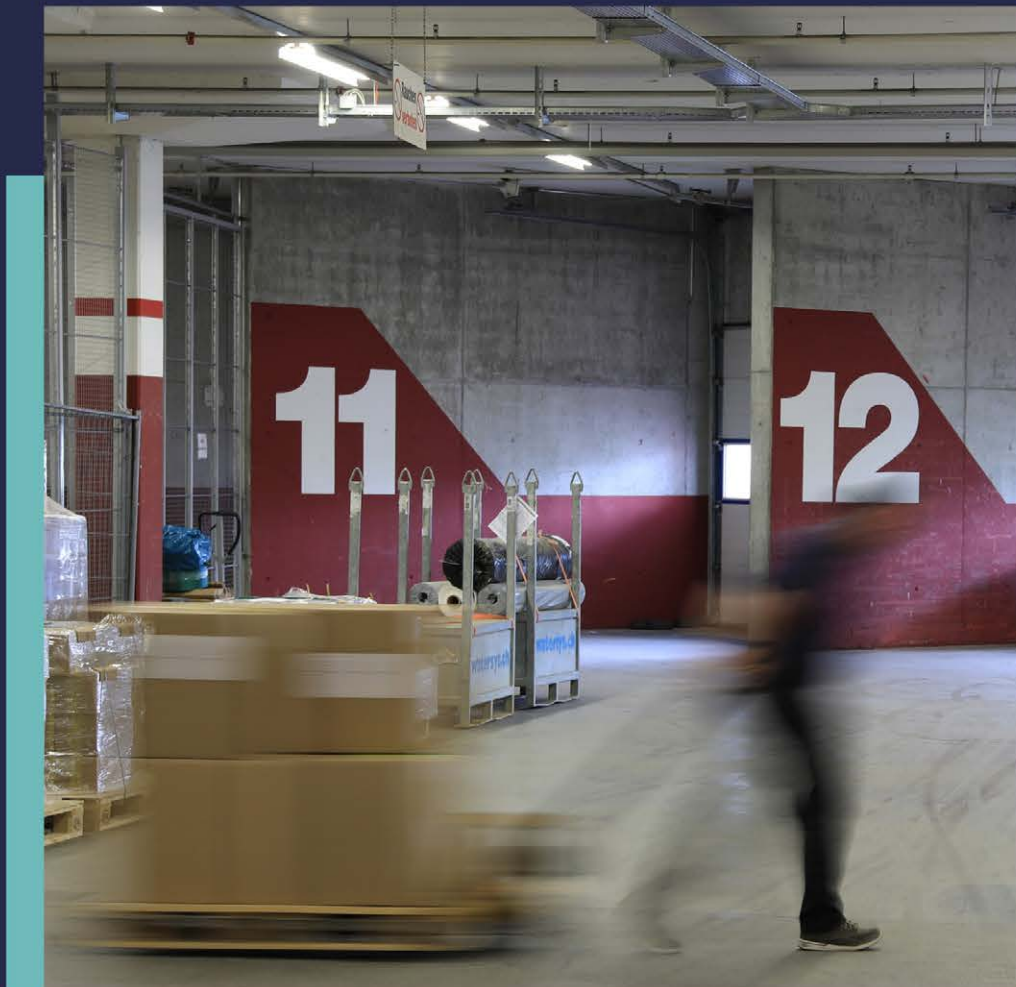


# SF Commercial Properties Fund Geschäftsbericht 2023

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie  
«Immobilienfonds»

Geprüfte Jahresrechnung per 31. Dezember 2023







Buchs AG, Amsteracherweg 8



# Inhaltsverzeichnis

Verwaltung und Organe .....	4
Kennzahlen .....	6
Bericht des Portfolio Managements .....	8
Immobilienportfolio .....	19
Nachhaltigkeitsbericht .....	24
Vermögensrechnung .....	30
Erfolgsrechnung .....	31
Inventar Liegenschaften .....	32
Anhang zur Jahresrechnung .....	35
Kurzbericht der Prüfgesellschaft .....	40
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten .....	42

# Verwaltung und Organe

## Mitglieder des Verwaltungsrates

### **Adrian Murer, Präsident**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CEO der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property AG, Verwaltungsratspräsident der Ultimate Living AG in Liquidation, Altdorf, Verwaltungsratspräsident der SFP Infrastructure Partners AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates der Viga RE Management ApS, Kopenhagen, Mitglied des Verwaltungsrates der EROP GENERATION AG, Lugano, sowie Mitglied des Investment Committees (IC) der SF Urban Properties AG.

### **Gertrud Stoller-Laternser, Mitglied**

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

### **Dr. Peter Staub, Mitglied**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der pom + Consulting AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der keeValue AG, Brugg, Mitglied des Verwaltungsrates der Flatfox AG, Bern (bis 4. Januar 2024), sowie Verwaltungsratspräsident der S-TATES AG, Windisch.

## Geschäftsführung

### **Bruno Kurz, CEO**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, sowie CEO der SF Urban Properties AG, Zürich. Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der SFP Retail AG, Zürich.

### **Reto Schnabel, CFO**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CFO der SF Urban Properties AG, Zürich (bis 31. Dezember 2023), Verwaltungsratspräsident der SF Development AG, Baar (bis 27. Februar 2024), Mitglied des Verwaltungsrates der Boller Winkler AG, Turbenthal, sowie Stiftungsratspräsident des Wohlfahrtsfonds der Boller Winkler Gruppe, Turbenthal. Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der SFP Retail AG, Zürich, und der SFP Commercial Properties AG, Zürich.

### **Thomas Lavater, Head Direct Funds & Foundation**

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Dozent an der HWZ Hochschule für Wirtschaft, Zürich. Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrates der SFP Retail AG, Zürich, sowie Mitglied des Verwaltungsrates der SFP Commercial 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

**Liegenschaftsverwaltung**

H&B Real Estate AG  
Lagerstrasse 107  
8004 Zürich

**Akkreditierte Schätzungsexperten**

Patrick Schmid  
Moritz Menges  
Wüest Partner AG  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich

# Kennzahlen

<b>Kennzahlen Rendite und Performance</b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
Performance	%	-2.10	-4.42	5.25
Anlagerendite	%	-4.76	3.00	3.98
Betriebsgewinnmarge	%	68.29	65.08	63.77
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	-4.55	2.87	3.81
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	-2.81	2.14	2.83
Ausschüttungsrendite	%	5.42	5.04	4.59
Ausschüttungsquote	%	102.69	103.08	105.10

<b>Kennzahlen der Finanzmärkte</b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
Agio/Disagio	%	-10.91	-12.68	-5.69
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	x	-17.83	29.94	24.62
Börsenkaptalisierung	CHF	188 160 000	202 560 000	222 000 000
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	78.40	84.40	92.50

<b>Kennzahlen zur Vermögensrechnung</b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	279 550 000	328 350 000	326 710 000
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	292 300 178	339 449 500	334 631 571
Gesamtfondsvermögen	CHF	310 081 467	333 857 712	331 134 368
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	85 000 000	87 900 000	82 085 000
Nettofondsvermögen	CHF	211 213 800	231 965 859	235 401 165
Fremdfinanzierungsquote	%	30.41	26.77	25.12
Fremdkapitalquote	%	31.88	30.52	28.91
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.08	0.83	0.08
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.82	1.12	0.10

<b>Kennzahlen zur Erfolgsrechnung</b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
Mietzinseinnahmen	CHF	16 730 991	16 635 159	15 995 059
Mietausfallrate <sup>1</sup>	%	15.40	14.96	19.03
Nettoertrag	CHF	9 932 770	9 894 873	9 704 623
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-22 261 151	-1 250	294
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	1 776 322	-3 128 929	-688 934
Gesamterfolg	CHF	-10 552 059	6 764 694	9 015 983
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (GAV)	%	0.91	0.91	0.99
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (MV)	%	1.55	1.47	1.38

<b>Kennzahlen zu den Anteilen</b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	88.01	96.65	98.08
Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.25	4.25	4.25
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anz.	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Ausgaben	Anz.	–	–	–
Rücknahmen	Anz.	–	–	–
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anz.	2 400 000	2 400 000	2 400 000

<b>Kennzahlen zum Portfolio</b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
Anzahl Liegenschaften	Anz.	16	18	18
Bruttorendite	%	6.31	6.27	6.28
Realer Diskontsatz	%	3.95	3.94	3.98
Nominaler Diskontsatz	%	5.25	4.98	4.50
Leerstandsquote per Stichtag	%	6.89	14.10	15.66
Leerstandsquote Berichtsperiode	%	13.75	14.25	18.13
WAULT	Jahre	4.83	5.03	5.47

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

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

# Bericht des Portfolio Managements

Die Schweizer Wirtschaft präsentierte sich im vergangenen Jahr als stabil und wachstumsorientiert, wobei eine ausgewogene Geldpolitik und eine gezielte Förderung der Beschäftigung dazu beitrugen, die wirtschaftliche Resilienz des Landes zu stärken. Der private Konsum zeigte sich trotz einer sich verschlechternden Konsumentenstimmung robust. Die Nachfrage nach Renditeliegenschaften ist intakt und bekräftigt zusammen mit dem guten Inflationsschutz die Attraktivität der Anlageklasse.

## Produkt und Strategie

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

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

## Wirtschaftliche Lage

Der Start in das Jahr 2023 war geprägt vom Kampf gegen die für Schweizer Verhältnisse ausserordentlich hohe Inflation von 2.8% des Vorjahres. Die damit einhergehenden Zinssteigerungen in der Schweiz sowie in den wichtigen Absatzmärkten Europa und den USA führten zu hoher wirtschaftlicher Unsicherheit. Im Laufe des Berichtsjahres wurde jedoch immer klarer, dass den Notenbanken das angestrebte «Soft Landing» gelingen könnte. Das BIP-Wachstum in der Schweiz war 2023 mit prognostizierten 1.3% robust und die befürchtete Rezession konnte vermieden werden. Für 2024 wird mit einem BIP-Wachstum von 1.1% gerechnet, wodurch die Schweizer Wirtschaft zwei Jahre in Folge unterdurchschnittlich wachsen dürfte.

Die SNB prognostiziert für 2024 eine durchschnittliche Inflationsrate von 1.6%, was zwar innerhalb der angestrebten Bandbreite von 0% bis 2.0% liegt, jedoch ist

dieser Wert weiterhin hoch im Vergleich zu den letzten Jahren. Der Markt erwartet aufgrund der sinkenden Inflation bereits für 2024 Zinssenkungen durch die SNB, welche sich wiederum stimulierend auf die Wirtschaft auswirken dürften, jedoch hat die SNB klargemacht, dass sie die Inflationsrate weiterhin genau im Blick behalten wird.

Die robuste wirtschaftliche Entwicklung spiegelte sich auch im Arbeitsmarkt wider: Im Februar 2023 erreichte die Arbeitslosenquote ihren bisherigen Tiefststand von 1.9%. Diese stieg im Verlauf des Jahres um moderate 0.2 Prozentpunkte an und lag somit Ende Oktober bei 2.1%. Neben der stabilen wirtschaftlichen Lage ist besonders der nach wie vor herrschende Fachkräftemangel ein bestimmender Faktor am Arbeitsmarkt. Im November 2023 waren in der Schweiz insgesamt 114 200 Stellen unbesetzt<sup>1</sup>, was einem Rückgang von rund 8.1% gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht. Auch im Vergleich zum Jahresanfang hat sich die Anzahl der offenen Stellen um 9.8% reduziert. Der intakte Arbeitsmarkt und die stabile wirtschaftliche Lage sorgten für eine weiter steigende Zuwanderung. So lag der Wanderungssaldo der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung im ersten Halbjahr 2023 bei rund 47 200 Personen<sup>2</sup>, verglichen mit rund 37 800 Personen in der Vorjahresperiode.

Die Schweizer Baubranche war im ersten Halbjahr 2023 weiterhin mit höheren Finanzierungskosten konfrontiert, welche dann aber gegen Ende des Jahres etwas zurückgegangen sind. Die Materialpreise sind hingegen seit Ende 2022 gefallen und auch der Anstieg der Energiepreise hat sich zwischenzeitlich deutlich verlangsamt. Insgesamt liegen die Baupreise für Hochbau im Oktober 2023 1.4% über dem Stand vom Oktober 2022 und



0.4% über dem Stand per April 2023. Damit dürfte der Höhepunkt nun erreicht sein, wobei mittelfristig die realen Bauinvestitionen aufgrund der Forcierung nachhaltiger Bauweisen wie hochstehender Wärmedämmung und klimaneutraler Wärmezeugung sowie steigender Ansprüche der Nutzer in allen Segmenten ansteigen dürften.

Was das Jahr 2024 betrifft, hat sich der Konjunkturausblick für die Schweiz etwas eingetrübt. Gründe dafür sind die anhaltenden geopolitischen Risiken, welche sich mit dem bewaffneten Konflikt im Nahen Osten und der Bedrohung des internationalen Handels im Roten Meer weiter akzentuiert haben. Das schwache und teils rückläufige Wirtschaftswachstum in Europa und China sowie der starke Schweizer Franken stellen weitere Herausforderungen für die exportorientierte Schweizer Wirtschaft dar. Dank einer Fokussierung auf spezialisierte sowie qualitativ hochwertige Produkte und Dienstleistungen ist die Schweizer Wirtschaft jedoch gut positioniert.

## Zinsumfeld

Vor dem Hintergrund der weiterhin hohen aber sich abschwächenden Inflation hat sich die Schweizerische Nationalbank dazu entschieden, den Leitzins auf dem seit Juni 2023 gültigen Niveau von 1.75% zu belassen<sup>3</sup>. Der Zinsgipfel scheint damit erreicht zu sein.

Der Markt antizipiert bereits eine mögliche Richtungsänderung für 2024. So sind die Zinsen für mehrjährige Festhypotheken ab Ende Q2 2023 auf Basis dieser Erwartungshaltung stetig gesunken. Erste Zinssenkungen werden bereits für das erste Halbjahr 2024 prognostiziert, jedoch hängen diese Entscheidungen nicht nur von der Inflationsentwicklung, sondern auch von der wirtschaftlichen Entwicklung ab.

## Immobilienanlagemarkt

Der Markt für Renditeliegenschaften war 2023 von steigenden Zinsen, wirtschaftlicher Unsicherheit und von weiterhin an Bedeutung gewinnenden Nachhaltigkeitsfaktoren geprägt. Der Markt als Ganzes präsentierte sich insbesondere im Wohnsegment weiterhin als liquid. Im gewerblichen Immobilienmarkt zeigte sich jedoch mit Ausnahme des Logistikbereichs, dass die Investoren zurückhaltender geworden sind.

Für 2024 bleibt abzuwarten, ob und wie sich das erwartete sinkende Zinsniveau auf Liegenschaftspreise auswirkt. In jedem Fall wird die weiterhin vorherrschende Wohnungsknappheit besonders bei Mehrfamilienhäusern mit hohen Nachhaltigkeitsstandards preistreibend wirken, wohingegen mit höheren Mieten aufgrund von Änderungen beim Referenzzinssatz ab der 2. Jahreshälfte nicht mehr zu rechnen ist<sup>4</sup>.

## Büroflächen

Das 2022 erreichte hohe Beschäftigungsniveau konnte 2023 weiter gesteigert werden. So konnte die Anzahl der Vollzeitäquivalente im dritten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal um ca. 1.6% gesteigert werden. Der Dienstleistungssektor hat sich dabei mit einem Anstieg der Vollzeitäquivalente von ca. 1.8% im Vergleich zum Vorjahresquartal besonders gut entwickelt. Dies hat sich positiv auf die Nachfrage nach Büroflächen ausgewirkt – trotz vermehrtem Homeoffice und steigender Flächeneffizienz.

Insgesamt besteht bei Büroflächen eine rege Nachfrage, insbesondere Coworking-Anbieter haben ihr Flächenangebot seit 2018 um das 2.5-Fache gesteigert. Die Bautätigkeit in diesem Segment ist jedoch seit 2020 rückläufig und wird voraussichtlich 2024 ihren Tiefpunkt erreichen.

Trotz der abnehmenden Bautätigkeit ist beim Flächenangebot und auch bei der Angebotsquote in den fünf grössten Schweizer Städten seit 2021 eine Stagnation feststellbar. Per Ende 2023 ist die Angebotsquote leicht um 0.1% im Vergleich zu Vorjahr auf 4.6% gestiegen. Regional fällt insbesondere Zürich auf mit einem Anstieg der verfügbaren Fläche um 9% und einem Anstieg der Angebotsquote um 0.3% im Vergleich zu Vorjahr. Anders verhält es sich in Lausanne, wo das Flächenangebot um 7% abgenommen hat, was wiederum zu einem Rückgang der Angebotsquote um 0.3% geführt hat. Wegen der starken Nutzernachfrage und des damit einhergehenden Angebotsschwunds haben sich die Mietpreise in neu abgeschlossenen Verträgen erhöht. So belief sich 2023 der Anstieg der Spitzenmieten für Büroflächen innert Jahresfrist auf 6.0% in Genf und Zug und auf 4.0% in Lausanne<sup>5</sup>. Eine Ausnahme bei der Angebotsentwicklung sowie bei der Entwicklung der Spitzenmiete ist in Basel feststellbar. Hier hat sich das verfügbare Flächenangebot seit 2019 in etwa verdoppelt, was wiederum zu einer steigenden Angebotsquote und sinkenden

Mieten geführt hat. Im Jahresvergleich sind die Spitzenmieten in Basel um ca. 7% gesunken. Ausschlaggebend für diese Entwicklung ist unter anderem die Fertigstellung der Bürotürme von Roche, welche dadurch über die Stadt verteilte Standorte am Hauptsitz konsolidieren konnte. Die bisher gemieteten Flächen müssen nun vom Markt absorbiert werden.

Im laufenden Jahr ist aufgrund der sich abschwächenden Arbeitsmarktdynamik von weniger hohen Wachstumsraten bei den Mietabschlüssen auszugehen. Es ist aber weiterhin mit einer intakten Büroflächennachfrage zu rechnen, da das Homeoffice das klassische Büro vor allem bei mittelständischen Unternehmen nicht ablösen wird. Viele Unternehmen haben mittlerweile eine hybride Arbeitsform implementiert oder planen diese zumindest. Dies führt nicht zwingend zu weniger Flächennachfrage, denn das Büro der Zukunft soll sowohl genügend Platz für den informellen Austausch als auch Fokusräume für produktives Arbeiten bieten.

## Verkaufsflächen

Der Einzelhandel konnte sich 2023 trotz eines herausfordernden Umfelds gut behaupten. Die anhaltende Inflation beeinträchtigte die Kaufkraft der Haushalte, insbesondere die gestiegenen Wohn- und Energiekosten sowie die Ausgaben für Nahrungsmittel, alkoholische Getränke und Tabak. Die Preise für Verkehr und Gesundheitsprodukte sind hingegen im Vergleich zum Vorjahresmonat gesunken<sup>6</sup>. Dennoch verzeichnete der Schweizer Einzelhandel per Oktober 2023 im Vergleich zum Vorjahr eine annähernd gleichbleibende Umsatzentwicklung. Die Gründe dafür waren das dynamische Bevölkerungswachstum sowie der weiterhin leicht steigende private Konsum. Der erneut erstarkte Tourismus aus dem Ausland trug ebenfalls positiv zu den Konsumausgaben bei.

Der Druck durch den E-Commerce bleibt weiterhin bestehen, aber die Marktanteile des Onlinehandels am Schweizer Einzelhandel haben sich insgesamt stabilisiert. Im Jahr 2023 gab es in der Schweiz im Non-Food-Bereich nur noch eine leichte Zunahme der Umsätze im E-Commerce gegenüber 2022<sup>7</sup>. Gegenüber 2021 ist sogar eine Abnahme des Anteils feststellbar. Im Jahr 2023 wurden in diesem Segment etwa 15.7% der Einkäufe online getätigt gegenüber 15.5% im Vorjahr. Im Lebensmittelbereich betrug der Anteil des Onlinehandels hingegen nur ca. 3.6% (2022: 3.3%)<sup>8</sup>.

Auf dem Flächenmarkt für den Einzelhandel lässt sich schweizweit eine rückläufige Neubautätigkeit sowie ein sinkendes Angebot feststellen. Selbst an besten Lagen gehen Eigentümer nun dazu über, Einzelhandelsflächen in den oberen Stockwerken in Büroflächen umzuwandeln. Beispiele hierfür sind der Brannhof an der Bahnhofstrasse in Zürich (ehemals Manor) und die angekündigte Umgestaltung des Jelmoli-Hauses.

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

## Logistik-, Industrie- und Gewerbeflächen

In den vergangenen zehn Jahren wurden in der Schweiz erhebliche Investitionen in Industrie- und Lagerräume getätigt. Bezogen auf die jeweilige Beschäftigtenzahl wurde dabei ein grösserer Anteil in den Bau von Industrieflächen als in den Bau von Dienstleistungsimmobilen investiert.

Innerhalb des Gesamtmarktes für Industrie- und Logistikflächen spielt der E-Commerce-Sektor eine entscheidende Rolle bei der Steigerung der Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen. Standorte, die gut erreichbar an den Hauptverkehrsachsen liegen und sich in der Nähe der grossen Agglomerationen befinden, sind besonders stark nachgefragt. Angesichts der steigenden Anforderungen an Lieferservice und -geschwindigkeit hat die «Last-Mile-Logistik» eine enorme Bedeutung für die Belieferung der Endverbraucher. Infolgedessen werden stadtnahe Standorte für den Bau von Verteilzentren immer attraktiver.

Erfreulich ist die beobachtbare Entwicklung bei der Nachfrage nach Industrieflächen. Insbesondere in den Jahren zwischen 2018 bis 2020 hatte dieses Flächensegment mit steigenden Leerständen zu rechnen. Dieser Trend hat sich seither umgekehrt, wodurch die Leerstandsrate nun unterhalb des Niveaus von 2018 liegt. Zurückzuführen ist dies auf ein starkes Wachstum in den Branchen «Elektronik/Uhren» sowie im Maschinenbau.

Die Nachfrage nach Logistikimmobilien hat sich im Jahr 2023 weiterhin verstärkt. Das anhaltende Wachstum des Online-Shoppings wird in den kommenden Jahren voraussichtlich zu einem steigenden Bedarf an Logistik- und Lagerflächen führen. Insbesondere wird eine hohe Nachfrage nach massgeschneiderten Flächen mit fortschrittlicher Automatisierung erwartet. Gleichzeitig bleibt auch die Nachfrage nach einfachen und grossflächigen Lagerhallen bestehen. Aufgrund des stabilen Wirtschaftswachstums dürften auch Flächen für Gewerbebetriebe weiterhin einer robusten Nachfrage unterliegen.

<sup>1</sup> Bundesamt für Statistik BFS, Offene Stellen nach ausgewählten Wirtschaftsabteilungen und Grossregionen, 12.01.2024

<sup>2</sup> Staatssekretariat für Migration, Statistik Zuwanderung, 12.01.2024

<sup>3</sup> Schweizerische Nationalbank, Geldpolitische Lagebeurteilung vom 22.06.2023

<sup>4</sup> Wüest Partner Immo Monitoring 2023

<sup>5</sup> JLL Büromarkt 2023/24

<sup>6</sup> Bundesamt für Statistik BFS, Landesindex der Konsumentenpreise im Juni 2023, Medienmitteilung 03.07.2023

<sup>7</sup> Bundesamt für Statistik BFS, Detailhandelsumsatzstatistik, Juni 2023

<sup>8</sup> CBRE, Retail Switzerland Report, Q3 2023



## Entwicklung des Fonds

Der SF Commercial Properties Fund konnte die langjährige Ausschüttung unverändert stabil fortsetzen und seine Ertragskraft im Berichtsjahr dank zahlreichen Vermietungserfolgen erneut steigern. Mit einer Devestition anfangs des Jahres und einem Verkauf am Ende des Berichtsjahres wurde das Portfolio weiter optimiert. Im Fokus für die zukünftige Entwicklung steht nebst der weiteren Ertragssteigerung ein Projekt in Möhlin sowie eine Arealentwicklung in Aarau.

### Ausschüttung

Im Frühjahr erfolgte für das Jahr 2022 eine Ausschüttung in Höhe von CHF 4.25 pro Anteil. Damit konnte für das Jahr 2022 eine attraktive Ausschüttungsrendite von 5.04% erzielt und die Ausschüttungsstrategie konstant fortgesetzt werden.

#### «Unverändert stabile Ausschüttung»

Aufgrund des im Berichtsjahr erwirtschafteten Nettoertrags und dem Vortrag aus dem Vorjahr ist für das Jahr 2023 eine weiterhin stabile Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil vorgesehen, was einer Ausschüttungsrendite von 5.42% entspricht.

### Transaktionen

Zu Beginn des Berichtsjahres erfolgte der Verkauf der Liegenschaft in Weinfeld. Die Liegenschaft stand vor umfassenden, nicht wertvermehrenden Sanierungsarbeiten und möglichen, negativen Veränderungen der Vermietungssituation. Gegen Ende des Berichtsjahres konnte der Verkauf der Liegenschaft in Dietikon abgeschlossen werden. Diese Liegenschaft belastete das Portfolio aufgrund des hohen Leerstandes und der damit verbundenen Aufwendungen überproportional.

#### «Verkauf der Liegenschaften Weinfeld und Dietikon»

Mit den Verkäufen konnte die Ertragskraft des Portfolios substanziiell gestärkt und Potenzial für Akquisitionsoportunitäten und Entwicklungsprojekte geschaffen werden. Es wurden keine Zukäufe getätigt. Das Portfolio umfasst per Ende des Jahres 16 kommerzielle Liegenschaften an ausgezeichnet erschlossenen Lagen.

## Entwicklungsprojekte

### Projekt Möhlin

Zur Ausschöpfung des Potenzials im Bestand wurden für den unternutzten Altbau in Möhlin verschiedene Varianten einer Entwicklungsstudie erstellt. Das Projekt für einen Neubau mit deutlich höherer Ausnutzung wurde mit der Gemeinde und dem Eigentümer der Nachbarliegenschaft vorbesprochen. Ein renommiertes Schweizer Unternehmen ist sehr konkret an der Gesamtmiete der Liegenschaft interessiert. Das Projekt wird aufgrund der Bedürfnisse des Interessenten und der Anforderungen an das Investitionsvorhaben überarbeitet. Im Berichtsjahr konnte der bestehende Altbau vollständig für eine Zwischennutzung vermietet werden. Parallel dazu wurde die Suche nach Alternativen lanciert.

#### «Ausschöpfung von Potenzial»

### Arealentwicklung Aarau

Die Stadt Aarau hat für ein nördlich unmittelbar an den Bahnhof Aarau angrenzendes Gebiet von rund 120 000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Arealentwicklung gestartet. Das Projekt wird in enger Zusammenarbeit zwischen der Stadt, den Grundeigentümern und spezialisierten Planungsguntern umgesetzt. Die Kosten von rund CHF 1.8 Mio. werden von der Stadt vollständig vorfinanziert und bei einem erfolgreichen Abschluss von der Stadt und den betroffenen Grundeigentümern je hälftig getragen. Im aktuell für Gewerbeflächen genutzten Gebiet soll in Zukunft weitestgehende Flexibilität für Gewerbe- und Wohnnutzung möglich werden. Aufgrund der zentralen und hervorragend erschlossenen Lage ist in verschiedenen Zonen eine bis zu mehr als dreimal höhere Ausnutzung vorgesehen. Die Liegenschaft des SF Commercial Properties Fund umfasst rund 8.5% des Planungssperimeters, liegt zentral im Entwicklungsgebiet und kann langfristig von einem enormen Wertpotenzial profitieren.

### Vermietungsaktivitäten

Das direkte Engagement des Asset- und Portfoliomanagements führte im Geschäftsjahr 2023 zu zahlreichen Vermietungserfolgen. Es konnten Vertragsabschlüsse für Flächen von insgesamt rund 25 600 m<sup>2</sup> erreicht werden.

## «Erfolgreiche Vermietungen und Verlängerungen»

Nebst Neuvermietungen im Umfang von rund 8 840 m<sup>2</sup> wurden Vertragsverlängerungen für rund 16 750 m<sup>2</sup> erzielt. Bedeutende Neuabschlüsse erfolgten insbesondere in den Liegenschaften in Dietikon, Castione, Buchs und Möhlin. Die wesentlichste Vertragsverlängerung betraf die Liegenschaft in Lyss, für welche der Generalmietvertrag mit der Planzer Transport AG vorzeitig bis 2030 verlängert wurde.

### Vermietungssituation

Gesamthaft konnte die Leerstandsquote per Stichtag von 14.1% per Ende 2022 auf 6.9% per Ende 2023 reduziert werden. Aufgrund der aktuell laufenden Verhandlungen und der kontinuierlichen Marketingaktivitäten kann von einer weiteren Reduktion ausgegangen werden.

## «Reduktion des Leerstandes und stabile Vermietungssituation»

Durch die Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen konnte die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge WAULT zum Stichtag mit 4.83 Jahren (Vorjahr 5.03 Jahre) auf hohem Niveau gehalten werden. Im Jahr 2024 laufen keine wesentlichen Mietverträge aus, so dass von einer weiterhin stabilen Vermietungssituation ausgegangen werden kann.

## «Hoher WAULT und gute Mieterbonität»

Das renommierte Unternehmen Creditreform beurteilt die Bonität der zehn grössten Mieter, welche 51.6% der gesamten Mieteinnahmen (Vorjahr 43.3%) generieren, mit einem gewichteten Score von 237 Punkten auf einer Skala von 100 («sehr gut») bis 500 («ungenügend») als «gut». Das gute Profil der Standort- und Liegenschaftsqualität, die hohe Bonität der Mieter wie auch die langjährige gewichtete Dauer der festen Mietvertragslaufzeiten von rund fünf Jahren bieten Potenzial für eine gute Stabilität des Portfolios.

## Mietzinsanpassungen

Die Mieten kommerzieller Mietverträge werden üblicherweise zu 100% den Veränderungen des Konsumentenpreisindex angepasst. Bei Verträgen mit einer festen Dauer unter fünf Jahren ist das rechtlich nicht zulässig, so dass keine 100%-ige Indexierung des Portfolios möglich ist.

## «Hoher Inflationsschutz durch hohen Indexierungsgrad»

Die nach Mieteinnahmen gewichtete Indexierung aller Mietverträge beträgt 93%, was die sehr gute Anpassung der Mieten an die Teuerung zeigt. Die im Berichtsjahr gemäss den vertraglichen Bestimmungen möglichen Mietzinserhöhungen aufgrund der Erhöhung des Konsumentenpreisindex konnten vollständig umgesetzt werden.

## Wertentwicklung

Der Marktwert des Portfolios per Ende 2023 beträgt CHF 279.55 Mio. (Vorjahr CHF 328.35 Mio.), was unter Berücksichtigung der Verkäufe einer Abwertung von CHF 8.61 Mio. resp. 2.99% entspricht. Diese negative Wertentwicklung ist insbesondere auf die Anwendung höherer Diskontsätze aufgrund der veränderten Zinsumfeldes zurückzuführen. Der Mehrertrag durch Mietzinsanpassungen aufgrund von Indexerhöhungen sowie operativen Erfolgen in der Vermietung und Kostenoptimierungen vermochte den Einfluss der Diskontsätze sowie der Verkäufe nicht zu kompensieren. Der gewichtete reale Diskontsatz per Ende 2023 betrug 3.95% (Vorjahr 3.94%).

## «Marktwertanpassung und hohe Bruttorendite»

Aus der Sollmiete von CHF 17.63 Mio. und dem Marktwert von CHF 279.55 Mio. resultiert eine Bruttorendite auf unverändert hohem Niveau von 6.31% (Vorjahr 6.27%).

## Nachhaltigkeit

Zur Erreichung der in der Nachhaltigkeitsstrategie für den Fonds definierten Ziele wurden entsprechende Massnahmen lanciert. Unter anderem wurden in St. Gallen die geplante Fassaden- und Dachsanierung abgeschlossen sowie der Anschluss an das Fernwärmenetz und die Realisation einer Photovoltaik-Anlage aufgenommen, in verschiedenen Liegenschaften erfolgten Betriebsoptimierungen der technischen Installationen und weitere E-Ladestationen wurden erstellt.

### «Langjährige Nachhaltigkeitsstrategie»

Die weitere Reduktion des Gesamtenergieverbrauchs wie auch die Erhöhung des Anteils nicht-fossiler Energieträger bilden wichtige Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie. Nebst Investitionen durch die Eigentümerschaft werden diese Bestrebungen durch entsprechende Informationen an die Mieter und die Aufnahme von Green-Lease-Klauseln in den Mietverträgen unterstützt.

### «Gebäude-Zertifizierung und ausgezeichnetes GRESB Rating»

Zur langfristigen Zertifizierung der Liegenschaften nach dem Standard «Gebäude im Betrieb» (GIB) wurde ein Rahmenvertrag mit SGNI (Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft) abgeschlossen. Die ersten fünf Immobilien, welche flächenmässig über 50% des Portfolios ausmachen, wurden alle mit dem Zertifikat Silber ausgezeichnet.

2023 wurde für den Fonds erstmals ein Rating nach GRESB, dem führenden Nachhaltigkeitsbenchmark für die Immobilienbranche, erstellt. Der SF Commercial Properties Fund erreichte vier von fünf Sternen und Platz vier im direkten Peervergleich. Zu diesem ausgezeichneten Resultat führten die Erarbeitung einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie und die konsequente Umsetzung der gesteckten Ziele.

## Ausblick

### Nettoertrag und Ausschüttung

Für das Jahr 2023 konnte ein Nettoertrag erzielt werden, der eine unveränderte Ausschüttung in der Höhe von CHF 4.25 pro Anteil sowie einen Gewinnvortrag ermöglicht. Mit dem Verkauf der Liegenschaft Dietikon, welche das Portfolio überproportional stark belastete, konnte eine deutliche Verbesserung der Ertragssituation des Portfolios erreicht werden. Gemäss den Planwerten ist die Ausschüttung damit nachhaltig gesichert und inskünftig eine Ausschüttungsquote von weniger als 100% realisierbar.

### «Verbesserung der Ertragssituation und nachhaltige Ausschüttung»

### Vermietungsaktivitäten

Auch nach der substanziellen Reduktion des Leerstandes steht die weitere Ausschöpfung des Potenzials der freistehenden Flächen unverändert im Fokus. Dazu werden die aktuellen Vermarktungsaktivitäten laufend analysiert sowie in enger Zusammenarbeit des Asset- und Portfolio Managements mit externen Vermarktungsunternehmen und dem internen Kompetenzzentrum für Vermarktung neue Massnahmen ergriffen. Durch die direkte Einflussnahme der Eigentümervertreter sind oftmals schnelle Entscheidungen und Vermietungserfolge möglich.

### «Stabile Vermietungssituation mit Potenzial»

### Vermietungssituation

Im Jahr 2024 laufen keine wesentlichen Mietverträge aus und für später auslaufende Verträge wurden bereits Verhandlungen initiiert. Zusammen mit den positiven Aussichten für einen weiteren Leerstandsabbau bietet das Portfolio eine hohe, langfristige Stabilität.

### Mietermanagement

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



### **Nachhaltigkeit**

Bei der Planung und Umsetzung von Unterhalts- und Instandsetzungsmassnahmen ist die Verbesserung der Nachhaltigkeit ein wesentlicher Aspekt. Die ökonomisch sinnvolle Optimierung von Ressourcen ist ein langfristiges Ziel und wird durch die resultierenden Kosteneinsparungen die Attraktivität für die Nutzer und durch die nachhaltige Wertentwicklung die Stabilität für die Investoren steigern.

### **Portfolioentwicklung**

Zur Optimierung des Portfolios wie auch zur Bereitstellung von Mitteln für die Rücknahme von Anteilen werden laufend strategisch sinnvolle Desinvestitionen und Akquisitionen von Objekten geprüft. Ziel ist es, die Fremdfinanzierungsquote damit innerhalb eines risikoadäquaten Zielbandes zu halten.

### **«Entwicklungsprojekte mit Potential»**

Die freiwerdenden Mittel dienen nebst der Stabilisierung des Fremdkapitalanteils der Finanzierung von Potenzial im Portfolio, wie beispielsweise dem Entwicklungsprojekt in Möhlin.

## Kommentar zum Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr des SF Commercial Properties Fund dauert jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

### Vermögensrechnung

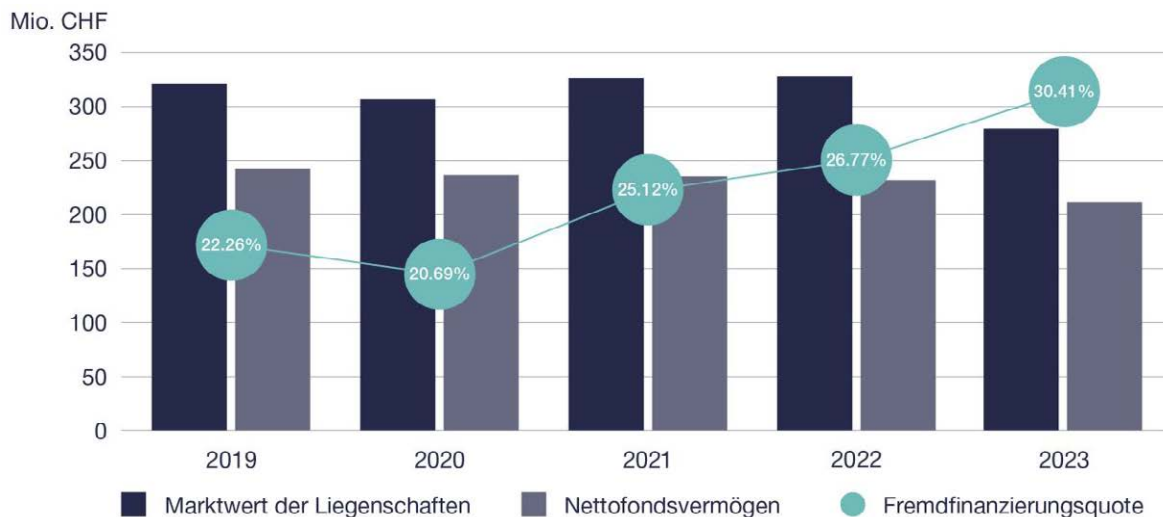
Der Marktwert des Portfolios beläuft sich per Stichtag auf CHF 279.5 Mio., was einer Reduktion von CHF 48.8 Mio. oder 14.9% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Abnahme ist einerseits auf die Verkäufe zurückzuführen, andererseits auf die Neubewertungseffekte. Der durchschnittliche, marktgewichtete reale Diskontsatz beträgt 3.95% (Vorjahr 3.94%). Das Portfolio des Fonds umfasst per Stichtag 16 Liegenschaften (Vorjahr 18 Liegenschaften). Mit den Bankguthaben von CHF 0.6 Mio. und den sonstigen Vermögenswerten von CHF 30.0 Mio. beträgt das Gesamtfondsvermögen 310.1 Mio. (Vorjahr CHF 333.9 Mio.). Die Bruttorendite per Ende des Berichtsjahres über das Gesamtportfolio liegt bei 6.31% (Vorjahr 6.27%).

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 85.0 Mio. (Vorjahr CHF 87.9 Mio.). Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 30.41% (Vorjahr 26.77%) und liegt weiterhin unter der gesetzlichen Höchstlimite von 33.33%. Die höhere

Fremdfinanzierungsquote im Vergleich zum Vorjahr ist damit zu erklären, dass der Zahlungseingang des Kaufpreises für die Liegenschaft Dietikon, Lerzenstrasse 10, nach dem Bilanzstichtag erfolgte. Es besteht daher eine Forderung gegenüber der Käuferschaft in entsprechender Höhe unter den Sonstigen Vermögenswerten. Entsprechend konnten die kurzfristigen verzinlichen Hypotheken erst nach Kaufpreiszahlung und nach Bilanzstichtag reduziert werden. Die langfristigen verzinlichen Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten stiegen in der Berichtsperiode auf CHF 62 Mio. (Vorjahr CHF 23 Mio.). Die detaillierte Auflistung aller laufenden Vorschüsse und Hypotheken ist auf den Seiten 35 bis 36 ersichtlich.

Die geschätzten Liquidationssteuern (allfällige Grundstückgewinn-/Gewinnsteuern sowie potenzielle Handänderungssteuern) betragen per Jahresende CHF 4.0 Mio. (Vorjahr CHF 7.5 Mio.).

Das Nettofondsvermögen sinkt in der Berichtsperiode um CHF 20.8 Mio. auf CHF 211.2 Mio. (Vorjahr CHF 232.0 Mio.). Die Veränderung resultiert aus dem Gesamterfolg von CHF -10.6 Mio. und der getätigten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 in der Höhe von CHF 10.2 Mio.



### Erfolgsrechnung

Die Gesamterträge betragen im abgeschlossenen Geschäftsjahr CHF 16.8 Mio. (Vorjahr CHF 16.8 Mio.). Die Mietzinseinnahmen konnten um CHF 0.1 Mio. auf CHF 16.7 Mio. (Vorjahr CHF 16.6 Mio.) gesteigert werden. Die Zunahme von 0.6% konnte – trotz Verkauf der Liegenschaft in Weinfeld, Weststrasse 15 – mit der Senkung des Leerstands erreicht werden. Die detaillierte Aufstellung der Mietzinseinnahmen kann der Tabelle entnommen werden.

in CHF	1. Jan. bis 31. Dez. 2023	1. Jan. bis 31. Dez. 2022
Soll-Nettomiete bei Vollvermietung	20 221 227	20 562 133
Leerstände	-2 767 037	-2 903 612
Verluste aus Forderungen	-330 646	-144 599
Mietzinsverbilligungen	-392 553	-878 763
<b>Total Mietzinseinnahmen</b>	<b>16 730 991</b>	<b>16 635 159</b>

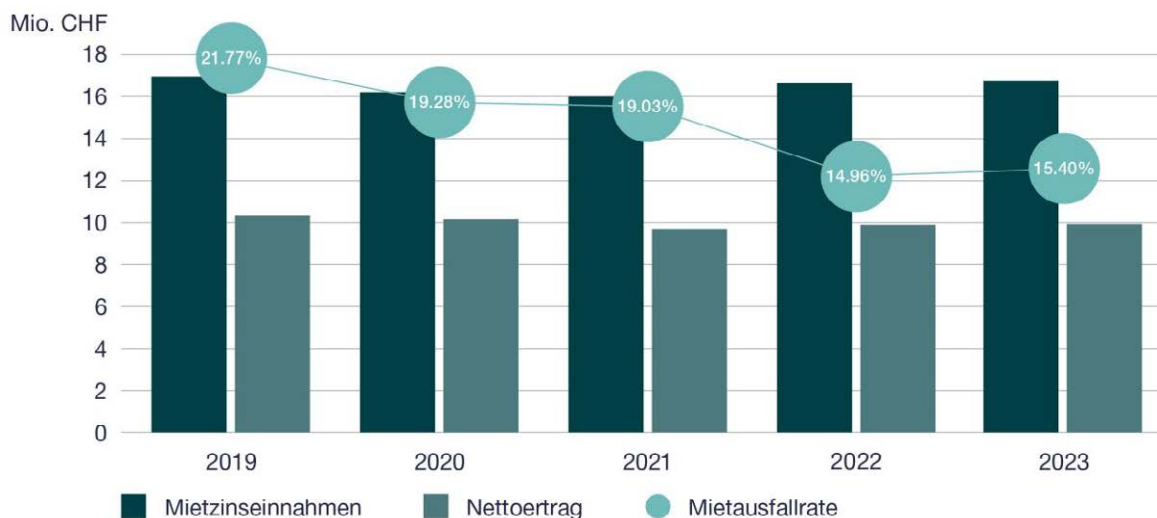
Die Mietausfälle infolge von Leerständen und Inkasso-verlusten betragen CHF 3.1 Mio. (Vorjahr CHF 3.0 Mio.). Die Mietausfallrate stieg somit auf 15.40% (Vorjahr 14.96%).

Die Fremdfinanzierungskosten erhöhen sich infolge des signifikanten Zinsanstiegs um CHF 1 Mio. auf CHF 1.4 Mio. (Vorjahr CHF 0.4 Mio.). Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz liegt per Jahresende bei 1.82% (Vorjahr 1.12%) mit einer Restlaufzeit von 2.08 Jahre (Vorjahr 0.83 Jahre).

Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 1.2 Mio. aufgewendet. Die Abnahme von CHF 0.2 Mio. im Vergleich zum Vorjahr ist den verschobenen Bauaktivitäten zuzurechnen. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf CHF 1.5 Mio. (Vorjahr CHF 1.7 Mio.).

Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung betragen CHF 2.1 Mio. (Vorjahr CHF 2.2 Mio.). Die Vergütungen an die Immobilienverwaltung betragen CHF 0.5 Mio. (Vorjahr CHF 0.5 Mio.).

Der Gesamtaufwand beläuft sich damit auf CHF 6.9 Mio. (Vorjahr CHF 6.9 Mio.). Die Fondsbetriebsaufwandquote bezogen auf das Gesamtanlagevermögen (TER<sub>REF</sub> (GAV)), als Indikator für die Belastung durch den Betriebsaufwand, beträgt 0.91% (Vorjahr 0.91%). Der Nettoertrag liegt bei CHF 9.9 Mio. (Vorjahr CHF 9.9 Mio.). Dies entspricht CHF 4.14 pro Anteil bei 2 400 000 Anteilen (Vorjahr CHF 4.12 pro Anteil bei 2 400 000 Anteilen).





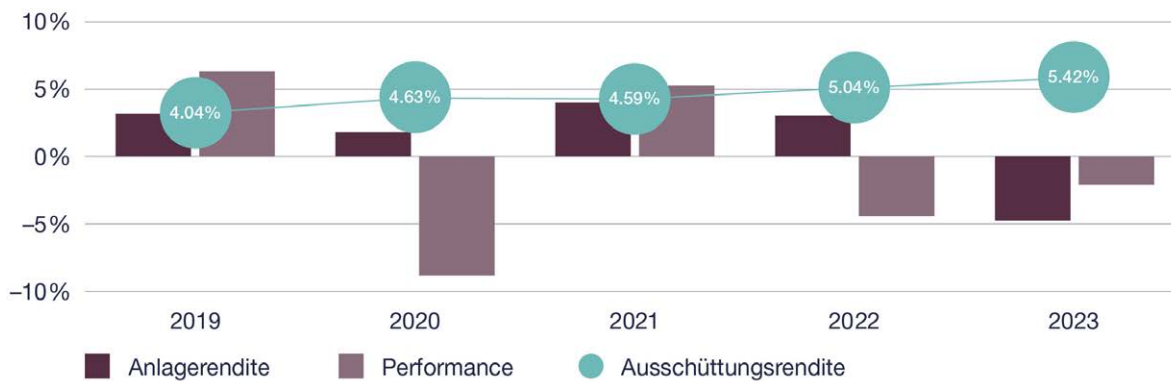
Unter Einschluss der realisierten und nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste (Differenz der Veränderung von Gestehungskosten und Marktwert) sowie der Veränderung der Liquidationssteuern wird ein Gesamterfolg von CHF -10.6 Mio. erzielt. Dies ist gegenüber dem Vorjahr eine Minderung des Gesamterfolges von CHF 17.3 Mio.

Der Schlusskurs lag am Ende des Geschäftsjahres bei CHF 78.40 was einer Abnahme von CHF 6.00 oder 7.1% entspricht. Die Performance des SF Commercial Properties Fund beträgt für das Geschäftsjahr 2023 minus 2.10%. Sie liegt damit unter dem Immobilienfondsindex SWIIT (Total Return Index) für den gleichen Zeitraum von 5.03%.



Die Anlagerendite per Jahresende beträgt -4.76% (Vorjahr 3.00%), bei einem Inventarwert von CHF 88.01 pro Anteil (Vorjahr 96.65 pro Anteil) und einer unveränderten Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil. Die Ausschüttungsrendite erhöht sich auf 5.42% (Vorjahr 5.04%). Die

Rendite beinhaltet die Entwicklung des Börsenkurses sowie die Gewinnausschüttung des Vorjahres (CHF 4.25 pro Anteil).



# Immobilienportfolio

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

## Überblick

Per Ende des Jahres 2023 umfasst das Portfolio 16 Liegenschaften (Vorjahr 18 Liegenschaften) mit einer Mietfläche von 139 103 m<sup>2</sup> (Vorjahr 156 756 m<sup>2</sup>) und 1 367 Parkplätzen (Vorjahr 1 630 Parkplätze). Der Portfoliowert per Ende des Berichtsjahres beträgt CHF 279.55 Mio. (Vorjahr CHF 328.35 Mio.) und der WAULT 4.83 Jahre (Vorjahr 5.03 Jahre).

## Marktregionen

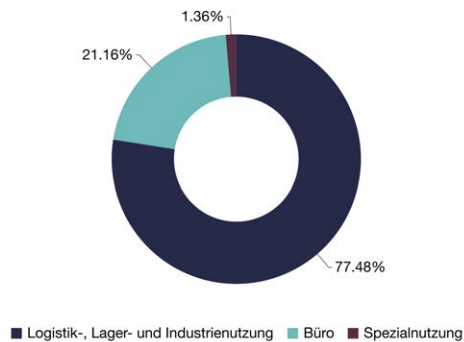
Die regionale Verteilung zeigt, dass die Liegenschaften über alle Marktregionen verteilt sind, mit einem Schwerpunkt in der Nordwestschweiz. Die Standorte befinden sich alle nahe der Ost-West- resp. Nord-Süd-Achse der Schweiz und sind damit für gewerbliche Nutzungen ausgezeichnet erreichbar.



Region	Marktwert in CHF	in %
1 Nordwestschweiz	123 000 000	44.0
2 Bern	40 810 000	14.6
4 Südschweiz	75 190 000	26.9
5 Ostschweiz	29 630 000	10.6
6 Genfersee	10 920 000	3.9
<b>Total</b>	<b>279 550 000</b>	<b>100.0</b>

## Nutzungsarten

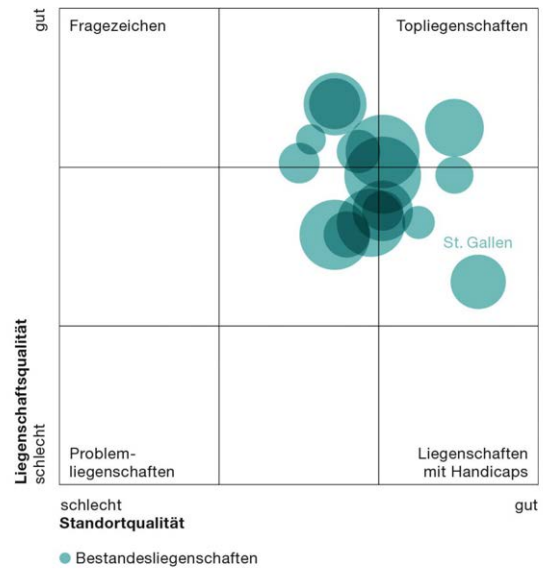
Das Portfolio entspricht mit einem Anteil an gewerblich genutzten Flächen von fast vier Fünfteln dem strategischen Fokus des Fonds. Der Anteil der Büroflächen hat sich durch die Transaktionen wie angestrebt deutlich auf 21.1% (Vorjahr 26.0%) reduziert. Der Anteil an Flächen mit Spezialnutzung ist untergeordnet.



## Standort- und Liegenschaftsqualitäten

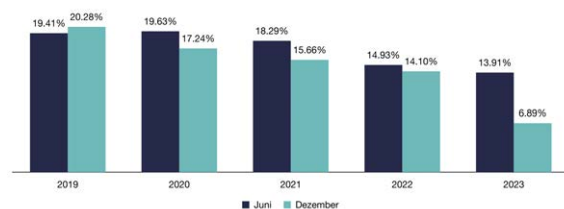
Das Bewertungsunternehmen Wüest Partner AG bewertet die Lage-, Objekt- und Investmentqualität des Portfolios mit 3.5 von 5.0 möglichen Punkten, auf einer Skala von 1 bis 5 (1 = sehr schlecht, 5 = sehr gut). Die Liegenschaften sind in der Marktmatrix entsprechend in den Quadranten mit guter Qualitätsbeurteilung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

Die Liegenschaft in St. Gallen weist eine Top-Standortqualität von 4.5 Punkten auf, liegt aber mit einem Wert von 2.7 Punkten betreffend der Objektqualität unter dem Portfolio-Durchschnitt. Mit der Umsetzung der bereits beim Kauf eingerechneten und mit dem Mieter abgestimmten werthaltigen Investitionen in das Gebäude wird sich die Objektqualität in den nächsten Jahren deutlich verbessern. Das Portfolio wird damit sowohl betreffend Lage als auch Objektqualität ausgezeichnet bewertet.



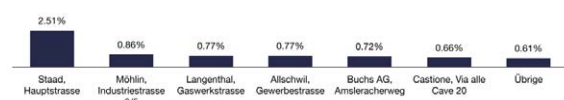
## Entwicklung Leerstandsquote Portfolio (per Stichtag)

Seit dem markanten Anstieg des Leerstandes im Jahr 2019 aufgrund des Auszugs des Gesamtmieters in Dietikon konnte die Leerstandsquote per Stichtag kontinuierlich gesenkt werden. Per Ende des Jahres 2023 beträgt sie 6.89%.



## Leerstandsquote Liegenschaften (zum Sollmietertrag)

Die Leerstandsquote des Portfolios ergibt sich im Wesentlichen aus der Immobilie in Staad. Der Anteil dieser Liegenschaft am Gesamtleerstand beträgt rund einen Drittel. Die Leerstände in anderen Liegenschaften machen jeweils weniger als 1% des Gesamtleerstandes aus.





Aarau

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



Aclens

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



Allschwil

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



Bubendorf

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



Buchs

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



Castione, Via alle Cave

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





Castione, Via San Gottardo

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



Collina d'Oro

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



Lamone

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



Langenthal

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



Lyss

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



Meisterschwanden

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





Möhlin

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



Spreitenbach

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



Staad

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



St. Gallen

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

# Nachhaltigkeitsbericht

«Wir übernehmen die Verantwortung für unsere Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft und reduzieren kontinuierlich den ökologischen Fussabdruck.»

## Einleitung

Der SF Commercial Properties Fund legt grossen Wert auf Massnahmen zur Erhöhung der Nachhaltigkeit, den vermehrten Einsatz von erneuerbaren Energiequellen sowie auf energieeffiziente Gebäude und ist sich der Dringlichkeit und der negativen Auswirkungen des Klimawandels sowie der gesellschaftlichen Verantwortung, zur Reduktion der Treibhausgasemissionen beizutragen, bewusst. Gleichzeitig trägt er einem sich verändernden Umfeld in der Energieversorgungssicherheit Rechnung.

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

Die Fondsleitung stellt sich aktiv auf gesetzliche Änderungen ein und betreibt ein aktives Risiko- und Transformationsmanagement hinsichtlich Treibhausgasemissionen und Energie.

Der Fonds stellt sich darüber hinaus dem Vergleich auf Peer-Ebene und nimmt am international anerkannten Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)-Assessment teil, bei dem dieses Jahr ein sehr gutes Ergebnis mit vier von fünf Sternen erreicht werden konnte.

In diesem Bericht werden die Nachhaltigkeitskennzahlen zum ersten Mal nach Vorgabe der Asset Management Association Switzerland (AMAS) veröffentlicht, s. auch Seite 28/29.

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

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

- Reduktion des Energieverbrauchs und der Treibhausgase für Wärme (Raumklima und Warmwasser) durch Betriebsoptimierungen und wo möglich durch Verbesserung der Gebäudehülle sowie durch Heizungersatz
- Reduktion des elektrischen Energieverbrauchs durch effiziente Technik, wie LED, Bedarfsregelungen, Nachjustierung von Betriebspunkten
- Bereitstellen erneuerbarer Energieträger durch Photovoltaik-Anlagen

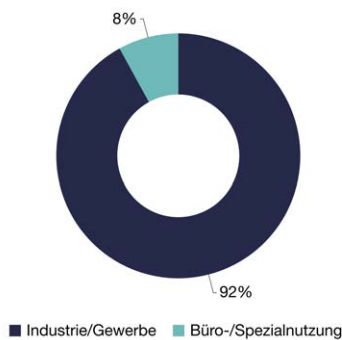
## Übersicht Immobilienportfolio

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

Die Analyse wurde aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezugsjahr 2022 durchgeführt. Es wurden eigentümerkontrollierte und mieterkontrollierte Liegenschaften berücksichtigt. Neubauten und Gesamtsanierungen werden nicht berücksichtigt. Die folgenden Kennwerte gelten für 18 Liegenschaften.

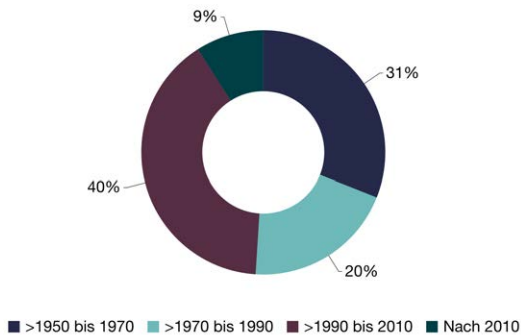
### Nutzungstyp bezogen auf EBF

Die Immobilien verteilen sich über die gesamte Schweiz und sind verkehrsgünstig gelegen. Das Portfolio besteht, bezogen auf die Energiebezugsfläche (EBF), mit 92% zu einem Grossteil aus kommerziellen Liegenschaften (Industrie- und Gewerbeflächen). Bei den restlichen Flächen handelt es sich um Büro- und Spezialnutzungen.



### Baujahr bezogen auf EBF

Die Analyse der Liegenschaften ergibt, dass gut die Hälfte der Liegenschaften ein Baujahr bis 1990 aufweist (51%).



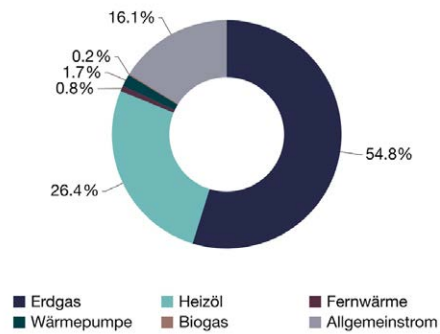
### Energie- und Treibhausgasintensität

Das Portfolio weist mit 98.6 kWh/m<sup>2</sup>EBF/Jahr eine höhere Energieintensität auf als der Schweizer Durchschnitt für kommerziell genutzte Liegenschaften von 85.8 kWh/m<sup>2</sup>EBF/Jahr (Quelle: REIDA CO<sub>2</sub>e-Report, Methodische Grundlagen 2023). Die Treibhausgasintensität des Fonds beträgt 14.9 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>EBF/Jahr und liegen damit über dem Schweizer Durchschnitt für kommerziell genutzte Liegenschaften von 13.1 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>EBF/Jahr (Quelle: REIDA CO<sub>2</sub>e-Report, Methodische Grundlagen 2023).

Zu beachten ist, dass ab diesem Jahr der Energieträgermix nicht nur für Wärme, sondern für Wärme und Allgemeinstrom angegeben wird. Aus diesem Grund ist die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreswerten nur eingeschränkt gegeben.

### Energiemix bezogen auf Gesamtenergieverbrauch

Der Anteil an rein fossilen Heizträgern wie Gas und Heizöl am Gesamtenergiemix beträgt gut 80%.

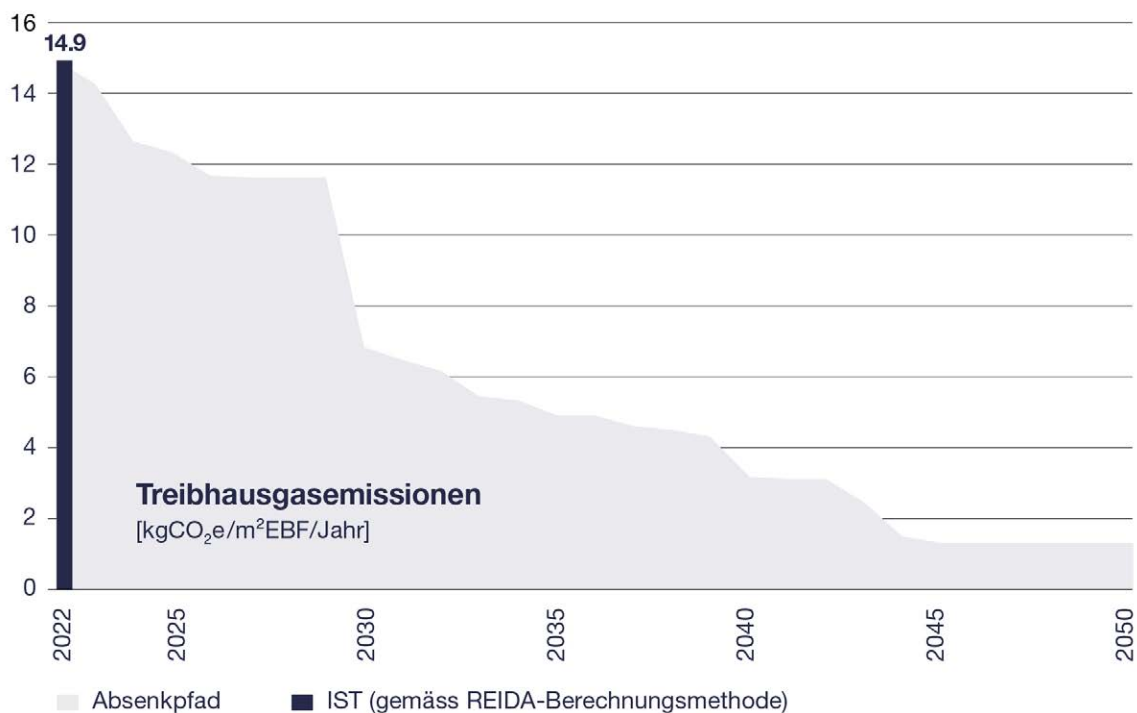
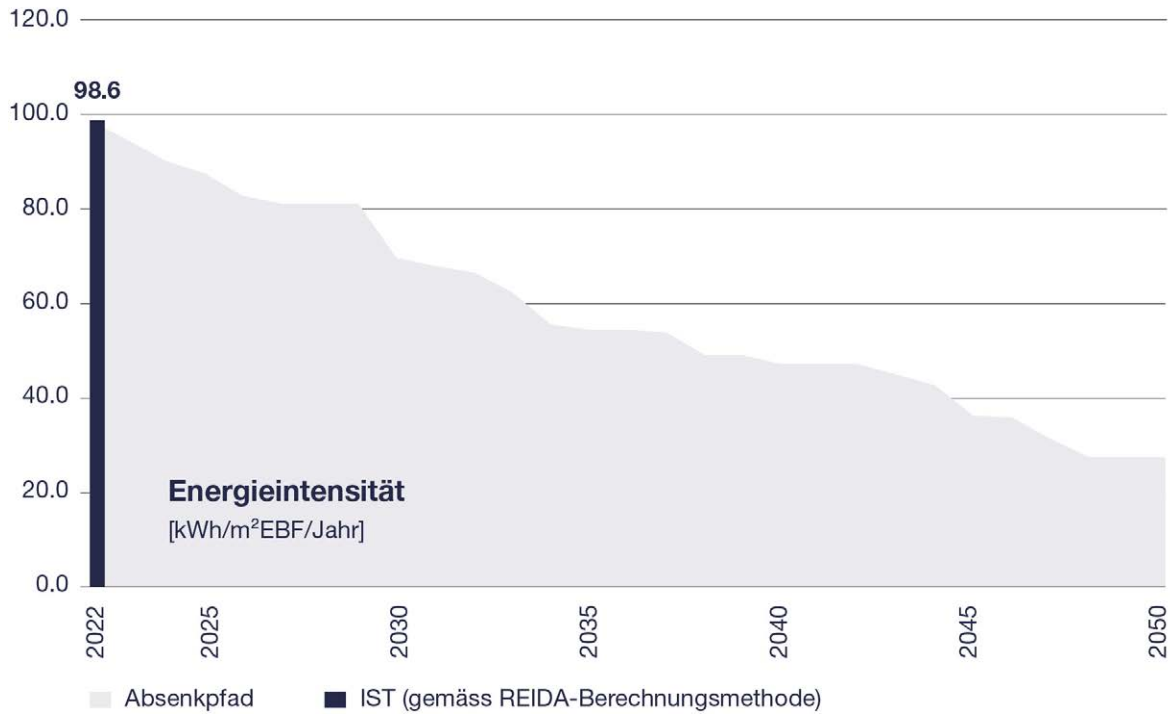


### Energie- und CO<sub>2</sub>e-Absenkpfad

Auf Basis der Ist-Verbrauchswerte 2022 und der Mehrjahresplanung werden für jede Liegenschaft und für das Gesamtportfolio Energie- und Treibhausgasabsenkpfade erstellt. Für alle Liegenschaften wird folgendes Szenario abgebildet: Massnahmen der CAPEX-Planung und nach Lebensdauer werden durch zusätzliche

Photovoltaik-Anlagen ergänzt. Gebäudehüllen entsprechen dem Niveau «Minergie». Ausserdem wird auf Ökostrom und Fernwärme umgestellt.

Aufgrund der umgesetzten Massnahmen wird die Erreichbarkeit des Ziels «Netto-Null» 2050 erhöht. Falls keine weitere Reduktion der Treibhausgase mehr möglich sein sollte, wird der Einsatz von CO<sub>2</sub>e-Zertifikaten geprüft.



## Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie Bestand und Neubau/Gesamtsanierungen

Eine detaillierte Darstellung und Erläuterung der Schlüsselkennzahlen (Key Performance Indicators, KPIs) – inklusive Ist-Zustand und Zwischenzielen bis 2050 – finden Sie hier: [SF Commercial Properties Fund](#)

### Schlussfolgerung

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

Der Fonds strebt die nebenstehenden Absenkpfade an und setzt die vorgesehenen Massnahmen schrittweise um.

### Massnahmen

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

#### SGNI Zertifizierungen

Fünf Liegenschaften sind gemäss SGNI «Gebäude im Betrieb» (GIB) mit dem Ergebnis «Silber» zertifiziert. Die Prüfung weiterer Liegenschaften ist in Vorbereitung.

#### Greenlease-Klausel

Im Standardmietvertrag ist eine Klausel integriert, welche die Bestrebungen von Vermieter und Mieter zu umfangreichen Massnahmen betreffend Nachhaltigkeit definiert.

#### Richtlinien

Für die Akquisition neuer Immobilien und die Gesamtsanierung von Gebäuden bestehen Nachhaltigkeitsrichtlinien.

#### Dachsanierungen

In St. Gallen wie auch in Langenthal wurden Dachsanierungen vorgenommen.

#### Fassadensanierung / Fenstersanierung

Die Fassade der einen Halle der Liegenschaft in St. Gallen wurde nach aktuellen energetischen Massstäben saniert und die Fenster wurden ersetzt. In Spreitenbach ist ein massgeblicher Teil der Fenster energetisch saniert worden.

#### Heizanlage

Für die Liegenschaft in St. Gallen wurde der Ersatz der bestehenden Ölheizung durch einen Anschluss an das Fernwärmenetz weiter konkretisiert und die Umsetzung beauftragt. Die Inbetriebnahme erfolgt nach der Heizperiode 2023/2024.

#### Photovoltaik

Im Zusammenhang mit der Dachsanierung wurde in St. Gallen das Projekt für eine Photovoltaik-Anlage abgeschlossen. Die Installation wurde Ende des Jahres gestartet, die Inbetriebnahme erfolgt im Jahr 2024. In Langenthal wird die Vermietung der Dachfläche für eine Photovoltaik-Anlage geprüft.

#### Betriebsoptimierungen

Für rund ein Drittel der Liegenschaften wurden Betriebsoptimierungen durchgeführt.

#### Datenerfassung

Zur weiteren Verbesserung der Datenqualität und Verbrauchsüberwachung wurde ein externes Spezialunternehmen für die gesamte Datenerfassung beauftragt. Die Erfassung erfolgt digital mittels QR-Codes auf den Messseinrichtungen in den Liegenschaften.

#### Fondsvertragsänderung

Ein wichtiger Meilenstein war die Fondsvertragsänderung. Der SF Commercial Properties Fund strebt langfristig die Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates (Netto-Null bis spätestens 2050) in Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung an. Die Umsetzung dieses Nachhaltigkeitsansatzes wird anhand entsprechender Absenkpfade und definierter Schlüsselkennzahlen (KPIs) überwacht. Nachhaltigkeitsaspekte werden im Anlageprozess und entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen berücksichtigt.

#### Elektroladestationen

In den Liegenschaften in Spreitenbach, Staad und Buchs stehen E-Ladestationen zur Verfügung. Nach Bedarf erfolgt die Installation zusätzlicher Stationen in weiteren Liegenschaften.

#### GRESB

Auf der Basis umfassender ESG-Kriterien wurde der Fonds im GRESB-Report 2023 mit vier von fünf möglichen Sternen ausgezeichnet.

#### LED

In Teilbereichen in Spreitenbach und Buchs ist die bestehende Beleuchtung erneuert worden.



## Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds nach AMAS Zirkular 04

Benchmarkberechnung nach REIDA CO<sub>2</sub>e-Report, Methodische Grundlagen, Zürich, 16.08.2023

	Einheit	
Bestandesliegenschaften	Anzahl	18
Total EBF Bestand ohne Transaktionen	m <sup>2</sup>	176 146
Abdeckungsgrad (in %)	%	100
Total EBF mit vollständig gemessenen Energiedaten (Allgemeinstrom+Wärme)	m <sup>2</sup>	47 662

	Einheit	Eigentümer-kontrolliert	Single Tenant
Gesamtenergieverbrauch	kWh	15 199 565	
Total gemessene Wärmeverbräuche	kWh	4 732 901	
Total gemessene Allgemestrom-Verbräuche	kWh	978 353	1 050 921
Total Wärmeverbräuche	kWh	12 759 628	7 066 287
Total Allgemestrom-Verbräuche	kWh	2 439 937	2 166 919
Anteil gemessene Verbräuche Wärme (an Gesamtverbrauch)	%	31.1	
Anteil Benchmark Verbräuche Wärme (an Gesamtverbrauch)	%	52.9	
Anteil gemessene Verbräuche Allgemestrom (an Gesamtverbrauch)	%	6.4	
Anteil Benchmark Verbräuche Wärme (an Gesamtverbrauch)	%	9.6	

Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup> EBF	86.3
-------------------	------------------------	------

Energieträgermix Wärme inkl. Strom für Wärmepumpe	Einheit	Anteil fossil und Kern-energie		
			Anteil erneuerbar	
Erdgas	kWh	8 336 391	–	8 336 391
Heizöl	kWh	4 008 823	–	4 008 823
Fernwärme	kWh	125 523	64 017	61 506
Wärmepumpe Strom	kWh	252 264	201 811	50 453
Biogas	kWh	36 627	36 627	–
Strommix				
Allgemeinstrom	kWh	2 439 937	1 951 950	487 987
Photovoltaik-Strom	kWh	–		

Treibhausgasemissionen nach REIDA	Einheit	
Scope 1		
Erdgas	kgCO <sub>2</sub> e	1 519 724
Heizöl	kgCO <sub>2</sub> e	1 009 422
Biogas	kgCO <sub>2</sub> e	21 976
Scope 2		
Allgemeinstrom	kgCO <sub>2</sub> e	43 675
Wärmepumpe Strom	kgCO <sub>2</sub> e	4 516
Fernwärme	kgCO <sub>2</sub> e	12 402

Treibhausgas-Intensität nach REIDA	Einheit	Eigentümer-kontrolliert
Scope 1	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF	14.4
Scope 2	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF	0.3

REIDA, Tab. 16, 2021 «location-based»	Einheit	Fernwärme Mix REIDA	Strom CH
erneuerbar	%	51	80
nicht erneuerbar	%	49	20

REIDA, Tab. 16, Fossile/Anergene	Einheit	
Erdgas	Gramm CO <sub>2</sub> e/kWh	182.3
Heizöl	Gramm CO <sub>2</sub> e/kWh	251.8
Fernwärme	Gramm CO <sub>2</sub> e/kWh	98.8
Wärmepumpe Strom	Gramm CO <sub>2</sub> e/kWh	17.9
Biogas	Gramm CO <sub>2</sub> e/kWh	0.6
Allgemeinstrom	Gramm CO <sub>2</sub> e/kWh	17.9

### Methodik der Umweltkennzahlenberechnung nach AMAS-Vorgaben

Grundlage für die Berechnung ist das AMAS-Zirkular Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds». Die Reportingperiode der Umweltkennzahlen umfasst den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022. Als massgebliche Fläche gilt die Energiebezugsfläche (EBF) in m<sup>2</sup>, für die der Energieverbrauch ohne Berücksichtigung des klimabedingten Heizenergieverbrauchs (ATD-Bereinigung) erfasst wurde. Die EBF wurde auf Basis der vermietbaren Fläche (VMF) gemäss REIDA mit dem nutzungsspezifischen Faktor 1.12 errechnet, d.h. mit 28% Unsicherheit.

Massgeblich ist der Energieverbrauch der fertigen Bauten für eigentümerkontrollierte Wärme/Kühlung/Lüftung und Allgemeinstrom für Gebäudeanlagen, gemessen in Kilowattstunden (kWh). Nicht fertige Bauten (Entwicklungen, Neubauten, Ersatzneubauten, Gesamterneuerungen) und Transaktionen fliessen nicht in die Berechnung des Abdeckungsgrades mit ein. Alle Liegenschaften werden spätestens zwölf Monate nach Erwerb oder Fertigstellung in die Berechnung aufgenommen. Die

Umweltkennzahlen werden grundsätzlich anhand von Daten aus Zählerablesungen und Rechnungsauswertungen berechnet. Die Treibhausgasemissionen und Treibhausgasintensitäten wurden auf Basis der Emissionsfaktoren nach Greenhouse Gas Protocol (GHGP)<sup>1</sup> berechnet und ausgewiesen. Die Kennzahlen zu Treibhausgasemissionen sowie Treibhausgasintensitäten bilden die direkten Emissionen (Scope 1) ab, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden, beispielsweise aufgrund der Beheizung mit Erdgas oder Heizöl. Die indirekten Emissionen (Scope 2) umfassen die vorgelagerten, die zur Liegenschaft geführt werden, wie z. B. Allgemeinstrom und Fernwärme. Der Mieterstrom, der zur Scope-3-Emissionsklasse gehört (gem. GHGP keine «Operational control»), wird in den Berechnungen nicht abgebildet. Hingegen wird der eigenerzeugte Photovoltaik-Strom ergänzend aufgeführt.

Aufgrund unterschiedlicher Berechnungsgrundlagen sind die diesjährig erstmalig veröffentlichten Umweltkennzahlen nach AMAS nicht durchgehend direkt mit denjenigen der letztjährigen Berichtsperiode vergleichbar.

<sup>1</sup> AMAS Umweltkennzahlen orientieren sich am REIDA CO<sub>2</sub>e-Report Methodische Grundlagen 2023.

# Vermögensrechnung

in CHF	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Aktiven</b>		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	569 897	102 682
<b>Grundstücke</b>		
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	274 350 000	322 620 000
– Gemischte Bauten	5 200 000	5 730 000
<b>Total Grundstücke</b>	<b>279 550 000</b>	<b>328 350 000</b>
Sonstige Vermögenswerte	29 961 570	5 405 030
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>310 081 467</b>	<b>333 857 712</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-23 000 000	-64 900 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-9 845 667	-6 542 853
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-62 000 000	-23 000 000
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>215 235 800</b>	<b>239 414 859</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-4 022 000	-7 449 000
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>211 213 800</b>	<b>231 965 859</b>
<b>Veränderungen des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	231 965 859	235 401 165
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	-2 640 000	-2 640 000
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	-7 560 000	-7 560 000
Saldo aus Anteilsverkehr	–	–
Gesamterfolg	-10 552 059	6 764 694
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>211 213 800</b>	<b>231 965 859</b>
<b>Entwicklung der Anzahl Anteile</b>		
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	2 400 000	2 400 000
Ausgegebene Anteile	–	–
Zurückgenommene Anteile	–	–
<b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>2 400 000</b>	<b>2 400 000</b>
<b>Nettoinventarwert je Anteil am Ende des Berichtsjahres</b>	<b>88.01</b>	<b>96.65</b>

# Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 31. Dez. 2023	1. Jan. bis 31. Dez. 2022
<b>Erträge</b>		
Mietzinseinnahmen	16 730 991	16 635 159
Sonstige Erträge	101 133	115 521
Erträge der Bank- und Postguthaben	1 200	–
Negativzinsen	–	-42
<b>Total Erträge</b>	<b>16 833 324</b>	<b>16 750 638</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-1 416 809	-373 376
Sonstige Passivzinsen	-2 334	-4 574
Unterhalt und Reparaturen	-1 180 426	-1 332 891
Liegenschaftenverwaltung:		
– Liegenschaftsaufwand	-1 452 565	-1 660 180
– Verwaltungsaufwand	-6 079	-781
Steuern und Abgaben	123 365	-442 615
Schätzungs- und Prüfaufwand <sup>1</sup>	-139 995	-115 651
Reglementarische Vergütungen an:		
– die Fondsleitung	-2 103 025	-2 184 707
– die Depotbank	-81 574	-82 631
– die Immobilienverwalterin	-515 672	-527 887
Sonstige Aufwendungen	-125 440	-130 472
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-6 900 554</b>	<b>-6 855 765</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>9 932 770</b>	<b>9 894 873</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-22 261 151	-1 250
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>-12 328 381</b>	<b>9 893 623</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	1 776 322	-3 128 929
<b>Gesamterfolg</b>	<b>-10 552 059</b>	<b>6 764 694</b>
<b>Verwendung des Erfolgs</b>		
Nettoertrag des Berichtsjahres	9 932 770	9 894 873
Vortrag des Vorjahres	455 073	760 200
<b>zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>10 387 843</b>	<b>10 655 073</b>
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg (verrechnungssteuerpflichtig)	-3 960 000	-2 640 000
Übertrag auf Gewinnreserven	-6 240 000	-7 560 000
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>187 843</b>	<b>455 073</b>
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehene Fondskapitalrückzahlung (verrechnungssteuerfrei)	-6 240 000	-7 560 000
<b>Total Ausschüttung</b>	<b>-10 200 000</b>	<b>-10 200 000</b>

<sup>1</sup> Enthält Revisionshonorare in Höhe von CHF 80 811 (Vorjahr: CHF 68 943).

# Inventar Liegenschaften

## Inventar des Portfolios per 31. Dezember 2023

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>				
Aarau, Rohrerstrasse 100/102	AG	Alleineigentum	1991	01.08.2018
Aclens, Chemin du Coteau 23	VD	Alleineigentum	1970/2015	02.10.2017
Allschwil, Gewerbestrasse 25	BL	Alleineigentum	1990	01.04.2018
Bubendorf, Grüngenstrasse 17/17a	BL	Alleineigentum	1994/2013	01.04.2017
Buchs, Amsleracherweg 8	AG	Alleineigentum	1963/1988	01.04.2018
Castione, Via San Gottardo 18a/18d	TI	Alleineigentum	2014/2015	01.08.2018
Collina d'Oro, Via al Molino 49	TI	Alleineigentum	1986/2010	18.12.2017
Lamone, Via Industria 16	TI	Alleineigentum	2014	01.12.2018
Langenthal, Gaswerkstrasse 33/35	BE	Alleineigentum	1964/1974	01.01.2017
Lyss, Industriering 17	BE	Alleineigentum	2002	01.01.2017
Meisterschwanden, Industriestrasse 6	AG	Alleineigentum	1971/1993	01.12.2017
Möhlly, Industriestrasse 3/5	AG	Alleineigentum	1972/2013	01.08.2017
Spreitenbach, Limmatstrasse 8-12	AG	Alleineigentum	1988/1996	01.03.2017
Staad, Hauptstrasse 104	SG	Alleineigentum	1991	01.04.2017
St. Gallen, Zürcherstrasse 493	SG	Alleineigentum	1970/1984/1998	01.05.2021
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>				
<b>Gemischte Bauten</b>				
Castione, Via alle Cave 20	TI	Alleineigentum	1991	01.08.2018
<b>Total Gemischte Bauten</b>				
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften verkauft im Jahr 2023</b>				
Dietikon, Lerzenstrasse 10 <sup>1</sup>	ZH	Alleineigentum	1992	01.04.2017
Weinfelden, Weststrasse 15	TG	Alleineigentum	1956/1980	01.08.2018
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften verkauft im Jahr 2023</b>				
<b>Gesamt Total</b>				



letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
	31 757 557	34 060 000	12.18	1 613 982	0.00
	11 339 283	10 920 000	3.91	668 174	0.00
	10 386 701	9 340 000	3.34	759 840	14.88
2005	8 456 042	8 180 000	2.93	518 083	1.32
2021	33 610 986	28 520 000	10.20	1 972 735	5.96
	24 724 321	22 930 000	8.20	1 142 443	5.80
	31 909 731	32 040 000	11.46	2 068 444	0.00
	15 802 898	15 020 000	5.37	870 962	0.11
2021	24 104 226	21 060 000	7.53	1 361 225	9.45
	18 478 579	19 750 000	7.06	1 092 712	0.00
	6 338 634	6 290 000	2.25	362 112	0.00
2016	11 079 517	9 650 000	3.45	283 239	29.14
2018	23 428 133	26 960 000	9.64	1 526 508	0.92
	16 651 692	12 340 000	4.41	474 467	46.79
	17 920 984	17 290 000	6.18	777 159	0.00
	<b>285 989 285</b>	<b>274 350 000</b>		<b>15 492 086</b>	
2015	6 310 893	5 200 000	1.86	307 959	35.92
	<b>6 310 893</b>	<b>5 200 000</b>		<b>307 959</b>	
				962 346	
				-31 400	
				<b>930 946</b>	
	<b>292 300 178</b>	<b>279 550 000</b>		<b>16 730 991</b>	

Das Portfolio enthält weder Liegenschaften im Baurecht noch Objekte im geteilten Stockwerkeigentum. Die Marktwertanpassungen erfolgen aufgrund periodischer Neubewertungen nach der Discounted-Cash-Flow-Methode. Die Grundlagen sowie Annahmen für die Bewertung befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf den Seiten 42 bis 45.

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

<sup>1</sup> Gemäss Ausführungen im Anhang 2. Informationen zur Vermögensrechnung wurde der Verkauf der Liegenschaft in Dietikon, Lerzenstrasse 10, bereits in der Jahresrechnung per 31. Dezember 2023 als realisiert dargestellt. Entsprechend erscheint die Liegenschaft (Marktwert und Gestehungskosten) per 31. Dezember 2023 nicht mehr im Inventar. Im Umfang des Kaufpreises besteht in der Position Sonstige Vermögenswerte zum Bilanzstichtag eine Forderung gegenüber der Käuferschaft.

**Liegenschaftstransaktionen 2023****Ankäufe**

keine

**Verkäufe**

<b>Ort, Adresse</b>	<b>Antritt per</b>	<b>Verkaufspreis in CHF</b>
Weinfeld, Weststrasse 15	1. Januar 2023	7 150 000
Dietikon, Lerzenstrasse 10	1. Januar 2024	20 800 000
<b>Total</b>		<b>27 950 000</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

## 1. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 31. Dezember 2023 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 168.00 Mio. Davon benutzt CHF 85.00 Mio.

### 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	22.07.2022	22.07.2024	1.230%
Fester Vorschuss	3 000 000	09.12.2022	06.12.2024	1.590%
Fester Vorschuss	10 000 000	22.12.2023	05.01.2024	1.130%
<b>Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite</b>	<b>23 000 000</b>			

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	10 000 000	22.07.2022	22.07.2025	1.370%
Fester Vorschuss	17 000 000	06.01.2023	06.01.2027	1.880%
Fester Vorschuss	10 000 000	05.04.2023	24.04.2026	1.910%
Fester Vorschuss	3 000 000	11.08.2023	15.08.2025	1.900%
Fester Vorschuss	7 000 000	11.08.2023	15.08.2025	1.910%
Fester Vorschuss	5 000 000	11.08.2023	14.08.2026	1.930%
Fester Vorschuss	10 000 000	11.08.2023	14.08.2028	2.260%
<b>Total langfristige verzinsliche Hypotheken (1–5 Jahre)</b>	<b>62 000 000</b>			

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	17 000 000	10.06.2022	06.01.2023	0.230%
Fester Vorschuss	40 200 000	11.11.2022	06.04.2023	1.360%
Fester Vorschuss	4 700 000	09.12.2022	06.01.2023	1.070%
Fester Vorschuss	3 000 000	16.12.2022	06.01.2023	1.360%
Fester Vorschuss	3 000 000	06.01.2023	09.01.2023	1.360%
Fester Vorschuss	4 700 000	06.01.2023	09.01.2023	1.340%
Fester Vorschuss	900 000	09.01.2023	10.02.2023	1.340%
Fester Vorschuss	39 900 000	06.04.2023	30.06.2023	1.360%
Fester Vorschuss	38 100 000	30.06.2023	11.08.2023	1.360%
Fester Vorschuss	6 000 000	11.08.2023	25.08.2023	2.090%
Fester Vorschuss	7 100 000	11.08.2023	08.09.2023	2.090%
Fester Vorschuss	6 000 000	25.08.2023	22.09.2023	2.090%
Fester Vorschuss	7 100 000	08.09.2023	06.10.2023	2.130%
Fester Vorschuss	5 600 000	22.09.2023	20.10.2023	2.210%
Fester Vorschuss	6 400 000	06.10.2023	10.11.2023	2.090%
Fester Vorschuss	4 600 000	20.10.2023	24.11.2023	2.090%

Fester Vorschuss	5 900 000	10.11.2023	08.12.2023	2.120%
Fester Vorschuss	5 100 000	24.11.2023	22.12.2023	2.090%
Fester Vorschuss	5 200 000	08.12.2023	22.12.2023	2.080%

**Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite** **210 500 000**

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

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

## 2. Informationen zur Vermögensrechnung

### Total Grundstücke / Sonstige Vermögenswerte

Die Position Sonstige Vermögenswerte beinhaltet den Verkaufspreis von CHF 20.8 Mio. für die Liegenschaft in Dietikon, Lerzenstrasse 10. Die Eigentumsübertragung fand am 3. Januar 2024 statt. Da der notarielle Vertrag vor dem Bilanzstichtag abgeschlossen wurde und der Grundbucheintrag vor der Veröffentlichung der Jahresrechnung vollzogen wurde, hat der SF Commercial Properties Fund von einem Wahlrecht Gebrauch gemacht und den Verkauf der Liegenschaft in Dietikon, Lerzenstrasse 10, bereits in der Jahresrechnung per 31. Dezember 2023 als realisiert dargestellt. Der Zahlungseingang des Kaufpreises erfolgte nach dem Bilanzstichtag, daher besteht eine Forderung gegenüber der Käuferschaft in entsprechender Höhe unter den Sonstigen Vermögenswerten.

in CHF	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	–	–
Gesamtversicherungswert des Vermögens	<b>269 282 900</b>	332 985 900
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	<b>97 168</b>	–

## 3. Abschreibungen und Renovationsrückstellungen

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

in CHF	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	<b>28 331 600</b>	28 736 600
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	–	–
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	–	–
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	–	–

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

	in CHF	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag</b>		<b>395 000</b>	<b>930 000</b>

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beinhalten vorwiegend Kosten im Zusammenhang mit der Fassadensanierung sowie Installation einer Photovoltaik-Anlage bei der Liegenschaft in St. Gallen, Zürcherstrasse 493. Im Weiteren ist bei der Liegenschaft in Spreitenbach, Limmatstrasse 8–12, eine Aufzugssanierung vorgesehen.

#### 5. Grundsätze zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes

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

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

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

Weitere Angaben zur Bewertung der Liegenschaften befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf den Seiten 42 bis 45.

#### 6. Vergütung und Nebenkosten

##### Vergütung und Nebenkosten zulasten der Anleger

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

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

##### Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

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

Verwaltungskommission der Fondsleitung (in % des Gesamtvermögens). Diese wird verwendet für das Asset- und Finanz-Management des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften.	maximal 1.00% p.a. effektiv 0.65% p.a.
Verwaltungskommission für den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften (in % des Kauf- bzw. Verkaufspreises)	maximal 2.00% effektiv n/a
Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften (in % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	maximal 5.00% effektiv 3.08%
Depotbankkommission der Depotbank (in % des Nettoinventarwertes des Fonds)	maximal 0.05% p.a. effektiv 0.04% p.a.



## 7. Sonstige wesentliche Angaben

<b>Geschäfte mit nahestehenden Personen</b>	Die Fondsleitung bestätigt, dass Geschäfte mit nahestehenden Personen zu marktconformen Bedingungen abgeschlossen wurden.	
<b>Angaben über Derivate</b>	Keine.	
<b>Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%</b>	Ilapak International SA (Collina d'Oro, Via al Molino 49)	10.85%
	Cargo Service Center Aarau AG (Aarau, Rohrerstrasse 100/102)	8.24%
	Planzer Transport AG (Lyss, Industriering 17)	6.13%
	Steffen AG (Spreitenbach, Limmatstrasse 8–12)	5.91%
<b>Änderungen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag</b>	<p>Im Februar 2023 wurden Änderungen des Fondsvertrags beschlossen und der FINMA eingereicht. Die Änderungen wurden genehmigt und traten per 31. März 2023 in Kraft. Nebst redaktionellen Anpassungen umfasste die Modifikation gemäss Publikation vom 24. Februar 2023 im Wesentlichen folgende Punkte:</p> <p>Es wurde die Möglichkeit der Sacheinlage geschaffen. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in §1 Ziff. 4, § 5 Ziff. 2, § 17 Ziff. 1 sowie § 17 Ziff. 8.</p> <p>Die Anlagepolitik wurde konkretisiert, womit insbesondere die Transparenz-anforderungen betreffend Nachhaltigkeit der FINMA umgesetzt wurden. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in § 8.</p> <p>Die Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger wurden angepasst, insbesondere wurde die Rücknahmekommission auf 5.00% erhöht. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in § 18.</p> <p>Die Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens wurden angepasst und ergänzt. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in § 19.</p> <p>Es wurden Änderungen im Zusammenhang mit den Publikationen des Immobilienfonds vorgenommen. Neu sind die Nettoinventarwerte jederzeit im Publikationsorgan (elektronisches Medium) einsehbar und werden halbjährlich nach Vorliegen des revidierten Jahres- oder ungeprüften Halbjahresabschlusses aktualisiert. Dies bedingte Änderungen des Fondsvertrags in § 23 Ziff. 3.</p> <p>Zudem wurden weitere Änderungen des Fondsvertrags in § 4 Ziff. 1, § 4 Ziff. 5 lit. d), § 5 Ziff. 5, § 7 Ziff. 1, § 13 Ziff. 1, § 16 Ziff. 2, § 16 Ziff. 8, § 17 Ziff. 2, § 17 Ziff. 3, § 20 Ziff. 2 und § 24 Ziff. 1 vorgenommen.</p> <p>Im Rahmen der Prospektanpassung April und August 2023 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Aktionariat, Verwaltungsrat, Geschäftsleitung) sowie unwesentliche redaktionelle Anpassungen vorgenommen.</p>	
<b>Beteiligung Immobiliengesellschaft</b>	Alle Liegenschaften des Fonds werden durch die SFP Commercial Properties AG gehalten. Das Aktienkapital der SFP Commercial Properties AG wird zu 100% von der Swiss Finance & Property Funds AG, handelnd für den Immobilienfonds SF Commercial Properties Fund, gehalten.	





Collina d'Oro, Via al Molino 49



# Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

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

## Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds SF Commercial Properties Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4 bis 7 und Seiten 30 bis 38) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

### Sonstige Informationen

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

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

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

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

### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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

### Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Simon Bandi  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Prüfer

Thorsten Giesen  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 14. März 2024



Zürich, 16. Januar 2024

## SF Commercial Properties Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

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

Referenz-Nummer  
109009.2302

### **Auftrag**

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

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche im SF Commercial Properties Fund gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2023 bewertet. Das Portfolio umfasst per Bilanzstichtag 16 Bestandsliegenschaften (inklusive Akquisitionen und nach Verkäufen). Angefangene und sich im Bau befindende Liegenschaften (Anlagen im Bau) 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 Management Association Switzerland (AMAS) 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 und Inputfaktoren**

Wüest Partner bewertete die Immobilien des SF Commercial Properties Fund mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über einen unendlichen Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Als wesentliche Inputfaktoren werden die Marktmieten, die Leerstände und die Diskontierungssätze definiert. Diese Faktoren werden durch Marktentwicklungen unterschiedlich beeinflusst. Ändern sich die Inputfaktoren, so verändert sich auch der Fair Value der Immobilie. Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten der Inputfaktoren können sich die Einwirkungen auf den Fair Value wechselseitig kompensieren, aber auch kumulieren. So wirken beispielsweise reduzierte Marktmieten in Kombination mit erhöhten Leerständen und erhöhten Diskontierungssätzen kumulativ negativ auf den Fair Value der Immobilie. Aufgrund der regionalen und objektweisen Diversifikation im Portfolio erzeugen Veränderungen der Inputfaktoren jedoch selten eine kurzfristige, kumulative Wirkung.

Als wichtigste Einflussgrösse auf die Inputfaktoren kann das wirtschaftliche Umfeld bezeichnet werden. Erhöht eine negative Stimmung in der Wirtschaft den Druck auf die Marktmieten, erhöhen sich zumeist auch die Leerstände in den Immobilien. Gleichzeitig stellt sich in solchen Marktlagen aber meist ein günstiges, sprich tiefes, Zinsniveau ein, was sich positiv auf die Diskontierungssätze auswirkt. Somit kann von einer gewissen Kompensation der Inputfaktoren ausgegangen werden. Durch laufende Optimierungsmassnahmen der Immobilien des SF Commercial Properties Fund (z.B. Abschluss/Verlängerung langfristiger Mietverträge, Investitionen in den Ausbau der Mietflächen usw.) wird solchen kurzfristigen Marktschocks, hauptsächlich mit Auswirkungen auf die Faktoren Marktmieten und Leerstände, vorgebeugt. Der individuell risikoadjustierte Diskontierungssatz der Immobilie folgt wie erwähnt den Renditeerwartungen der jeweiligen Investoren resp. Marktteilnehmer und kann nur in beschränktem Masse durch die Eigentümerin beeinflusst werden.

#### **Veränderungen in der Berichtsperiode**

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2023 bis 31. Dezember 2023 wurde die Liegenschaft Dietikon, Lerzenstrasse 10 veräussert<sup>1</sup>. Im gleichen Zeitraum wurde kein Zukauf getätigt.

<sup>1</sup> SF Commercial Properties Fund hat den Verkauf der Liegenschaft in Dietikon, Lerzenstrasse 10, bei welchem die Eigentumsübertragung per 3. Januar 2024, also nach dem Bilanzstichtag, erfolgte, bereits in der Jahresrechnung per 31. Dezember 2023 als realisiert dargestellt. Dieser Situation wird im vorliegenden Bericht Seitens Wüest Partner Rechnung getragen und die betreffende Liegenschaft per 31.12.2023 als erfolgter Verkauf berücksichtigt.

### Ergebnis

Der «Fair Value» der insgesamt 16 Liegenschaften im Portfolio wird per 31. Dezember 2023 auf CHF 279'550'000 geschätzt.

### Wertveränderung innerhalb der Berichtsperiode (like-for-like)<sup>2</sup>

Per Stichtag 31. Dezember 2023 beträgt der «Fair Value» der bereits per Bilanzstichtag 30. Juni 2023 bewerteten und nicht den Anlagen im Bau zugeordneten Liegenschaften («like-for-like») 279'550'000 Schweizer Franken. Die Wertveränderung liegt gegenüber dem Wert per Stichtag 30. Juni 2023 bei brutto rund -1.8% (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) und bei netto rund -2.2% (nach Abzug der in der Periode getätigten Investitionen).

### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

### Bewertungshonorar

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis. Sie basiert auf der Anzahl der zu erstellenden Bewertungen sowie nach Massgabe der vermietbaren Flächen der Liegenschaft.

Zürich, 16. Januar 2024  
Wüest Partner AG



Patrik Schmid MRICS  
Partner



Moritz Menges MRICS  
Partner

– Anhang 1: Bewertungsannahmen und -hinweise

---

<sup>2</sup> Diese Informationen sind unabhängig von der effektiven Bilanzierung des SF Commercial Properties Fund zu verstehen.

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf dem Mieterspiegel der H&B Real Estate AG per Stichtag 01.01.2024.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.25%, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 100 Prozent gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.





Castione Via, San Gottardo 18a/d

## **Impressum**

Herausgeberin: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: Urs Pichler, Zürich

Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

März 2024

## **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





Swiss Finance & Property Funds AG