

Medienmitteilung

zur sofortigen Veröffentlichung

Zürich, 30. März 2020

SF Commercial Properties Fund Ein konstant gutes Geschäftsjahr 2019

- **Konstante Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil aus dem laufenden Betrieb**
- **Erneute Erhöhung der durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit auf 6.4 Jahre**
- **Vermietung an Ankermieter im City-Plaza Dietikon**

Der SF Commercial Properties Fund blickt auf ein erneut gutes Geschäftsjahr 2019 zurück. Es wurde ein Erfolg aus dem laufenden Betrieb in Höhe von CHF 10.3 Mio. realisiert. Die Ausschüttung aus dem Ergebnis beträgt weiterhin CHF 4.25 / Anteil. Die 19 Liegenschaften blieben im Jahr 2019 konstant. Die Marktwerte wurden leicht auf 321.1 Mio. korrigiert. Die durchschnittliche Bruttorendite beträgt 6.6%. Die Leerstandsquote stieg in der Periode durch erwartete Auszüge von Hauptmietern auf 19.8%. Durch das aktive Management konnte die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit auf 6.4 Jahre gesteigert werden.

Immobilienportfolio

Auch im Jahre 2019 konnten zahlreiche neue Mieter gefunden werden. Insbesondere wurde im City Plaza Dietikon mit dem Coworking Anbieter Markspace ein neuer Ankermieter für 12.5 Jahre auf einer Fläche von 1'700m² gefunden. Der Fokus lag auch auf der Betreuung der Bestandsmieter. Hier konnte unter anderem mit dem Mieter Planzer in Lyss eine Mietvertragsverlängerung bis zum 31.12.2025 abgeschlossen werden. Hierdurch, als auch durch weitere Mietvertragsabschlüsse, erhöhte sich die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit um 1 Jahr auf 6.4 Jahre.

Im Jahre 2019 wurden Verträge für 4 neue Photovoltaikanlagen mit einem zusätzlichen Ertrag von CHF 38'000 p.a. abgeschlossen, so dass nun 42% der Immobilien nachhaltige Energie erzeugen. Zudem wurde ein Vertrag zum Bezug von Öko-Strom abgeschlossen, wodurch zusätzlich Kosteneinsparungen erzielt werden.

Finanzergebnis

Der erzielte Nettoertrag im Jahre 2019 beträgt CHF 10.3 Mio. Gemeinsam mit dem Vortrag aus dem Vorjahr beträgt der zur Verteilung verfügbare Erfolg CHF 11.5 Mio. Das aufgenommene Fremdkapital reduzierte sich auf CHF 71.5 Mio. bei einer Fremdfinanzierungsquote nunmehr 22.3%.

Ausblick

Im Fokus stehen weiter die Vermietungs- und Mieterbindungsmassnahmen. Hierdurch wird eine Steigerung der Vermietungsquote angestrebt. Daneben ist eine selektive Portfolioumschichtung geplant.

Zum Stichtag 23.3.2020 sind über 90% der Mieter des Commercial Funds nicht direkt von der Corona Pandemie betroffen. Keiner der Top 10 Mieter ist direkt beeinträchtigt. Bisher liegen erst wenige Anfragen von Mietern vor, die im direkten Gespräch mit dem Asset- und Portfolio-Management gelöst werden sollen.

Weitere Informationen

Kai Brunko
Portfolio Manager

Swiss Finance & Property Funds AG
brunko@sfp.ch

Urs Kunz
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property Funds AG
kunz@sfp.ch

Eine umfassende Berichterstattung und den Geschäftsbericht 2019 finden Sie unter:
www.sfp.ch

[Download Geschäftsbericht 2019](#)

[Präsentation Portfolio Manager \(Video\)](#)

[Präsentation Geschäftsbericht 2019 \(PDF\)](#)

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 Immobilien-portfolio 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 2019

Mietausfallrate	Einheit	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Soll-Nettomieten	CHF	21 879 478	18 148 366
Leerstände ²	CHF	4 152 785	1 300 261
Verluste aus Forderungen ²	CHF	609 525	108 481
Mietausfallrate	%	21.77	7.76

Fremdfinanzierungsquote	Einheit	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	71 485 000	77 185 000
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	321 090 000	323 450 000
Fremdfinanzierungsquote	%	22.26	23.86

Ausschüttungsrendite	Einheit	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.25	4.25
Börsenkurs pro Anteil zum Ende des Berichtsjahres	CHF	105.10	103.00
Ausschüttungsrendite³	%	4.04	4.13
Ausschüttungsquote³	%	98.86	89.95

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Betriebsgewinn	CHF	10 623 474	11 571 369
Mietzinseinnahmen	CHF	16 957 482	16 588 682
Betriebsgewinnmarge	%	62.65	69.75

Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF})	Einheit	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Betriebsaufwand	CHF	3 231 295	2 918 870
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	328 819 059	284 187 121
Ø Marktwert	CHF	249 744 000	253 296 000
TER_{REF} (GAV)	%	0.98	1.03
TER_{REF} (MV)	%	1.29	1.15

Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ¹		31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Gesamterfolg	CHF	7 389 985	6 341 215
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	CHF	245 436 074	249 294 859
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	–	–
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	245 436 074	249 294 859
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	3.01	2.54

Agio	%	3.96	0.72
-------------	----------	-------------	-------------

Performance	%	6.28	-0.69
--------------------	----------	-------------	--------------

Anlagerendite¹	Einheit	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
NAV zu Beginn des Berichtsjahres	CHF	102.27	103.87
NAV am Ende des Berichtsjahres	CHF	101.09	102.27
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	4.25	4.25
Anlagerendite	%	3.14	2.66

Rendite des investierten Kapitals (ROIC)¹	Einheit	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	7 639 110	6 465 626
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	328 819 059	284 187 121
Rendite des investierten Kapitals	%	2.32	2.28

Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	0.04	0.09
---	--------------	-------------	-------------

Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.24	0.38
---------------------------------------	----------	-------------	-------------

Börsenkapitalisierung	CHF	252 240 000	247 200 000
------------------------------	------------	--------------------	--------------------

¹ 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.

² Im Geschäftsbericht 2018 waren die Leerstände und Verluste aus Forderungen in den Mietausfällen enthalten.

³ Die Berechnung basiert auf der vorgesehenen Ausschüttung pro Anteil.

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.