

# Medienmitteilung

zur sofortigen Veröffentlichung

27. August 2019

## SF Commercial Properties Fund Stabiles erstes Halbjahr 2019

- Leicht geringerer Portfoliowert von CHF 321.05 Mio.
- Anstieg der Leerstandsquote auf 19.4%
- Sechs Vermietungen im City Plaza Dietikon
- Steigerung der durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit auf 5.9 Jahre
- Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil im März 2019

Der SF Commercial Properties Funds blickt auf ein stabiles erstes Halbjahr 2019 zurück. Der Portfoliowert ging bei unverändertem Immobilienbestand auf CHF 321.05 Mio. zurück. Die Bruttorendite liegt unverändert bei 6.5%. Nach dem Auszug des Hauptmieters im Objekt Dietikon konnten bereits sechs Mietverträge abgeschlossen werden. Dennoch ist die Leerstandsquote des Portfolios auf 19.4% angestiegen. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit konnte auf 5.9 Jahre gesteigert werden. Im März 2019 wurde eine Dividende in Höhe von CHF 4.25 pro Anteil ausgeschüttet.

### Immobilienportfolio

Der Marktwert des Portfolios betrug Ende Juni 2019 CHF 321.05 Mio. (31.12.2018: 323.5 Mio.). Der Grund für die leichte Bewertungskorrektur war der Anstieg der Leerstandsquote auf 19.41% (31.12.2018: 6.94%) durch den Verlust des Hauptmieters in Dietikon. In den ersten sechs Monaten 2019 konnten in Dietikon durch sechs Mietverträge bereits 10% neu vermietet werden. Nach Ende des Berichtszeitraums gelang es, einen Mietvertrag über 12.5 Jahre mit dem international agierenden Coworking-Anbieter Markspace abzuschliessen. Markspace belegt 1'700m<sup>2</sup> und wird als neuer Ankermieter im Erdgeschoss fungieren. Damit sind in Dietikon über 2'500m<sup>2</sup> Bürofläche bzw. 20% vermietet. Gleichzeitig konnte die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit des Portfolios auf 5.9 Jahre gesteigert werden (31.12.2018: 5.4 Jahre).

## **Finanzergebnis**

Im 1. Halbjahr 2019 konnten die Mietzinseinnahmen um CHF 2.1 Mio. auf CHF 10.6 Mio. gesteigert werden (30.6.18: CHF 8.1 Mio.). Dies resultiert im Wesentlichen aus den im 2. Halbjahr 2018 erworbenen Liegenschaften. Der realisierte Erfolg stieg in der Berichtsperiode verglichen mit der Vorjahresperiode leicht um 0.5% auf CHF 5.25 Mio. Das gute Jahresergebnis 2018 ermöglichte dem Fonds im April 2019 eine Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil vorzunehmen. Das Gesamtvermögen des Fonds betrug per Stichtag CHF 326.9 Mio.

## **Ausblick auf das zweite Halbjahr 2019**

Im zweiten Halbjahr steht für das Asset- und Portfolio-Management weiterhin die Reduktion der Leerstandsquote im Vordergrund. Im City Plaza Dietikon sollen die bisherigen Vermietungserfolge fortgeführt werden. Zudem sollen weitere Mietverträge mit den bestehenden Interessenten insbesondere im Objekt Allschwil abgeschlossen werden. Daneben geniessen die Gespräche mit den Bestandsmietern eine obere Priorität, um den guten WAULT aufrecht zu erhalten.

### **Weitere Informationen**

**Kai Brunko**  
**Portfolio Manager Direct Real Estate**  
Swiss Finance & Property Funds AG  
[brunko@sfp.ch](mailto:brunko@sfp.ch)

**Urs Kunz**  
**Head Client Relationship Management**  
Swiss Finance & Property Group AG  
[kunz@sfp.ch](mailto:kunz@sfp.ch)

Eine umfassende Berichterstattung und den Halbjahresbericht 2019 finden Sie unter:

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

[Download Halbjahresbericht 2019](#)

## Kennzahlen zum Immobilienfonds

Per 30. Juni 2019

Mietausfallrate	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Soll-Nettomieten	CHF	10 582 462	8 075 356
Leerstände	CHF	2 056 907	581 538
Verluste aus Forderungen	CHF	349 423	18 102
<b>Mietausfallrate</b>	%	<b>22.74</b>	<b>7.44</b>

Fremdfinanzierungsquote	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	76 685 000	–
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	321 050 000	247 450 000
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	%	<b>23.89</b>	<b>0.00</b>

Ausschüttungsredite	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.25	n/a
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	103.50	106.00
<b>Ausschüttungsrendite</b>	%	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
<b>Ausschüttungsquote</b>	%	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Betriebsgewinn	CHF	5 403 992	5 271 662
Mietzinseinnahmen	CHF	8 159 872	7 475 716
<b>Betriebsgewinnmarge</b>	%	<b>66.23</b>	<b>70.52</b>

Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> )	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Betriebsaufwand	CHF	3 252 669	2 332 763
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	313 675 895	217 013 978
Ø Marktwert	CHF	250 704 000	204 264 000
<b>TER<sub>REF</sub> (GAV)</b>	%	<b>1.04</b>	<b>1.07</b>
<b>TER<sub>REF</sub> (MV)</b>	%	<b>1.30</b>	<b>1.14</b>

Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) <sup>1/2</sup>	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Gesamterfolg	CHF	2 803 156	3 021 513
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	245 436 074	249 294 859
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	–	–
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	245 436 074	249 294 859
<b>Eigenkapitalrendite (ROE)</b>	%	<b>1.14</b>	<b>1.21</b>

<b>Agio</b>	%	<b>4.35</b>	<b>5.07</b>
-------------	---	-------------	-------------

<b>Performance<sup>2</sup></b>	%	<b>4.66</b>	<b>2.20</b>
--------------------------------	---	-------------	-------------

<b>Anlagerendite<sup>1/2</sup></b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Juni 2019</b>	<b>30. Juni 2018</b>
NAV zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	102.27	103.87
NAV am Ende der Berichtsperiode	CHF	99.18	100.88
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	4.25	4.25
<b>Anlagerendite</b>	<b>%</b>	<b>1.19</b>	<b>1.27</b>

  

<b>Rendite des investierten Kapitals (ROIC)<sup>1/2</sup></b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Juni 2019</b>	<b>30. Juni 2018</b>
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	2 947 422	3 033 979
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	313 675 895	217 013 978
<b>Rendite des investierenden Kapitals</b>	<b>%</b>	<b>0.94</b>	<b>1.40</b>

  

<b>Restlaufzeit Fremdfinanzierungen</b>	<b>Jahre</b>	<b>0.04</b>	<b>n/a</b>
<b>Verzinsung Fremdfinanzierungen</b>	<b>%</b>	<b>0.32</b>	<b>n/a</b>
<b>Börsenkapitalisierung</b>	<b>CHF</b>	<b>248 400 000</b>	<b>254 400 000</b>

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

**Der 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). Der SF Commercial Properties Fund investiert in Projekte sowie Immobilien in der ganzen Schweiz. Der SF Commercial Properties Fund investiert vorwiegend in Liegenschaften, welche beim Kauf oder nach erfolgter Umstrukturierung die Möglichkeit bieten, die Liegenschaften als Gewerbe- und Büroliegenschaften oder als Shopping Center nutzen zu können.**

#### **Disclaimer**

Diese Medienmitteilung kann auf die Zukunft bezogene Aussagen, wie zum Beispiel Erwartungen, Pläne, Absichten oder Strategien betreffend der Zukunft enthalten. Solche Aussagen sind mit Unsicherheiten und Risiken behaftet. Der Leser muss sich daher bewusst sein, dass solche Aussagen von den zukünftigen tatsächlichen Ereignissen abweichen können. Sämtliche auf die Zukunft gerichtete Aussagen in dieser Medienmitteilung beruhen auf Daten, die Swiss Finance & Property Funds AG zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Medienmitteilung vorlagen. Die Gesellschaft übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen in dieser Medienmitteilung zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren. 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.

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.