



Swiss Finance & Property Funds AG

SF Commercial Properties Fund Jahresbericht 2023

21. März 2024



Wichtigste Ereignisse 2023



Portfolio bereinigt



Stabile Vermietungssituation



Nettoertrag erhöht



Konstante Ausschüttung

Portfolio



Transaktion



■ Marktwert Dez. 2022
■ Verkaufspreis

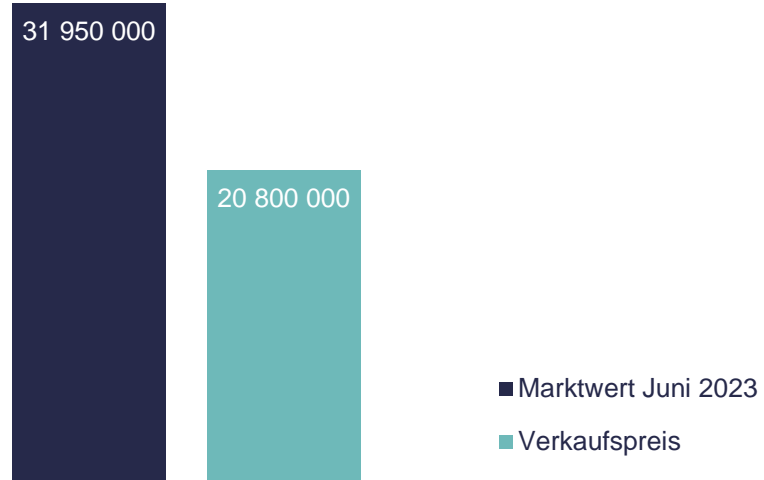
Verkauf der Liegenschaft Weinfelden Januar 2023

- | | | | |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| + | Vermeidung umfassender, nicht wertvermehrender Sanierungsarbeiten (rund CHF 2.0 Millionen bis 2025) | + | Elimination einer negativen Veränderung der Vermietungssituation (Begehren des Mieters der Gewerbehalle für sofortigen Auszug) |
| + | Reduktion Vermietungsrisiko (relativ kurze Vertragsdauer mit Hauptmieter von 2.5 Jahren) | - | Negativer Effekt auf Portfolio-Leerstand von 0.3%-Punkten (Liegenschaft war fast vollvermietet) |

Transaktion

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

Transaktion



Verkauf der Liegenschaft Dietikon Dezember 2023

- | | | | |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| + | Einsparung von erheblichen Mittel für die Vermarktung und Bereitstellung der Leerstandsflächen | + | Reduktion Fremdfinanzierungsquote für Akquisition oder Entwicklung |
| + | Vermeidung umfangreicher Investitionen in das Gebäude und in die Technik | + | Markante Reduktion der Leerstandsquote des Portfolios |
| + | Entfall der überproportionalen Belastung der Erträge des Gesamtportfolios, Stärkung der Ertragskraft des Portfolios | - | Verkauf unter Marktwert, Verlust gegenüber Marktwert per Juni 2023 von CHF 11.2 Millionen |

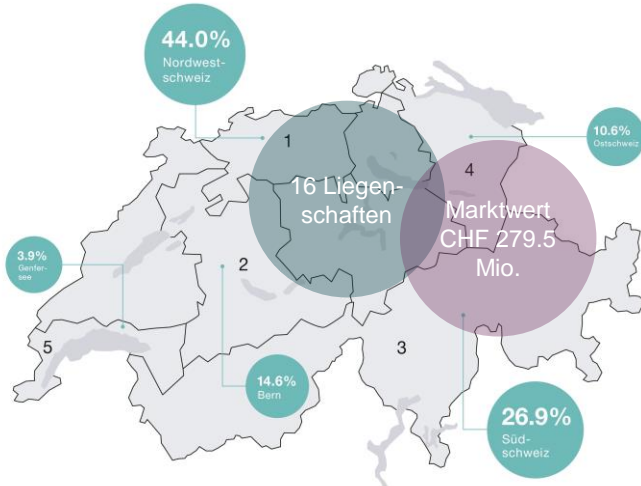
Transaktion

Verkauf der Liegenschaft Dietikon zur Eliminierung überproportionaler Aufwendungen und zur nachhaltigen Stärkung der Ertragskraft des Portfolios

Portfolioüberblick

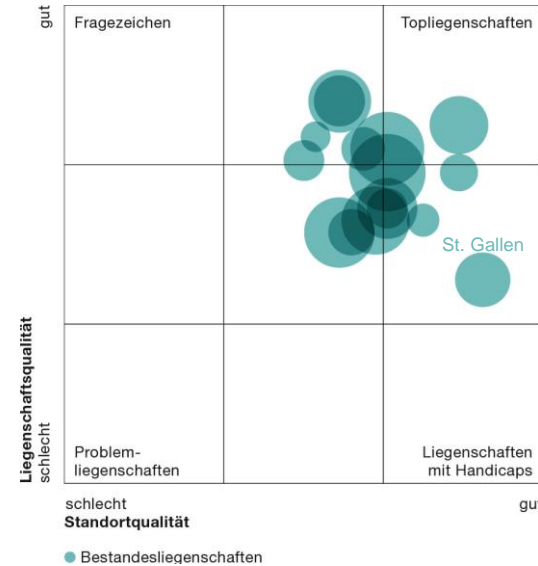
per 31. Dezember 2023

Marktregionen



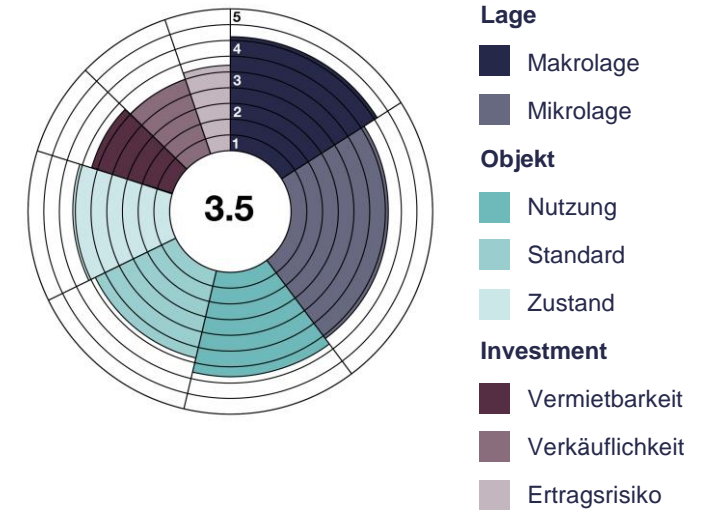
- Strategiekonforme Verteilung in allen Marktregionen an Standorten mit hervorragender Verkehrsanbindung entlang den Schweizer Hauptverkehrsachsen

Liegenschafts- und Standortqualität



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

Qualitätsprofil



- Überdurchschnittliches Qualitätsprofil bezüglich Lage-, Objekt- und Investmentqualität

Bewertung Wüest Partner per 31. Dezember 2023

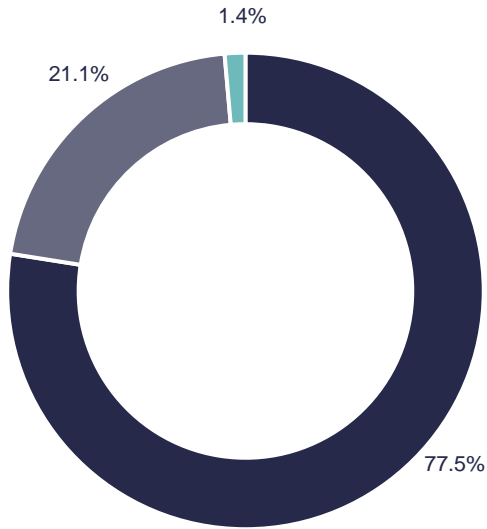
Gute Liegenschafts- und Standortqualität

Die ausgewogene Verteilung nach Regionen an Standorten mit hervorragender Verkehrsanbindung entlang den Schweizer Hauptverkehrsachsen und die gute Liegenschafts- und Standortqualität werden durch Investitionen sowie die Verkäufe von Weinfeldern und Dietikon optimiert

Portfolioüberblick

per 31. Dezember 2023

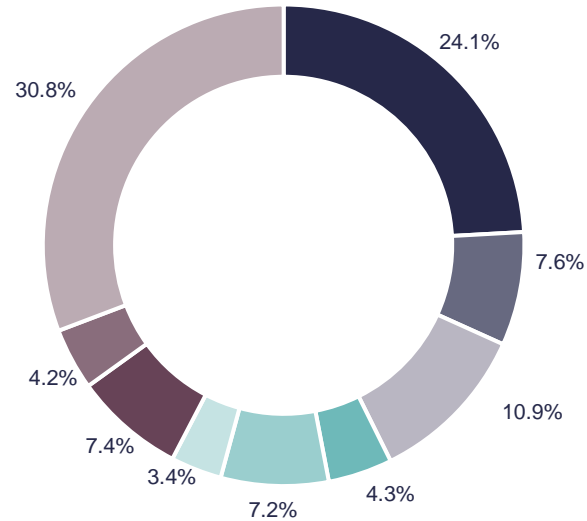
Nutzungsarten



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

– Überwiegender Anteil gewerblicher Nutzungsarten

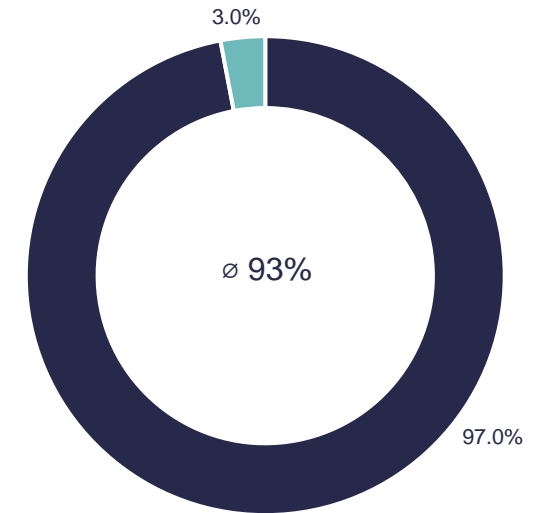
Branchen



- Logistik
- Öffentliche Verwaltung
- Grosshandel Non-food
- Maschinen
- Materialien
- Sport/Freizeit
- Elektro / Uhren
- Baugewerbe
- Übrige

– Ausgewogene Verteilung der Branchen

Indexierung



- indexiert
- nicht indexiert

– Die nach Mieteinnahmen gewichtete Indexierung aller Mietverträge beträgt 93%

Potenzial

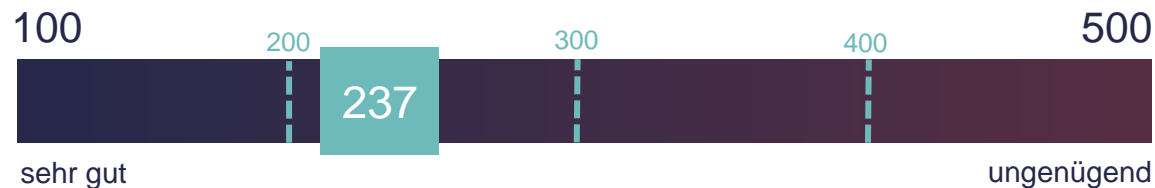
Die strategiekonforme Verteilung nach Nutzungen und Branchen bietet zusammen mit dem hohen Indexierungsgrad der Mieteinnahmen Potenzial für gute Stabilität

Mieterstruktur

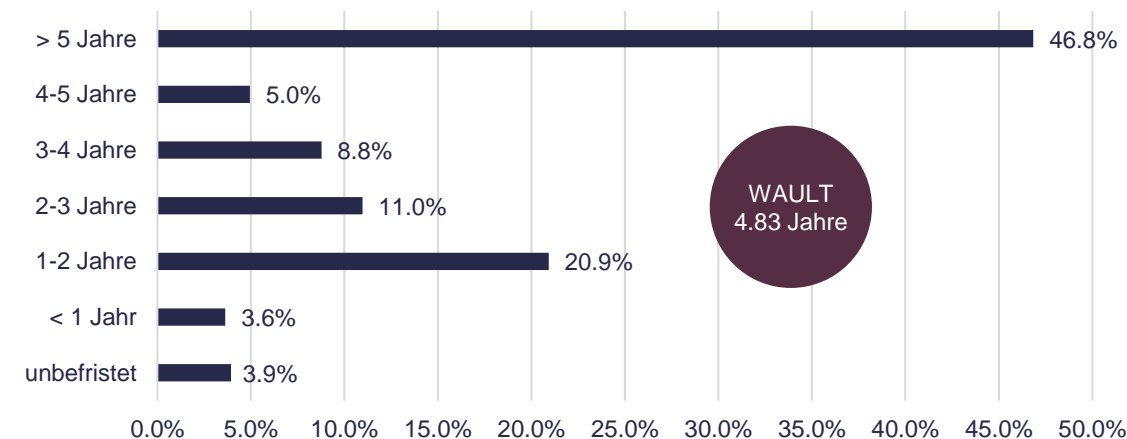
	Laufzeit	Mieter
Aarau	2034	Cargo Service Center Aarau AG
Aclens	2029	Charles Hasler AG
Buchs	2031	Jordan Suisse AG
Buchs	2026	Schulverlag Plus AG
Buchs	2026	Kanton Aargau
Castione	2033	Suncolor SA
Castione	2034	Gesitronic SA
Collina d'Oro	2030	Ilapak International SA
Lamone	2025	Datamars SA
Lamone	2027	SRG SSR @RSI
Langenthal	2030	Otto's AG
Lyss	2030	Planzer Transport AG
Meisterschwanden	2035	Estech Industries AG
Möhlin	2028	Swiss Fashion Time GmbH
Spreitenbach	2027	Steffen AG
St. Gallen	2031	Belcolor Flooring AG

2024 keine wesentlichen Vertragsabläufe

Bonität 10 grösste Mieter



Laufzeiten aller Mietverträge

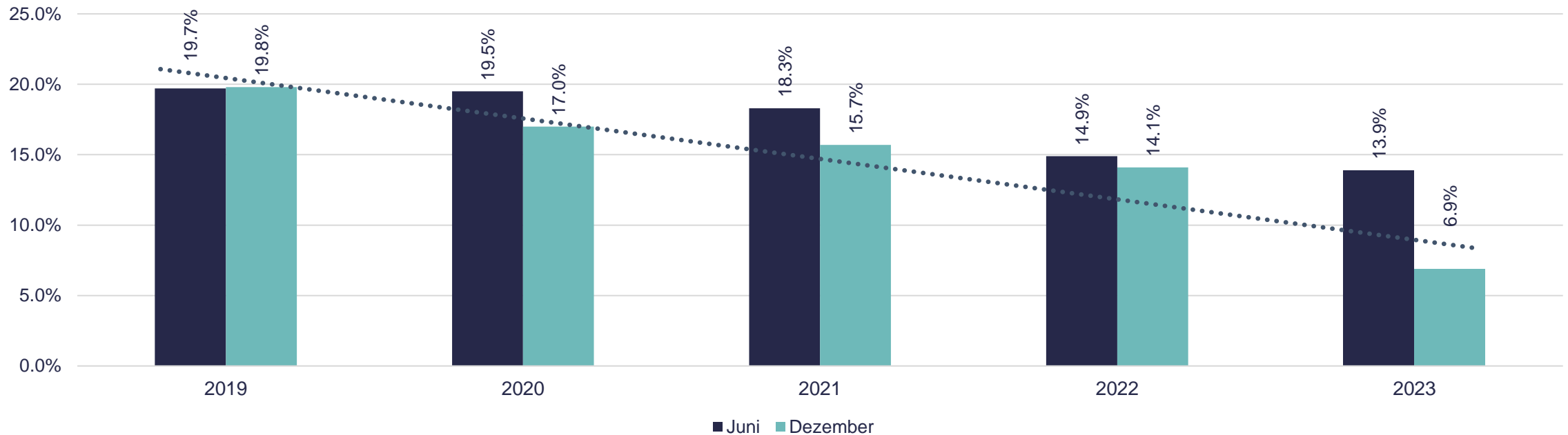


Stabile Mieterstruktur

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

Leerstandsentwicklung 2019 - 2023

Entwicklung Leerstandsquoten per Stichtag



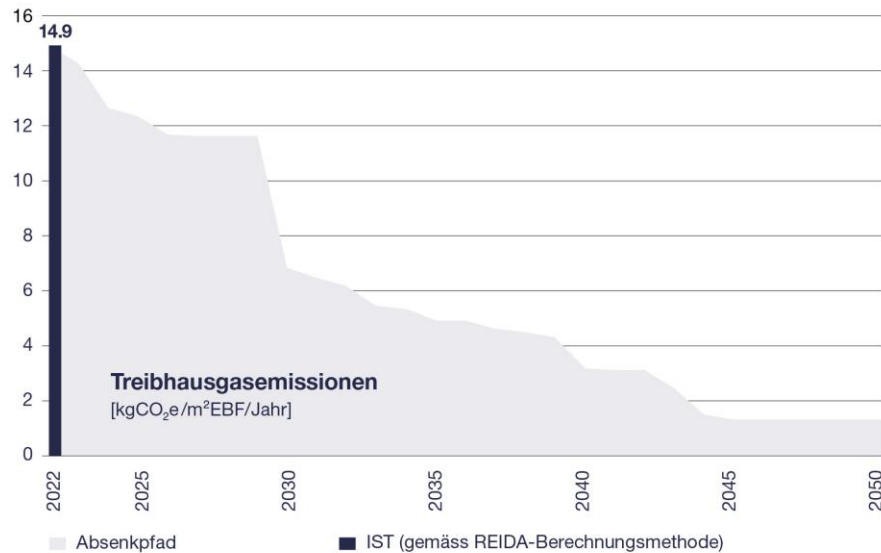
Leerstandsreduktion

Trotz des negativen Leerstandseffekts durch den Verkauf Weinfeldens konnte dank verschiedener Vermietungen die Leerstandsquote reduziert werden. Mit dem Verkauf der Liegenschaft Dietikon reduziert sich die Leerstandsquote des Portfolios auf 6.9%

Nachhaltigkeit

CO₂e-Absenkpfad, GRESB-Rating und Zertifizierung

Treibhausgasemissionen: 14.9 kgCO₂e/m²EBF/Jahr
über dem Schweizer Durchschnitt für kommerziell genutzte
Liegenschaften von 13.1 kgCO₂e/m²EBF/Jahr¹



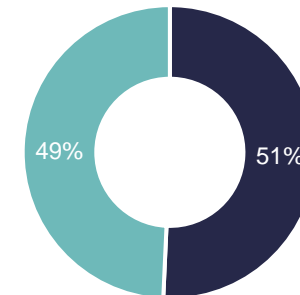
¹ Quelle: REIDA CO₂e-Report, Methodische Grundlagen 2023

GRESB-Rating



■ SF Commercial Properties Fund
■ GRESB Average
■ Peer Average

GIB Zertifizierungen



■ zertifiziert
■ nicht zertifiziert

- Plakette Silber GIB (Gebäude in Betrieb) für alle geprüften Liegenschaften
- Abdeckung nach Mietfläche über 50%

Nachhaltigkeit

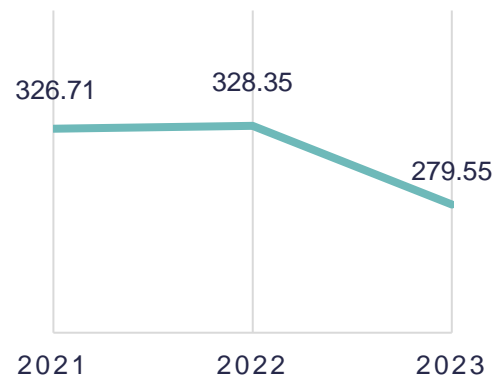
Die Treibhausgasemissionen liegen leicht über dem Schweizer Durchschnitt für kommerzielle Liegenschaften. Beim GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) erreichte der Fonds vier von fünf Sternen. Alle geprüften Liegenschaften wurden mit Silber zertifiziert.



Finanzen

Kennzahlen Bilanz

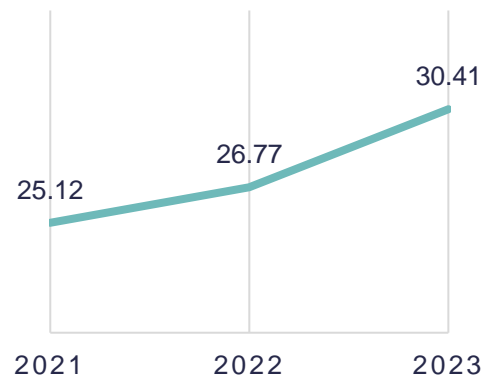
Werte per 31. Dezember 2021, 2022 und 2023



Verkehrswert

CHF 279.55 Mio.

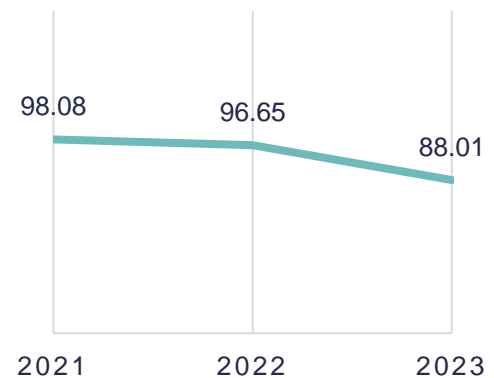
CHF 328.35 Mio. / - 14.86%



Fremdfinanzierungsquote

30.41%

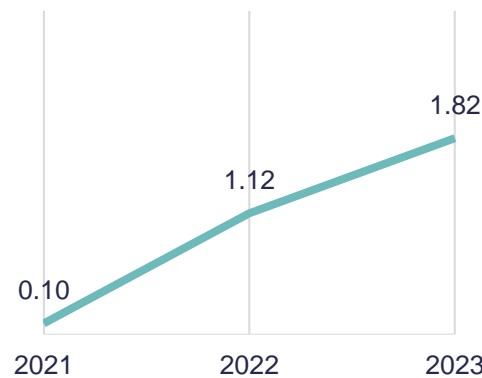
26.77% / + 13.60%



NAV pro Anteil

CHF 88.01

CHF 96.65 / - 8.94%



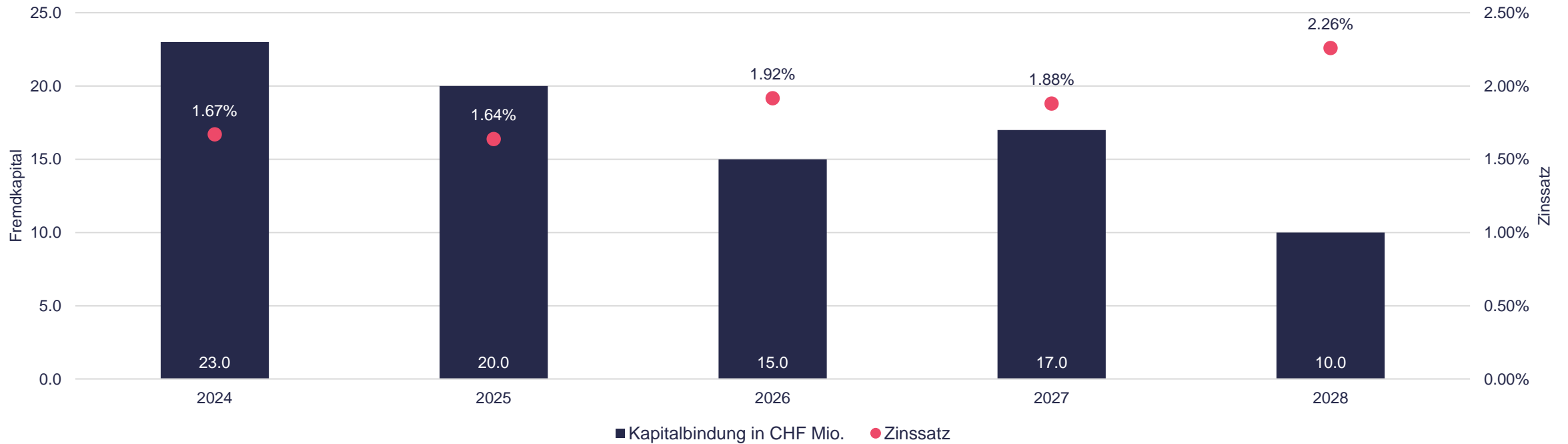
Fremdfinanzierungssatz

1.82%

1.12% / + 62.50%

Finanzierung

Werte per 31. Dezember 2023



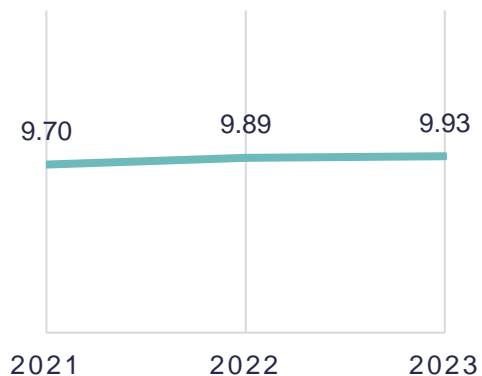
Durchschnittlicher Zinssatz
der Finanzierung
1.82%

Zielband Restlaufzeit
1.5 - 2.5 Jahre

Durchschnittlicher Restlaufzeit
der Finanzierung
2.08 Jahre

Kennzahlen Erfolgsrechnung

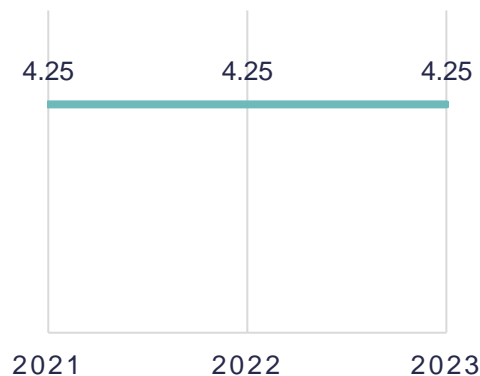
Werte per 31. Dezember 2021, 2022 und 2023



Nettoertrag

CHF 9.93 Mio.

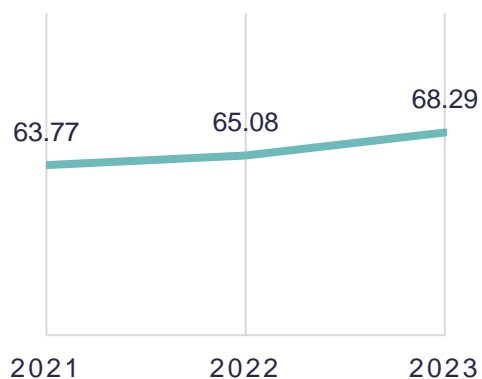
CHF 9.89 Mio. / + 0.38%



Ausschüttung

CHF 4.25 pro Anteil

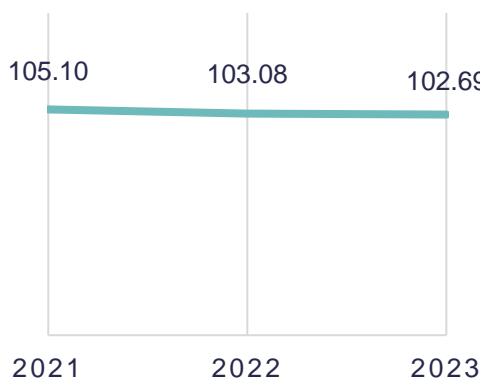
CHF 4.25 / 0.00%



EBIT-Marge

68.29%

65.08% / + 4.93%



Ausschüttungsquote

102.69%

103.08% / - 0.38%

Ausblick



Investition in Bestandesliegenschaft in St. Gallen

Vorher



Gewerbeliegenschaft an ausgezeichneter Lage,
Kauf 2021

Bis 2031 an Generalmieter vermietet

Investitionen von CHF 3.14 Millionen für
Technik und Hülle einkalkuliert:

Brandschutzmassnahmen, Fassade,
Fenster, Lift, Böden, Heizung, Sanitär,
Dach, Photovoltaik-Anlage

Umsetzung 2021 - 2026

Nachher



Teilsanierungen von Fassade, Fenster, Dach
abgeschlossen, Photovoltaik-Anlage montiert

Anschluss an Fernwärme in Vorbereitung

Entwicklungsprojekt in Möhlin

Aktuell



Bestehender Altbau mit hohem Potenzial

Maximale Ausnutzung nicht erreicht

Überarbeitung des Entwicklungsprojektes und Verhandlungen mit konkretem Mietinteressenten für das ganze Gebäude

Zwischenvermietung der ganzen Liegenschaft

Suche nach Alternativen

Ziel-Investitionsrendite 6.0%

Ziel



Logistikgebäude mit langjährigem Gesamtmieter

Synergie für Büronutzung in Bestandesliegenschaft

Arealentwicklung in Aarau

Aktuell



Gewerbeliegenschaft, bis 2034 an Gesamtmietler vermietet

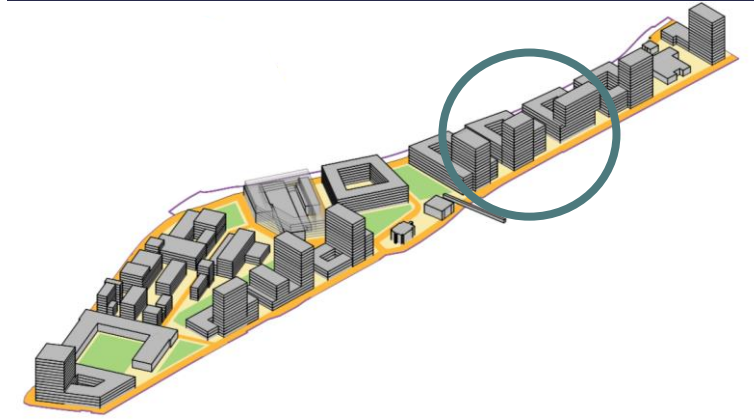
Ausnutzung 1.25
Max. 5 Vollgeschosse
Max. 21 m Gebäudehöhe

Arealentwicklung mit Stadt Aarau, Eigentümern und Planern

Gesamtfläche rund 120 000 m²
Kosten rund CHF 1.8 Millionen
Kostenanteil Stadt 50%, Eigentümer 50%

	2024	2025	2026	2027
Planungsvereinbarung	■			
Grundlagenarbeit	■			
Testplanung		■ ■		
Entwicklungsrichtplan			■	
Sofortmassnahmen			■ ■ ■ ■	
Sondernutzungsplanung			■ ■ ■ ■	
Landumlegung/Erschliessung			■ ■ ■ ■	
Richtprojekt			■ ■ ■ ■	
Realisierung				■

Ziel



Deutlich höhere Ausnutzung und Flexibilität der Nutzung, Wohnnutzung von 0-100%

Ausnutzung 4.2 / 2.0
Max. 15 / 8 Vollgeschosse
Max. 55 m Gebäudehöhe

Strategie

Nutzungsfokus

Immobilienportfolio kommerzieller Liegenschaften mit Fokus auf Logistik, Lager, Gewerbe, Industrie und Produktion.

Marktvolumen

Erhöhung des Fondsvolumens zur Risikominimierung und Sicherstellung der Handelbarkeit.

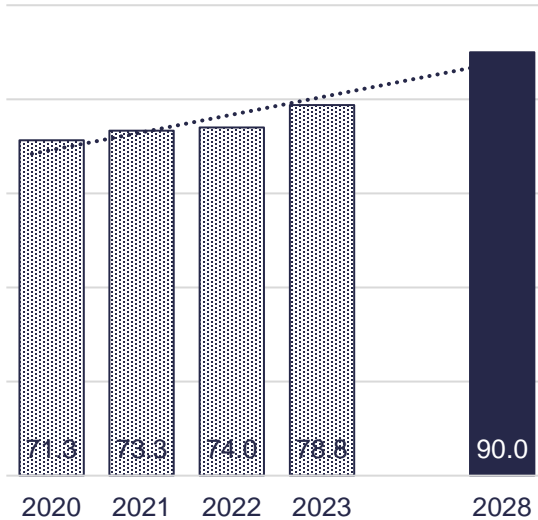
Potenzial

Realisierung von Potenzialen durch Entwicklungsprojekte und Reduktion der freien Flächen.

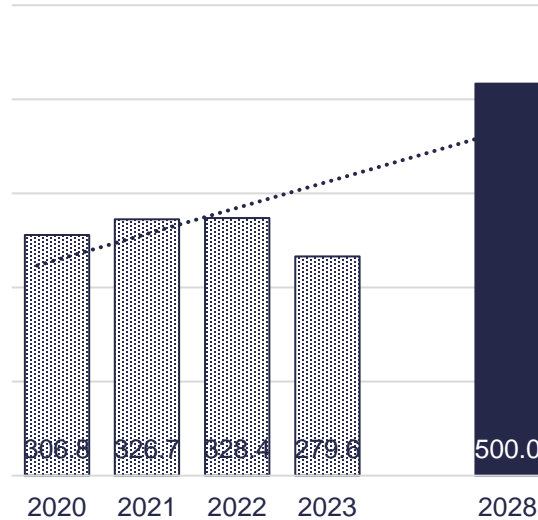
Ertragsstärke

Steigerung der Ertragskraft durch ein permanentes Kostenmanagement.

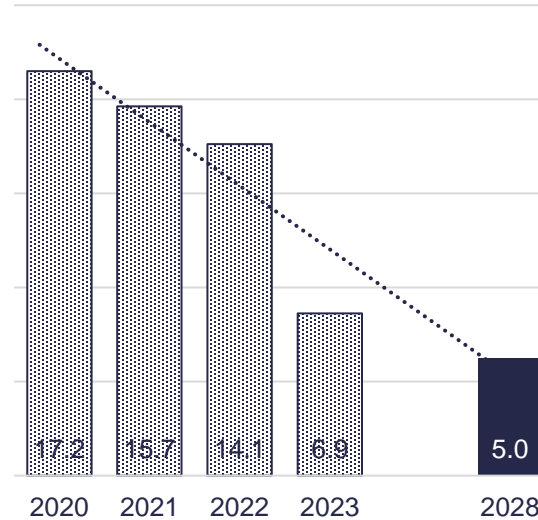
Anteil Logistik-/Gewerbeflächen (%)



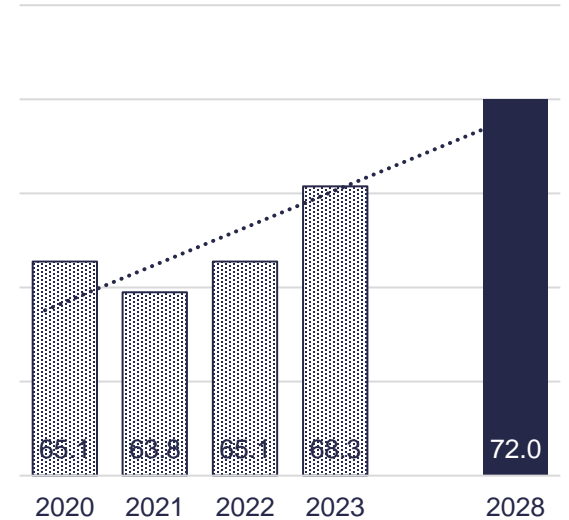
Verkehrswert (CHF Mio.)



Leerstand (%)

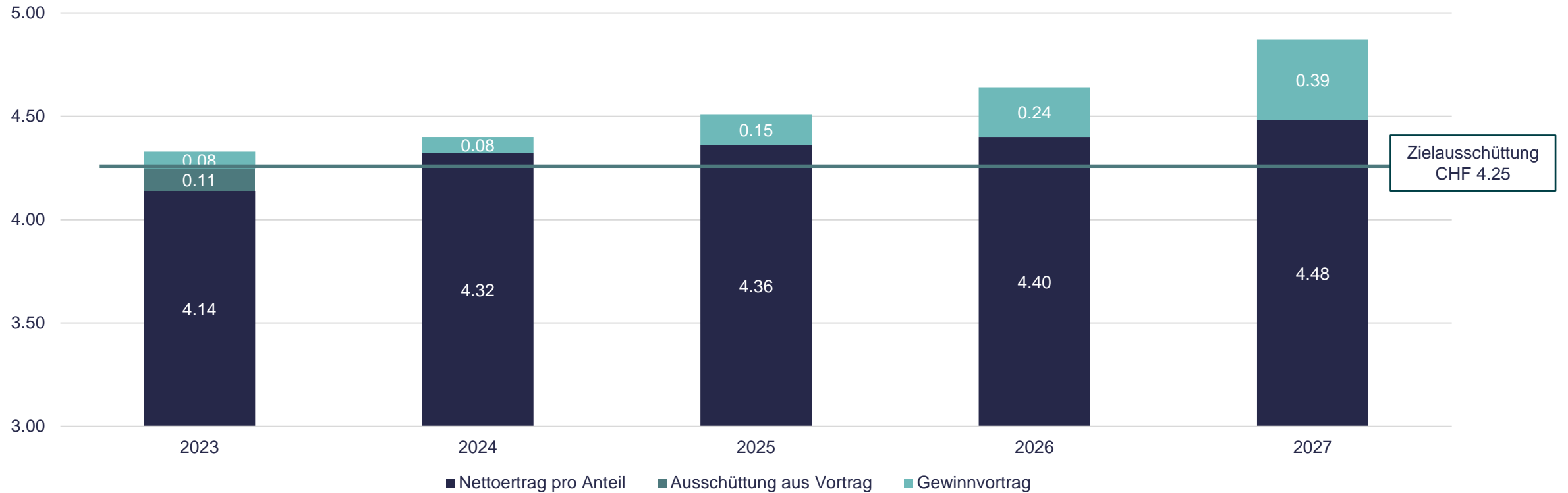


EBIT-Marge (%)



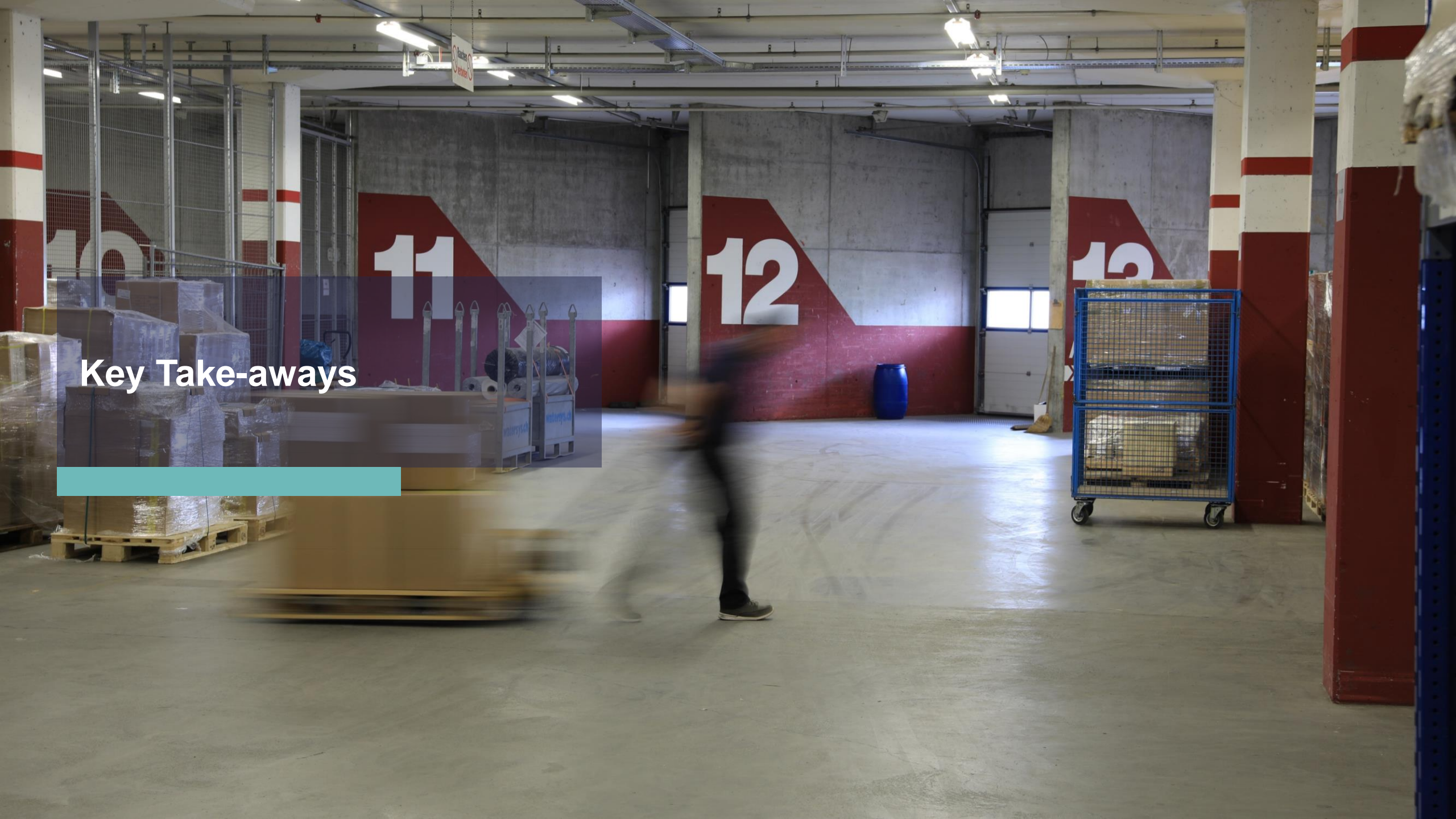
Nettoertrag pro Anteil

Zusammensetzung in CHF pro Anteil

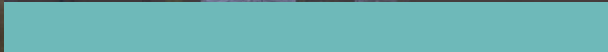


Sicherstellung Ausschüttung

Die Ausschüttung liegt seit Lancierung konstant bei CHF 4.25. Für 2023 kann aus dem Nettoertrag und dem Gewinnvortrag eine unveränderte Ausschüttung erfolgen. Gemäss Planung kann für die Folgejahre mit einer Ausschüttung aus dem operativen Ergebnis gerechnet werden.



Key Take-aways



Key Take-aways



Verkauf Weinfelden und Dietikon
Reduktion der Leerstandsquote von 13.9% auf 6.9%
Erhöhung des Nettoertrages



Stabile Vermietungssituation
Hohe Anpassung an Inflation
Risikogerechte Finanzierung



Konstante Ausschüttung, hohe Ausschüttungsrendite
Verbesserung der EBIT-Marge
Liegenschaften mit Potenzial

Q&A



Anhang



Portfoliokennzahlen

Portfoliokennzahlen	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Anzahl Liegenschaften	16	18	18	17
Marktwert in CHF	279 550 000	328 350 000	326 710 000	306 820 000
Anzahl Anteile	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Bruttorendite	6.31%	6.27%	6.28%	6.46%
Realer Diskontsatz	3.95%	3.94%	3.98%	4.09%
Nominaler Diskontsatz	5.25%	4.98%	4.50%	4.61%
Leerstandsquote Berichtsperiode	13.75%	14.25%	18.13%	17.00%
Leerstandsquote per Stichtag	6.89%	14.10%	15.66%	17.24%
WAULT in Jahren	4.84	5.03	5.47	5.81

Wichtige Kennzahlen stabil, Leerstand verbessert

Stabile Bruttorendite und WAULT, Leerstandsquote per Stichtag deutlich verbessert

Finanzen

Kennzahlen

Vermögensrechnung		31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	Δ
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	279 550 000	328 350 000	- 48 800 000
Gesamtfondsvermögen	CHF	310 081 467	333 857 712	- 23 776 245
Fremdfinanzierungsquote	%	30.41	26.77	3.64
Nettofondsvermögen	CHF	211 213 800	231 965 859	- 20 752 059
NAV pro Anteil	CHF	88.01	96.65	- 8.64
Börsenkurs	CHF	78.40	84.40	- 6.00
Agio/Disagio	%	- 10.91	- 12.68	1.77
Erfolgsrechnung		31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	Δ
Mietzinseinnahmen	CHF	16 730 991	16 635 159	95 832
Mietausfallrate	%	15.40	14.96	0.44
Instandhaltungs-/Instandsetzungsquote	%	7.05	8.05	- 1.00
Betriebskostenquote	%	12.43	14.22	- 1.79
EBIT-Marge	%	68.29	65.08	3.21
Hypothekarzinsen	CHF	1 416 809	373 376	1 043 433
Nettoertrag	CHF	9 932 770	9 894 873	37 897
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	- 22 261 151	- 1 250	- 22 259 901
Unrealisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	1 776 322	- 3 128 929	4 905 251
Gesamterfolg	CHF	- 10 552 059	6 764 694	- 17 316 753
TER (GAV)	%	0.91	0.91	0.00
Anlagerendite	%	- 4.76	3.00	- 7.76

Portfolioqualität

St. Gallen



Optimale Erschliessung

Spreitenbach



Hohe Visibilität

Lyss



Bonitätsstarke Mieter

Aarau



Ausgezeichnete Infrastruktur

St. Gallen



Nutzungen mit hoher Nachfrage

Lamone



Attraktive Architektur

Verteilung nach Marktregionen

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



● Portfolio per 31. Dezember 2023

Liegenschaften

SF Commercial Properties Fund



Aarau, Rohrerstrasse 100/102



Aclens, Chemin du Coteau 23



Allschwil, Gewerbestrasse 25



Bubendorf, Grünenstrasse 17/17a



Buchs, Amsleracherweg 8



Castione, Via alle Cave 20

Liegenschaften

SF Commercial Properties Fund



Castione, Via San Gottardo 18a/d



Collina d'Oro, Via al Molino 49



Lamone, Via Industria 16



Langenthal, Gaswerkstrasse 33-35



Lyss, Industriering 17



Meisterschwanden, Industriestrasse 6

Liegenschaften

SF Commercial Properties Fund



Möhlin, Industriestrasse 3/5



Spreitenbach, Limmatstrasse 8-12



St. Gallen, Hauptstrasse 104



St. Gallen, Zürcherstrasse 493

Entwicklung Net Asset Value

per 31. Dezember 2023



- Die kumulierten Ausschüttungen per 31. Dezember 2023 betragen CHF 25.50 pro Anteil
- Der NAV liegt per 31. Dezember 2023 bei CHF 88.01 pro Anteil
- Ausschüttung aus Geschäftsergebnis 2022 von CHF 4.25 pro Anteil

Direkte Immobilien Schweiz

Immobilienfonds

	SF Sustainable Property Fund	SF Retail Properties Fund	SF Commercial Properties Fund
AuM per 31.12.2023	CHF 1 469.8 Mio.	CHF 904.1 Mio.	CHF 310.1 Mio.
Anlagefokus	Der Fonds investiert in Immobilienwerte und -projekte in der ganzen Schweiz. Der Hauptfokus des Immobilienfonds liegt auf Wohnnutzung. Der Immobilienfonds optimiert Liegenschaften systematisch und schrittweise hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien (ESG) während der Haltedauer. Mit dem Ziel der Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates (Netto-Null bis spätestens 2050) wird ein Hauptfokus auf ökologische Kriterien (environmental, E) gelegt, insbesondere auf die Steigerung der Energieeffizienz und auf die Reduktion der Treibhausgas-Emissionen.	Der Fonds investiert in Immobilien mit Verkaufsflächen für den Detailhandel, in der ganzen Schweiz. Dazu gehören auch die betriebsnotwendigen Nebenräume und Parkingflächen. Neben den Verkaufsflächen für den Detailhandel können die Liegenschaften auch Gewerbe-, Büroräumlichkeiten oder Wohnungen enthalten. Bei der Investition werden die Kriterien Wertsteigerungspotenzial, die Bonität der Mieter sowie die Bauqualität und die Bausubstanz berücksichtigt. Der Fond strebt langfristig die Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates in Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung an.	Der Fonds investiert vorwiegend in ein diversifiziertes Immobilienportfolio kommerzieller Liegenschaften in der ganzen Schweiz mit Fokus auf Logistik, Lager, Gewerbe, Industrie und Produktion. Nebst einer hervorragenden Verkehrsanbindung bilden das Wertsteigerungspotential und die Mieterbonität wesentliche Anlagekriterien. Der Fond strebt langfristig die Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates in Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung an.
Bruttorendite auf Portfolioebene per 31.12.2023	3.87%	5.48%	6.31%
Lancierung	27. Dezember 2010	6. August 2015	13. Dezember 2016
Bloomberg Code	SFPF SW	SFR SW	SFC SW
Kotierung	SIX Swiss Exchange 17. November 2014	SIX Swiss Exchange 3. Oktober 2017	SIX Swiss Exchange 24. November 2017
Valor / ISIN	12 079 125 / CH0120791253	28 508 745 / CH0285087455	34 479 969 / CH0344799694

Adresse



Swiss Finance & Property Funds AG

Seefeldstrasse 275

CH-8008 Zürich

T +41 43 344 61 31

info@sfp.ch

www.sfp.ch

Disclaimer

The information in this document is confidential and may not be disclosed in or outside Switzerland to any other person without prior approval of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document does not constitute an issue and/or an issue prospectus pursuant to Art 35 et seq. of the Financial Services Act (FinSA) as well as Art 27 et seqq of the Swiss Listing Rules of SIX Swiss Exchange, the Key Information Document (KID) according to the Swiss Federal Act on Collective Investment Schemes or a financial research according to the Directives on the Independence of Financial Research of the Swiss Banking Association. The solely binding documents for an investment decision are available from Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document is a product of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliated companies. The information and data contained in this document have been obtained from sources believed to be reliable. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not guarantee, represent or warrant, expressly or impliedly, that the information and data in this document are accurate, complete or up to date. All expressions of opinion are subject to change without notice by Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates accept no liability, including any liability for incidental or consequential damages, arising out of information and data contained in this document and/or the use of this document. Any proposed terms in this document are indicative only and remain subject to a separate contract. Nothing in this document shall constitute or form part of any legal agreement, or any offer to sell or the solicitation of any offer to buy any securities or other financial instruments or to engage in any transaction. Investments in securities or other financial instruments should only be undertaken following a thorough study of the relevant prospectuses, regulations, the basic legal information that these regulations contain and other relevant documents. Investments in securities or other financial instruments can involve significant risks and the value of securities or other financial instruments may rise or fall. No assurance can be given that the investment objective of any investment will be achieved or that substantial losses will not be suffered. Past performance does not guarantee or indicate current or future performance or earnings. The performance shown does not take account of any commissions and costs charged when subscribing and redeeming shares or interests in securities or other financial instruments. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not provide legal, accounting or tax advice. Investors in securities or other financial instruments are advised to engage legal, tax and accounting professionals prior to entering into any investments, transactions or other actions mentioned in this document. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates may from time to time have positions in, and buy or sell, securities and for other financial instruments identical or related to those mentioned in this document and may possess or have access to non-public information relating to matters referred to in this document which Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not intend to disclose. No person shall be treated as a client of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, or be entitled to the protections afforded to clients of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, solely by virtue of having received this document. Neither this document nor any copy thereof may be sent to or taken into the United States or distributed in the United States or to any US persons or to any other state or territory where such distribution is contradictory to local law or regulation. Any eventual legal relationship resulting from the use of this document is governed by Swiss law, regulations and rules including but not limited to the Swiss Financial Market Supervisory FINMA guidelines. The place of jurisdiction is Zurich, Switzerland.

© Copyright 2003 - 2024, Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. All rights reserved.