

## Medienmitteilung

zur sofortigen Veröffentlichung

Zürich, 30. August 2018

### SF Commercial Properties Fund Erfolgreiches erstes Halbjahr 2018

- **Portfolioausbau auf einen Marktwert von CHF 247.5 Mio.**
- **Erste Vermietungen im City Plaza Dietikon**
- **Leerstandsquote ist von 7.9% auf 7.2% gesunken**
- **Steigerung der durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit von 3.4 auf 4.5 Jahre**
- **Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil im März 2018**

Der SF Commercial Properties Fund blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2018 zurück. Mit dem aus der Kapitalerhöhung vom November 2017 neu zugeflossenen Kapital in Höhe von CHF 126 Mio. konnten im ersten Halbjahr 2018 zwei Immobilien erworben werden. Das Portfolio am Berichtsstichtag umfasste 15 Immobilien mit einem Marktwert von CHF 247.5 Mio. Die durchschnittliche Bruttorendite des gesamten Portfolios betrug 6.7%. Im März 2018 konnten CHF 4.25 pro Anteil ausgeschüttet werden.

#### Immobilienportfolio

Im Rahmen eines Share-Deals wurde mit Beginn des Jahres ein vollständig vermietetes Objekt in Buchs (AG) zu einem Marktwert von CHF 28.5 Mio. erworben. Ausserdem wurde zum 1. April 2018 eine gewerbliche Immobilie in Allschwil für CHF 10.0 Mio. gekauft. Das regional und nutzungsmässig gut diversifizierte Portfolio hatte per 30.06.2018 einen Marktwert von CHF 247.5 Mio. und einer Bruttorendite von 6.7%.

Durch die Zukäufe stieg die vermietbare Fläche des Portfolios auf 126 489m<sup>2</sup> mit jährlichen Soll-Mieterträgen in Höhe von CHF 16 561 224. Dabei entfällt der Hauptanteil der Flächen auf Logistik-, Lager- und Industrienutzung. Die durchschnittliche Laufzeit aller Mietverträge wurde im Berichtszeitraum von 3.4 Jahre auf 4.5 Jahre gesteigert. Aufgrund von umfangreichen Vermarktungsaktivitäten sowie dem Erwerb weiterer Immobilien ist die Leerstandsquote im ersten Halbjahr 2018 von 7.9% auf 7.2% gesunken. Im City Plaza Dietikon konnten bereits zwei Mietverträge unterzeichnet werden. Die Vermietungsstrategie erweist sich als erfolgreich.

## Finanzergebnis

Im laufenden Geschäftsjahr 2018 konnten die Mietzinseinnahmen im 1. Halbjahr 2018 um CHF 4.35 Mio. auf CHF 7.48 Mio. gesteigert werden. Dies resultiert sowohl aus den im 2. Halbjahr 2017 erworbenen Liegenschaften als auch aufgrund der Zukäufe im Jahr 2018. Der realisierte Erfolg stieg in der Berichtsperiode verglichen mit der Vorjahresperiode um 154% oder CHF 3.16 Mio. auf CHF 5.22 Mio. Dies ist hauptsächlich durch die Zunahme des Liegenschaftserfolgs aufgrund weiterer Zukäufe in der vergangenen Periode begründet. Das ausgezeichnete Jahresergebnis 2017 ermöglichte dem Fonds im März 2018 eine attraktive Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil. Das Gesamtvermögen des Fonds betrug per Stichtag CHF 255.53 Mio.

## Ausblick

Nach dem Reportingstichtag konnten im Rahmen einer Portfolio Transaktion drei Gebäude in Castione (TI) zu einem Marktwert in Höhe von CHF 30 790 000 akquiriert werden. Des Weiteren wurde zu einem Marktwert in Höhe von CHF 32.1 Mio. eine Gewerbeimmobilie mit einem Triple-Net-Mietvertrag bis 2034 in Aarau erworben. Damit beträgt der Marktwert des Portfolios aktuell ca. CHF 310.0 Mio. bei einer Darlehensquote von ca. 20%.

Die erfolgreichen Mieterbindungs- und Vermietungsmassnahmen führten bereits zum Erfolg. So konnten im Objekt in Dietikon bereits die ersten beiden Mietverträge unterzeichnet werden. Weiter im Fokus des personell aufgestockten Asset- und Portfolio-Managementteams steht die Vermarktung, um die Potentiale insbesondere in den Objekten Dietikon und Frenkendorf zu heben. Die erfolgreiche Vermietungsstrategie wird durch den Einsatz einer weiteren Asset Managerin mit umfangreichem Know-how in der Vermarktung zusätzlichen gestützt.

## Weitere Informationen

**Thomas Remo Marti**

**Head Direct Real Estate Funds**

Swiss Finance & Property Funds AG

[tmarti@sfp.ch](mailto:tmarti@sfp.ch)

**Urs Kunz**

**Head Marketing & Sales**

Swiss Finance & Property Funds AG

[kunz@sfp.ch](mailto:kunz@sfp.ch)

Eine umfassende Berichterstattung und den Halbjahresbericht 2018 finden Sie unter:

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

[Download Halbjahresbericht 2018](#)

## SF Commercial Properties Fund

Der SF Commercial Properties Fund investiert in Immobilien mit Fokus auf Industrie, Logistik, Gewerbe und Verkauf in der ganzen Schweiz. Der Immobilienfonds fokussiert sich auf Industrie- und Produktionsstandorte mit exzellenter Verkehrsanbindung sowie Logistikliegenschaften und Distributionsflächen mit langfristigen Verträgen. Das Immobilienportfolio kann auch Spezialliegenschaften wie Parkhäuser, Einkaufszentren, sowie Büro- und Gewerbeliegenschaften an zentralen Standorten und mit langfristigen Mietverträgen beinhalten. Weiterführende Informationen finden Sie auf [www.sfp.ch](http://www.sfp.ch).

# KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENFONDS

## PER 30. JUNI 2018 (UNGEPRÜFT)

Mietausfallrate <sup>1</sup>	Einheit	30. Juni 2018	30. Juni 2017
Soll-Nettomieten	CHF	8 064 674	3 341 593
Mietausfälle	CHF	599 640	315 417
<b>Mietausfallrate</b>	<b>%</b>	<b>7.44</b>	<b>9.44</b>

Fremdfinanzierungsquote <sup>1</sup>		30. Juni 2018	30. Juni 2017
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	–	26 000 000
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	247 450 000	142 399 000
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	<b>%</b>	<b>0.00</b>	<b>18.26</b>

Ausschüttungsrendite <sup>1/2</sup>		30. Juni 2018	30. Juni 2017
Ausschüttung pro Anteil <sup>4</sup>	CHF	n/a	n/a
Marktkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	106.00	103.50
<b>Ausschüttungsrendite<sup>4</sup></b>	<b>%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
<b>Auschüttungsquote<sup>4</sup></b>	<b>%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) <sup>1</sup>		30. Juni 2018	30. Juni 2017
Betriebsgewinn (12 Monate)	CHF	5 271 662	2 097 916
Mietzinseinnahmen	CHF	7 475 716	3 131 895
<b>Betriebsgewinnmarge</b>	<b>%</b>	<b>70.52</b>	<b>66.99</b>

Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> )		30. Juni 2018	30. Juni 2017
Betriebsaufwand (12 Monate)	CHF	2 332 763	1 246 676
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	217 013 978	134 052 156
Ø Marktwert	CHF	204 264 000	n/a
Ø Nettofondsvermögen	CHF	195 169 465	120 363 244
<b>TER<sub>REF</sub> (GAV)<sup>1</sup></b>	<b>%</b>	<b>1.07</b>	<b>0.93</b>
<b>TER<sub>REF</sub> (MV)<sup>1</sup></b>	<b>%</b>	<b>1.14</b>	<b>n/a</b>
<b>TER<sub>REF</sub> (NAV)<sup>3</sup></b>	<b>%</b>	<b>1.20</b>	<b>1.04</b>

<b>Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)<sup>1</sup></b>		<b>30. Juni 2018</b>	<b>30. Juni 2017</b>
Gesamterfolg	CHF	3 021 513	726 488
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	249 294 859	120 000 000
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert			
<b>Eigenkapitalrendite (ROE)</b>	<b>%</b>	<b>1.21</b>	<b>0.61</b>
<b>Agio</b>	<b>%</b>	<b>5.07</b>	<b>n/a</b>
<b>Performance<sup>5</sup></b>	<b>%</b>	<b>2.20</b>	<b>n/a</b>

<b>Anlagerendite<sup>1/2</sup></b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Juni 2018</b>	<b>30. Juni 2017</b>
NAV zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	103.87	100.00
NAV am Ende der Berichtsperiode	CHF	100.88	100.61
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	4.25	0.00
<b>Anlagerendite</b>	<b>%</b>	<b>1.27</b>	<b>0.61</b>

<b>Rendite des investierten Kapitals (ROIC)<sup>1/2</sup></b>		<b>30. Juni 2018</b>	<b>30. Juni 2017</b>
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	3 033 979	739 158
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	217 013 978	134 052 156
<b>Rendite des investierenden Kapitals (ROIC)</b>	<b>%</b>	<b>1.40</b>	<b>0.55</b>
<b>Restlaufzeit Fremdfinanzierungen<sup>3</sup></b>	<b>%</b>	<b>n/a</b>	<b>0.25</b>
<b>Verzinsung Fremdfinanzierungen<sup>3</sup></b>	<b>%</b>	<b>n/a</b>	<b>0.45</b>
<b>Börsenkapitalisierung<sup>3</sup></b>	<b>CHF</b>	<b>254 400 000</b>	<b>n/a</b>

<sup>1</sup> Die Kennzahlen wurden auf Basis der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der SFAMA mit Datum 13. September 2016 berechnet.

<sup>2</sup> Historische Performancedaten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Die Erträge des Fonds sowie die Werte der Fondsanteile können zu-, aber auch abnehmen und können nicht garantiert werden. Bei der Rückgabe von Fondsanteilen kann der Investor eventuell weniger Geld zurückbekommen, als er ursprünglich eingesetzt hat.

<sup>3</sup> Diese Kennzahlen werden auf freiwilliger Basis ausgewiesen und sind teilweise in der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der SFAMA vom 13. September 2016 definiert.

<sup>4</sup> Diese Kennzahlen werden gemäss der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der SFAMA nur für die abgeschlossene Berichtsperiode ermittelt.

<sup>5</sup> Der Börsenkurs am Anfang der Periode 2017 ist nicht verfügbar, da der Fonds unterjährig kotiert wurde. Aus diesem Grund wurde die Kennzahl Performance per 31. Dezember 2017 nicht veröffentlicht.

**Disclaimer**

SF Commercial Properties Fund (ISIN CH0344799694) ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 bis 4 KAG in Verbindung mit Art. 6 und 6a Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV).

Diese Medienmitteilung (i) stellt weder einen Emissionsprospekt im Sinne des Art. 652a oder Art. 1156 des schweizerischen Obligationenrechts oder Art. 27 ff. des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange noch einen Prospekt, einen vereinfachten Prospekt oder Wesentliche Informationen für die Anlegerinnen und Anleger (Key Investor Information Document; KIID) im Sinne des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes dar. Die für einen Investitionsentscheid allein massgeblichen Unterlagen können bei der Swiss Finance & Property Funds AG bezogen werden.

Diese Medienmitteilung richtet sich ausschliesslich an qualifizierter Anleger i.S.v. Art. 10 Abs. 3, 3bis, 3ter und 4 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes.

Investitionen in Finanzprodukte sind mit unterschiedlichen Risiken verbunden, wozu auch der potenzielle Verlust des eingesetzten Kapitals gehört. Preis, Wert und Ertrag von kollektiven Kapitalanlagen sind Schwankungen unterworfen. Die vergangene Performance ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung und bietet keine Garantie für künftige Erfolge. Die Swiss Finance & Property Funds AG übernimmt keine Gewähr für die Realisation der erwarteten Wertsteigerungen. Detaillierte Informationen zum Handel mit Effekten und zu Investitionen in kollektive Kapitalanlagen können der Broschüre „Besondere Risiken im Effektenhandel“ der Schweizerischen Bankiervereinigung entnommen werden.

Die in dieser Publikation genannten Informationen stammen aus Quellen, welche von der Swiss Finance & Property Funds AG als zuverlässig erachtet werden. Die Swiss Finance & Property Funds AG übernimmt jedoch weder eine ausdrückliche noch stillschweigende Gewähr dafür, dass die publizierten Informationen und Elemente richtig, vollständig, genau und aktuell sind. Die Swiss Finance & Property Funds AG haftet nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte und Folgeschäden), die durch die Verteilung dieses Dokuments oder deren Inhalt verursacht werden oder mit der Verteilung dieses Dokuments im Zusammenhang stehen. Die in diesem Dokument genannten Informationen können sich jederzeit und ohne vorherige Ankündigung ändern.

Weder diese Medienmitteilung noch Kopien davon dürfen in die USA versandt, dorthin mitgenommen oder in den USA verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Anteile der kollektiven Kapitalanlagen dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile des Fonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Security Act von 1933 und/oder US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Gleiches gilt für sämtliche Staaten und Ländern, in denen der solch ein Vertrieb untersagt ist.