

Medienmitteilung

zur sofortigen Veröffentlichung

Zürich, 25. März 2019

SF Commercial Properties Fund Ein konstant gutes Geschäftsjahr 2018

- **Steigerung des Portfoliowertes um CHF 115.3 Mio. auf CHF 323.5 Mio.**
- **Konstante Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil**
- **Senkung der Leerstandsquote im 2. Halbjahr auf 6.9%**
- **Erneute Erhöhung der durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit auf 5.4 Jahre**

Der SF Commercial Properties Fonds blickt auf ein gutes Geschäftsjahr 2018 zurück. Durch die Aufnahme von Fremdkapital konnte der Fonds auf 19 Liegenschaften weiter ausgebaut werden. Mit dem Ankauf von sechs Immobilien wurde ein Wertzuwachs auf CHF 323.5 Mio. realisiert. Die durchschnittliche Bruttorendite beträgt 6.5%. Die Leerstandsquote konnte in der Berichtsperiode von 9.4% auf 7.3% gesenkt werden. Mit einem Leerstand zum Stichtag von 6.9% bewegt sich die Leerstandsquote auf einem guten, angemessenen Niveau. Durch die Vertragsverlängerungen mit bestehenden Mietern sowie die erfolgten Ankäufe konnte die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit von 5.2 auf 5.4 Jahre gesteigert werden. Es wurde ein Erfolg in Höhe von CHF 11.3 Mio. realisiert. Die Ausschüttung aus dem Ergebnis pro Anteil beträgt konstante CHF 4.25.

Immobilienportfolio

Die 2017 zugeflossenen Mittel wurden im Jahre 2018 vollständig investiert. Durch Neuerwerbungen in Buchs (AG), Allschwill, Aarau sowie Castione und Lamone wurde das Portfolio weiter räumlich gut diversifiziert. Durch die Aufnahme von Fremdkapital konnte das Portfolio von CHF 208.2 Mio. auf CHF 323.5 Mio. bzw. 19 Immobilien gesteigert werden. Zudem konnte auch die angestrebte Senkung des Büroflächenanteils von 29.1% auf 27.2% sowie die Steigerung der Logistik-, Lager- und Industrienutzungen von 68.2% auf 72.0% erfolgreich umgesetzt werden.

2018 konnten zahlreiche neue Mieter gewonnen werden. So wurden in Dietikon bereits drei Mietverträge mit neuen Mietern unterzeichnet. Dies und weitere Vermietungen führten zu einer Senkung der Leerstandsquote in der Berichtsperiode von 9.4% auf 7.3%. Zum Stichtag 31.12.2018 betrug die Leerstandsquote 6.9%. Durch zahlreiche Gespräche mit den Bestandsmietern konnten daneben sowohl die Beziehungen gestärkt als auch bereits Mietvertragsverlängerungen vereinbart werden. Hierdurch steigerte sich die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge weiter von 5.2 auf 5.4 Jahre.

Finanzergebnis

Der realisierte Erfolg betrug CHF 11.3 Mio. (2017: 10.3 Mio.) eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 10.6%. Hieraus folgt bei einer Ausschüttungsquote von 89.9% (2017: 99.5%) aus dem Ergebnis 2018 ein Betrag in Höhe von 4.25 CHF pro Anteil. Per 31.12.2018 betrug die Fremdmittel CHF 77.2 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 23.8%.

Ausblick

Die erfolgreichen Mieterbindungs- und Vermietungsmassnahmen werden fortgesetzt, um die Potentiale insbesondere in den Objekten Dietikon, Frenkendorf und Thal im Jahr 2019 zu heben. Daneben sind weitere Zukäufe auch im Rahmen einer selektiven Portfolioumschichtung geplant.

Weitere Informationen**Remo Thomas Marti****Head Direct Real Estate Funds**

Swiss Finance & Property Funds AG

tmarti@sfp.ch**Reto Schnabel****CFO**

Swiss Finance & Property Funds AG

schnabel@sfp.ch

Eine umfassende Berichterstattung und den Geschäftsbericht 2018 finden Sie unter

<https://www.sfp.ch/produkte/sf-commercial-properties-fund/>

Ausschüttung

01.04.2019 Ex Dividende

03.04.2019 Zahlung

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.

KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENFONDS

PER 31. DEZEMBER 2018

Mietausfallrate ¹	Einheit	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Soll-Nettomieten	CHF	18 148 366	8 834 813
Mietausfälle	CHF	1 408 742	858 419
Mietausfallrate	%	7.76	9.72

Fremdfinanzierungsquote ¹	Einheit	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	77 185 000	–
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	323 450 000	208 180 000
Fremdfinanzierungsquote	%	23.86	0.00

Ausschüttungsrendite ^{1/2}	Einheit	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Ausschüttung pro Anteil ⁴	CHF	4.25	4.25
Marktkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	103.00	107.80
Ausschüttungsrendite⁴	%	4.13	3.94
Ausschüttungsquote⁴	%	89.95	99.50

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ¹	Einheit	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Betriebsgewinn	CHF	11 571 369	5 460 550
Mietzinseinnahmen	CHF	16 588 682	8 212 908
Betriebsgewinnmarge	%	69.75	66.49

Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF})	Einheit	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Betriebsaufwand	CHF	2 918 870	1 633 343
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	284 187 121	173 158 405
Ø Marktwert	CHF	253 296 000	150 744 000
Ø Nettofondsvermögen	CHF	244 809 037	152 947 621
TER_{REF} (GAV)¹	%	1.03	0.94
TER_{REF} (MV)¹	%	1.15	1.08
TER_{REF} (NAV)³	%	1.19	1.07

Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ^{1/2}	Einheit	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Gesamterfolg	CHF	6 341 215	10 386 859
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	249 294 859	241 836 000
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	–	–
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	249 294 859	241 836 000
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.54	4.30
Agio	%	0.72	3.78
Performance⁴	%	-0.69	n/a

Anlagerendite^{1/2}	Einheit	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
NAV zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	103.87	100.00
NAV am Ende der Berichtsperiode	CHF	102.27	103.87
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	4.25	0.00
Anlagerendite	%	2.66	3.87

Rendite des investierten Kapitals (ROIC)^{1/2}	Einheit	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	6 465 626	5 527 067
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	284 187 121	173 158 405
Rendite des investierenden Kapitals (ROIC)	%	2.28	3.19
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen³	Jahren	0.09	n/a
Verzinsung Fremdfinanzierungen³	%	0.38	n/a
Börsenkapitalisierung³	CHF	247 200 000	258 720 000

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

² 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.

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

⁴ 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.