettenplätze auf.

### **Nachhaltigkeit**

Für alle Liegenschaften des Fonds wurde eine Analyse betreffend Eignung für eine Photovoltaik-Anlage vorgenommen. Für die Liegenschaften Langenthal und St. Gallen werden die entsprechenden Vorprojekte fortgesetzt. Mit Unterstützung des Beratungsunternehmens pom+ wurde die Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds weiter konkretisiert.

### **Bewertung**

Die Bewertungen der Liegenschaften ergeben eine Wertsteigerung von CHF 4 020 000 resp. 1.23% gegenüber dem Wert per Ende des Vorjahres. Per Juni 2022 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 330 730 000. Wesentliche Erhöhungen ergaben sich in Langenthal, Spreitenbach und Buchs aufgrund der getätigten Investitionen und der Vermietungserfolge.

### **Stabiles Halbjahresergebnis**

Im ersten Halbjahr 2022 wurde ein Nettoertrag von CHF 5 036 096 erzielt. Aufgrund der erreichten Vermietungen und der stabilen Mieterstruktur ist auch für das Jahr 2022 eine weiterhin stabile Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil geplant.

# Nützliche Hinweise

## **SF Commercial Properties Fund**

---

Lancierung

13. Dezember 2016

Kotierung

# 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 Mitglied des Stiftungsrats der Fondation Zürcher Hochschule der Künste ZHdK.

### **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 dayagnostics 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, sowie Vizepräsident des Stiftungsrates der Andreas Weber Stiftung, Wetzikon.

### **Hans Lauber, Mitglied**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der PostFinance AG, Bern, Mitglied des Verwaltungsrats der AXA Versicherungen AG, Winterthur, Mitglied des Verwaltungsrats der AXA Leben AG, Winterthur, Mitglied des Verwaltungsrats der Fisch Asset Management AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats und Inhaber der HFL Invest AG, 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, Mitglied des Verwaltungsrats der Andermatt-Sedrun Sport AG, Andermatt, sowie Dozent an der Hochschule Luzern.

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

## Anlageentscheide

Swiss Finance & Property Funds AG  
Seefeldstrasse 275  
8008 Zürich

## Fondsbuchhaltung

Huwiler Treuhand AG  
Bernstrasse 102  
3072 Ostermundigen

## 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

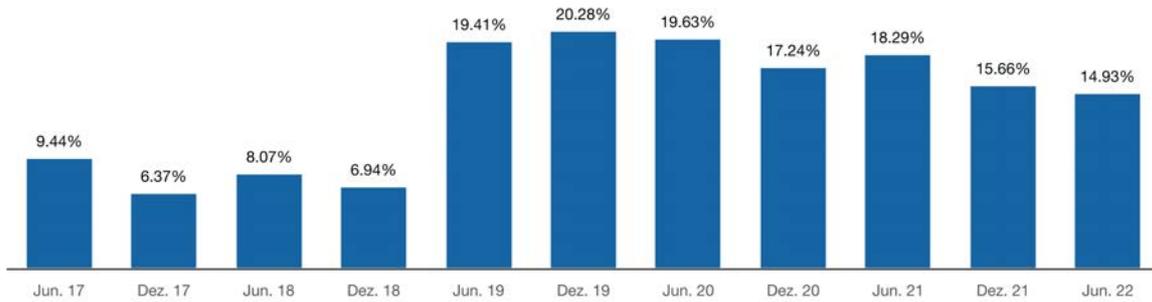
Privera AG  
Worbstrasse 142  
Postfach 60  
3073 Gümligen

Artisa Group  
Vial Cantonale 36  
6928 Manno

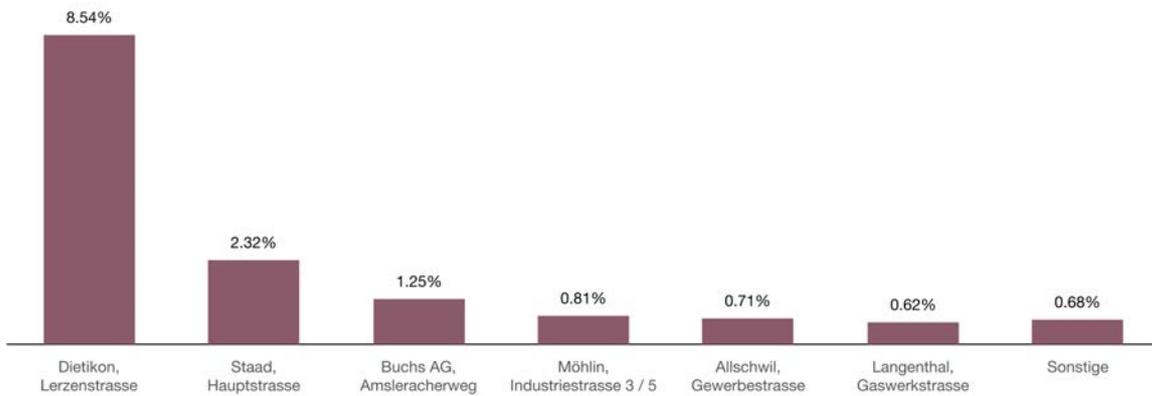
# Portfoliokennzahlen

Per 30. Juni 2022

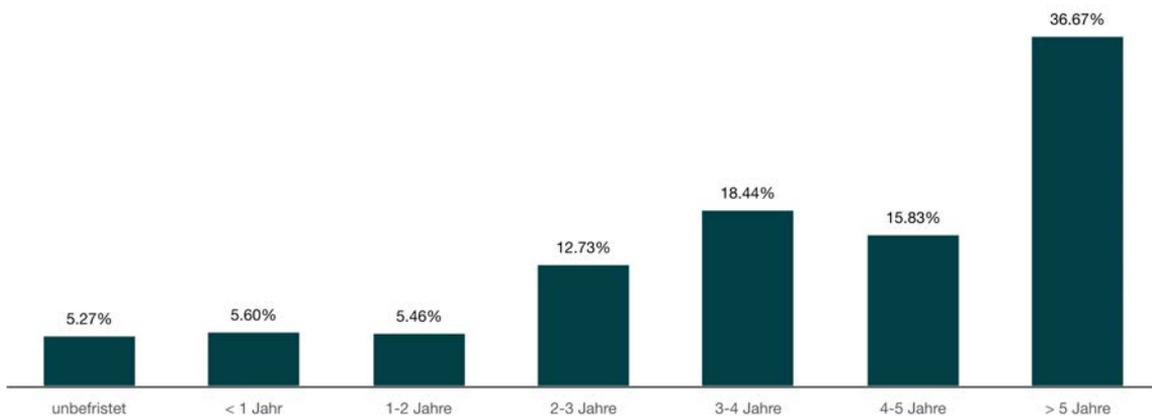
Entwicklung Leerstandsquoten per Stichtag



Leerstandsquoten zum Soll-Nettomietertag Portfolio



Vertragslaufzeiten in %



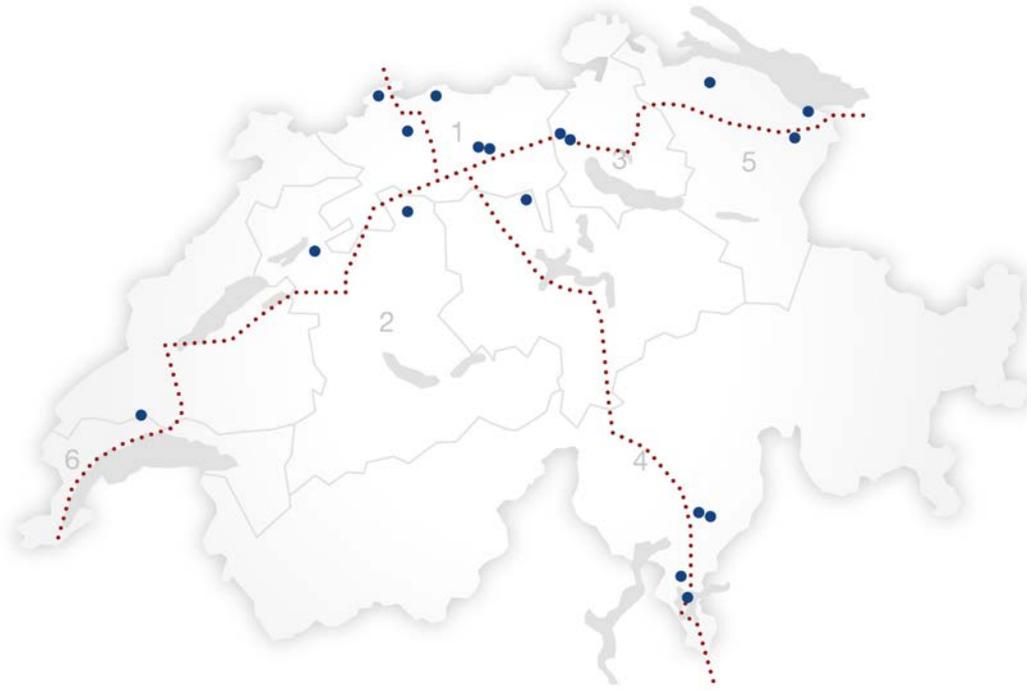
## Nutzungsart

## Liegenschafts- und Standortqualität

## Portfoliokennzahlen

<b>Portfoliokennzahlen</b>	<b>30. Jun. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>	<b>31. Dez. 2020</b>	<b>31. Dez. 2019</b>
Anzahl Liegenschaften	18	18	17	19
Total Liegenschaftsportfolio (in TCHF)	330 730	326 710	306 820	321 090
Bruttorendite	6.18%	6.28%	6.46%	6.55%
Realer Diskontierungssatz	3.95%	3.98%	4.09%	4.17%
Nominaler Diskontierungssatz	4.99%	4.50%	4.61%	4.69%
Leerstandsquote per Stichtag				

## Marktregionen



Region	Marktwert in CHF	in %
1 Nordwestschweiz	126 160 000	38.1
2 Bern	42 160 000	12.7
3 Zürich	33 690 000	10.2
4 Südschweiz	78 960 000	23.9
5 Ostschweiz	38 290 000	11.6
6 Genfersee	11 470 000	3.5
<b>Total</b>	<b>330 730 000</b>	<b>100.0</b>

# Sämtliche Liegenschaften

Aarau, Rohrerstrasse 100/102

Aclens, Chemin du Coteau 23

Allschwil, Gewerbestrasse 25

Bubendorf, Grüngenstrasse 17/17a

Buchs AG, Amsleracherweg 8

Castione, Via alle Cave 20

Castione, Via San Gottardo 18a/18d

Collina d'Oro, Via al Molino 49

Dietikon, Lerzenstrasse 10

Lamone, Via Industria 16

Langenthal, Gaswerkstrasse 33/35

Lyss, Industriering 17

Meisterschwanden, Industriestrasse 6

Möhlin, Industriestrasse 3/5

Spreitenbach, Limmatstrasse 8-12

Staad, Hauptstrasse 104

St. Gallen, Zürcherstrasse 493

Weinfelden, Weststrasse 15



B2

B2

# Kennzahlen zum Immobilienfonds

Per 30. Juni 2022

<b>Mietausfallrate<sup>1</sup></b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Jun. 2022</b>	<b>30. Jun. 2021</b>
Soll-Nettomieten	CHF	10 423 392	10 137 372
Leerstände	CHF	1 603 422	1 967 635
Verluste aus Forderungen	CHF	31 620	256
<b>Mietausfallrate</b>	<b>%</b>	<b>15.69</b>	<b>19.41</b>

<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Jun. 2022</b>	<b>30. Jun. 2021</b>
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	89 800 000	86 485 000
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	330 730 000	323 120 000
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	<b>%</b>	<b>27.15</b>	<b>26.77</b>

<b>Ausschüttungsrendite</b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Jun. 2022</b>	<b>30. Jun. 2021</b>
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	n/a
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	79.00	98.50
<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. Jun. 2022</b>	<b>30. Jun. 2021</b>
Betriebsgewinn	CHF	5 392 195	5 109 987
Mietzinseinnahmen	CHF	8 158 874	7 762 421
<b>Betriebsgewinnmarge</b>	<b>%</b>	<b>66.09</b>	<b>65.83</b>

<b>Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub>)</b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Jun. 2022</b>	<b>30. Jun. 2021</b>
Betriebsaufwand	CHF	3 125 331	3 116 487
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	331 346 657	318 839 172
Ø Marktwert	CHF	220 128 000	225 840 000
<b>TER<sub>REF</sub> (GAV)</b>	<b>%</b>	<b>0.94</b>	<b>0.98</b>
<b>TER<sub>REF</sub> (MV)</b>	<b>%</b>	<b>1.42</b>	<b>1.38</b>

<b>Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)<sup>2/3</sup></b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Jun. 2022</b>	<b>30. Jun. 2021</b>
Gesamterfolg	CHF	5 570 678	4 022 330
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	235 401 165	236 585 182
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	0	0
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	235 401 165	236 585 182
<b>Eigenkapitalrendite (ROE)</b>	<b>%</b>	<b>2.37</b>	<b>1.70</b>

<b>Agio</b>	<b>%</b>	<b>-17.84</b>	<b>2.60</b>
<b>Performance</b>	<b>%</b>	<b>-10.54</b>	<b>12.07</b>

<b>Anlagerendite<sup>2/3</sup></b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Jun. 2022</b>	<b>30. Jun. 2021</b>
NAV zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	98.08	98.58
NAV am Ende der Berichtsperiode	CHF	96.15	96.00
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	4.25	4.25
<b>Anlagerendite</b>	<b>%</b>	<b>2.47</b>	<b>1.77</b>

<b>Rendite des investierten Kapitals (ROIC)<sup>2/3</sup></b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Jun. 2022</b>	<b>30. Jun. 2021</b>
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	5 621 952	4 067 365
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	331 346 657	318 839 172
<b>Rendite des investierten Kapitals</b>	<b>%</b>	<b>1.70</b>	<b>1.28</b>

<b>Restlaufzeit Fremdfinanzierungen</b>	<b>Jahre</b>	<b>0.18</b>	<b>0.04</b>
<b>Verzinsung Fremdfinanzierungen</b>	<b>%</b>	<b>0.27</b>	<b>0.13</b>

<b>Börsenkaptalisierung</b>	<b>CHF</b>	<b>189 600 000</b>	<b>236 400 000</b>
-----------------------------	------------	--------------------	--------------------

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

<sup>2</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>3</sup> Berechnung für sechs Monate (1. Januar bis 30. Juni).

# Vermögensrechnung

in CHF	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021	Anhang
<b>Aktiven</b>			
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	791 362	1 032 476	
<b>Grundstücke</b>			
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	324 840 000	320 860 000	
- Gemischte Bauten	5 890 000	5 850 000	
<b>Total Grundstücke</b>	<b>330 730 000</b>	<b>326 710 000</b>	<b>1</b>
Sonstige Vermögenswerte	5 266 069	3 391 892	2
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>336 787 431</b>	<b>331 134 368</b>	
<b>Passiven</b>			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-89 800 000	-82 085 000	3
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-8 124 588	-6 150 203	4
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–	–	3
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>238 862 843</b>	<b>242 899 165</b>	
Geschätzte Liquidationssteuern	-8 091 000	-7 498 000	
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>230 771 843</b>	<b>235 401 165</b>	<b>5</b>
<b>Veränderungen des Nettofondsvermögens</b>			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	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	5 570 678	9 015 983	
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>230 771 843</b>	<b>235 401 165</b>	
<b>Entwicklung der Anzahl Anteile</b>			
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	2 400 000	2 400 000	
Ausgegebene Anteile	–	–	
Zurückgenommene Anteile	–	–	
<b>Stand am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>2 400 000</b>	<b>2 400 000</b>	
<b>Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>96.15</b>	<b>98.08</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	337 503 900	337 503 900	
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	–	–	

# Erfolgsrechnung

in CHF  
Erträge

---

1. Jan. bis  
30. Jun. 2022

1. Jan. bis  
30. Jun. 2021

Anhang

# Anhang zur Jahresrechnung

## 1. Inventar des Portfolios per 30. Juni 2022

Ort, Adresse	Gestehungs- kosten	Versicherungs- wert	Marktwert	Mietzins- einnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	CHF	CHF	%
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>					
1. Aarau, Rohrerstrasse 100/102	31 757 557	29 987 000	34 770 000	785 000	0.00

## 2. Sonstige Vermögenswerte

	in CHF	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4 894 130	3 014 079
Übrige kurzfristige Forderungen		113 651	140 053
Aktive Rechnungsabgrenzungen		258 288	237 760
<b>Total sonstige Vermögenswerte</b>		<b>5 266 069</b>	<b>3 391 892</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 2022 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 178.00 Millionen. Davon benutzt CHF 89.80 Millionen.

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

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	10 000 000	17.06.2022	08.07.2022	0.20%
Fester Vorschuss	11 500 000	10.06.2022	08.07.2022	0.20%
Fester Vorschuss	26 800 000	24.06.2022	22.07.2022	0.40%
Fester Vorschuss	22 500 000	10.06.2022	09.09.2022	0.20%
Fester Vorschuss	2 000 000	30.06.2022	30.12.2022	0.20%
Fester Vorschuss	17 000 000	10.06.2022	06.01.2023	0.23%
<b>Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite</b>	<b>89 800 000</b>			

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				

### 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	49 185 000	03.12.2021	07.01.2022	0.06%
Fester Vorschuss	22 900 000	17.12.2021	21.01.2022	0.20%
Fester Vorschuss	48 000 000	07.01.2022	11.02.2022	0.07%
Fester Vorschuss	22 500 000	21.01.2022	25.02.2022	0.20%
Fester Vorschuss	48 000 000	11.02.2022	11.03.2022	0.07%
Fester Vorschuss	22 500 000	25.02.2022	25.03.2022	0.20%
Fester Vorschuss	48 000 000	11.03.2022	08.04.2022	0.06%
Fester Vorschuss	22 500 000	25.03.2022	22.04.2022	0.20%
Fester Vorschuss	48 000 000	08.04.2022	06.05.2022	0.09%
Fester Vorschuss	20 500 000	22.04.2022	27.05.2022	0.20%
Fester Vorschuss	6 300 000	28.04.2022	27.05.2022	0.20%
Fester Vorschuss	48 000 000	06.05.2022	10.06.2022	0.11%
Fester Vorschuss	3 000 000	28.04.2022	10.06.2022	0.23%
Fester Vorschuss	10 000 000	17.12.2021	17.06.2022	0.10%

Fester Vorschuss	26 800 000	27.05.2022	24.06.2022	0.20%
Fester Vorschuss	2 000 000	22.04.2022	30.06.2022	0.00%
<b>Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite</b>	<b>448 185 000</b>			

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				

#### Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Fondsleitung bestätigt, dass Geschäfte mit nahestehenden Personen zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden.

#### 4. Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten

	in CHF	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		3 405 683	2 052 843
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		1 280 696	758 967
Passive Rechnungsabgrenzungen		3 438 209	3 338 393
<b>Total kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>		<b>8 124 588</b>	<b>6 150 203</b>

Die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen beinhalten insbesondere offene Posten für Bauprojekte sowie die HK-/NK-Akontozahlungen der Mieter. Die Passiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten vorwiegend die HK-/NK-Abgrenzungen.

#### 5. Nettofondsvermögen

	in CHF	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Nettofondsvermögen		230 771 843	235 401 165	236 585 182
Anzahl Anteile		2 400 000	2 400 000	2 400 000
Nettoinventarwert pro Anteil		96.15	98.08	98.58

Das Nettofondsvermögen reduziert sich in der Berichtsperiode um CHF 4.63 Millionen von CHF 235.40 Millionen auf CHF 230.77 Millionen. Dies resultiert aus dem erzielten Gesamterfolg für das erste Halbjahr 2022 von CHF 5.57 Millionen sowie der Ausschüttung von CHF 10.20 Millionen im April 2022 für das Geschäftsjahr 2021.

## 6. Mietzinseinnahmen

	in CHF	30. Jun. 2022	30. Jun. 2021
Soll-Nettomiete bei Vollvermietung		10 423 392	10 137 372
Leerstände		-1 603 422	-1 967 635
Verluste aus Forderungen		-31 620	- 256
Mietzinsverbilligungen		-629 476	-407 061
<b>Total Mietzinseinnahmen</b>		<b>8 158 874</b>	<b>7 762 421</b>

Der Anstieg der Mietzinseinnahmen per 30. Juni 2022 im Vergleich zur Vorperiode resultiert aus dem getätigten Zukauf in St. Gallen per 1. Mai 2021.

## 7. Steuern und Abgaben

	in CHF	30. Jun. 2022	30. Jun. 2021
Gewinn- und Kapitalsteuern		62 548	137 699
Liegenschaftssteuern		109 757	70 993
<b>Total Steuern und Abgaben</b>		<b>172 305</b>	<b>208 692</b>

## 8. Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste

	in CHF	30. Jun. 2022	30. Jun. 2021
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		1 128 832	- 252 774
Veränderung Liquidationssteuern		-593 000	- 584 000
<b>Total nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern</b>		<b>535 832</b>	<b>- 836 774</b>

Die Zunahme der Liquidationssteuern im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem Anstieg der Marktwerte sowie der fortlaufenden Abschreibungen der Liegenschaften.

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

	in CHF	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
<b>Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag</b>		<b>379 825</b>	<b>60 000</b>

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beinhalten Erneuerungen der Liegenschaften in Spreitenbach, Collina d'Oro und Lamone.

## 10. Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Ort, Adresse	Mieter	Mieteinnahmen des Immobilienfonds in %
Collina d'Oro, Via al Molino 49	Ilapak International SA	10.20
Aarau, Rohrerstrasse 100/102	Cargo Service Center Aarau AG	7.82
Lyss, Industriering 17	Planzer Transport AG	5.87
Spreitenbach, Limmatstrasse 8-12	A. Steffen AG	5.36

## 11. Angaben über Derivate

Keine.

## 12. Vergütung und Nebenkosten zulasten der Anleger

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

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

## 13. Vergütung und Nebenkosten zulasten des 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.
Vermittlungskommission 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 2.89%
Depotbankkommission (auf den Nettoinventarwert des Fonds)	maximal 0.05% p.a. effektiv 0.04% p.a.

## 14. 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
- Moritz Menges, Chartered Surveyor MRICS, Diplom-Wirtschaftsingenieur Immobilientechnik und -wirtschaft, Real Estate Investment Advisor (EBS), Director 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.

## 15. Angaben Diskontierungssatz

Der durch die Firma Wüest Partner AG verwendete Diskontierungssatz bei der Schätzung per 30. Juni 2022 beträgt real gewichtet 3.95% (31. Dezember 2021: 3.98%).

## 16. Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

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

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

## 17. 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 offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile.
8. Die Bewertungen der Liegenschaften entsprechen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagegesetzes (KAG) und der Kollektivanlageverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) und stehen im Einklang mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesenen Marktwert versteht sich als «Fair Value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

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

Weitere Angaben zur Bewertung der Liegenschaften befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner auf den Seiten 27 bis 30.

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

Im Rahmen der Prospektanpassung im März 2022 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Verwaltungsrat und Geschäftsleitung) sowie weitere Änderungen, welche formeller bzw. redaktioneller Natur sind, vorgenommen.

Im März 2022 wurden Änderungen des Fondsvertrages beschlossen und der FINMA eingereicht. Die Änderungen wurden genehmigt und traten per 28. April 2022 in Kraft. Sie umfassten gemäss Publikation vom 10. März 2022 die Überarbeitung von § 22 (Ausschüttungsklausel).

Im Juni 2022 wurden Änderungen des Fondsvertrages beschlossen und der FINMA eingereicht. Die Änderungen wurden genehmigt und traten per 5. Juli 2022 in Kraft. Die Modifikation umfasste rein publikationsbefreite Anpassungen an die neuen Musterdokumente der Asset Management Association Switzerland (AMAS).



Bubendorf, Grünenstrasse 17/17a



Zürich, 24. Juli 2022

## SF Commercial Properties Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

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

Referenz-Nummer  
109009.2201

### **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 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

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

den Richtlinien der Asset Manager Association (AMA) und den IASB Standards 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.

#### **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

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

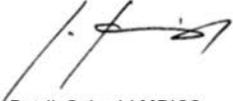
#### **Ergebnis**

Der Gesamtwert der insgesamt 18 Liegenschaften im Portfolio wird per 30. Juni 2022 auf CHF 330'730'000 geschätzt. Die Wertveränderung des Portfolios liegt gegenüber dem Stichtag 31. Dezember 2021 bei +CHF 4'020'000, respektive +1.23%.

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 30. Juni 2022 wurden keine Zukäufe oder Verkäufe getätigt.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktgewichtete reale Diskontierungssatz aller Liegenschaften per 30. Juni 2022 wird mit 3.95% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3.50% bis 4.70% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über das Gesamtportfolio liegt bei 6.05%.

Zürich, 24. Juli 2022  
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 dem Mieterspiegel der Privera AG per 01.07.2022;
- 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 Nutzungszuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.00 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: Urs Pichler, Zürich (Siro Micheroli, Ennenda, Lorenzo Kettmeir, Zürich, Marco J. Drews, Hamburg)

Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

August 2022

## **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