

Medienmitteilung

zur sofortigen Veröffentlichung

Zürich, 7. September 2020

SF Commercial Properties Fund Ein konstantes erstes Halbjahr 2020

- **Über 4'000 m² Vermietung trotz COVID-19**
- **Leerstandsquote sinkt auf 19.5%**
- **WAULT bei stabilen 6.0 Jahren**
- **Portfoliowert nach dem Verkauf einer Liegenschaft CHF 316.0 Mio.**

Der SF Commercial Properties Fund blickt trotz COVID-19 auf ein konstantes erstes Halbjahr 2020 zurück. Durch aktives Management konnten über 4'000 m² vermietet werden. Die Leerstandsquote im Berichtszeitraum sinkt dadurch auf 19.5%. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beträgt gute 6.0 Jahre. Durch den Verkauf der Immobilie in Rheinfelden für CHF 3.5 Mio. und eine durch COVID-19 bedingte leichte Korrektur sinkt der Marktwert der 18 Liegenschaften auf CHF 316.0 Mio. Die durchschnittliche Bruttorendite beträgt unverändert 6.6%. Im ersten Halbjahr wurde ein Erfolg von CHF 4.9 Mio. realisiert, was einem Betrag von CHF 2.01 pro Anteil entspricht.

Immobilienportfolio

Im anspruchsvollen Marktumfeld konnten im ersten Halbjahr 2020 über 4'000 m² Mietflächen neu vermietet werden. In der Liegenschaft in Allschwil (Gewerbstrasse 25) wurden zwei neue Mietverträge mit einer Fläche von insgesamt 1'242 m² abgeschlossen. Des Weiteren ist das Objekt in Aclens (Chemin du Coteau 23) nach der Vermietung von 1'482 m² vollständig vermietet. In der Liegenschaft Bubendorf (Grüngenstrasse 17) konnte eine Fläche von 550 m² erstmals vermietet werden. Auch im City Plaza Dietikon (Lerzenstrasse 10) wurden neue Mietverträge über eine Fläche von insgesamt 617 m² abgeschlossen.

Die Leerstandsquote beträgt in der Berichtsperiode 19.5% und hat sich dadurch gegenüber dem letzten Berichtsstichtag (31.12.2019, 19.8%) um 0.3 Prozentpunkte verbessert. Dabei konnte der WAULT bei sehr guten 6.0 Jahren gehalten werden (31.12.2019: 6.37 Jahre).

Das Objekt Rheinfelden (Erlenweg 3) wurde planmässig per 01.6.2020 verkauft. Der Verkaufspreis von CHF 3.5 Mio. liegt circa 6% über dem von Wüst Partner zum letzten Bewertungsbericht (31.12.2019) angenommenem Marktwert. Durch eine COVID-19 bedingte Korrektur der Marktwerte um CHF 1.7 Mio. beträgt der Marktwert der 18 Liegenschaften im Portfolio CHF 316.0 Mio. per 30.6.2020.

COVID-19

Bisher sind 29 Mieter wegen Mietstundungen bzw. befristeten Mietreduzierungen an das Asset Management herangetreten. Nach einer Analyse der spezifischen Situation werden generell partnerschaftliche Lösungen im Einzelfall angestrebt. Bisher konnten bereits mit sieben Mietern Vereinbarungen abgeschlossen werden. Die Verhandlungen mit den weiteren Mietern werden laufend fortgeführt. Vorsichtshalber sind wegen der Corona-Pandemie Rückstellungen in Höhe von CHF 0.7 Mio. gebildet worden.

Finanzergebnis

Die Mietzinseinnahmen betragen im ersten Halbjahr 2020 CHF 7.9 Mio. (Vj.: CHF 8.2 Mio.). Durch die zuvor erwähnten Rückstellungen sank der Nettoertrag auf CHF 4.8 Mio. (Vj.: CHF 5.2 Mio.), was einem Betrag von CHF 2.01 pro Anteil entspricht. Das aufgenommene Fremdkapital erhöhte sich auf CHF 74.3 Mio. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt 23.5% (31.12.2019: 22.26%). Das Gesamtfondsvermögen beläuft sich per 30.6.2020 auf CHF 321.6 Mio. (31.12.2019: CHF 325.7 Mio.).

Ausblick für das zweite Halbjahr 2020

Die Steigerung der Vermietungsquote, insbesondere im City Plaza Dietikon, bleibt auch im zweiten Halbjahr 2020 das zentrale Anliegen des Managements. Um dies zu erreichen sind weitere Vermietungs- und Mieterbindungsmassnahmen vorgesehen. Gleichzeitig gilt es die momentan noch offenen COVID-19 Mieteranfragen partnerschaftlich zu lösen.

Weitere Informationen

Kai Brunko
Portfolio Manager
Real Estate Direct
Swiss Finance & Property Funds AG
brunko@sfp.ch

Urs Kunz
Head Client Relationship Management
& Marketing
Swiss Finance & Property Group AG
kunz@sfp.ch

Eine umfassende Berichterstattung finden Sie unter: www.sfp.ch

[Halbjahresbericht 2020 \(PDF\)](#)

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

[Präsentation Halbjahresbericht 2020 \(PDF\)](#)

Kennzahlen zum Immobilienfonds

Per 30. Juni 2020

Mietausfallrate	Einheit	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Soll-Nettomieten	CHF	10 814 322	10 582 462
Leerstände	CHF	2 108 342	2 056 907
Verluste aus Forderungen	CHF	-61 904	349 423
Mietausfallrate	%	18.92	22.74

Fremdfinanzierungsquote	Einheit	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	74 285 000	76 685 000
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	316 010 000	321 050 000
Fremdfinanzierungsquote	%	23.51	23.89

Ausschüttungsrendite	Einheit	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	4.25
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	90.00	103.50
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Betriebsgewinn	CHF	4 970 263	5 403 992
Mietzinseinnahmen	CHF	7 859 656	8 159 872
Betriebsgewinnmarge	%	63.24	66.23

Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF})	Einheit	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Betriebsaufwand	CHF	3 176 659	3 252 669
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	325 135 732	313 675 895
Ø Marktwert	CHF	240 192 000	250 704 000
TER_{REF} (GAV)	%	0.98	1.04
TER_{REF} (MV)	%	1.32	1.30

Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)^{1/2}	Einheit	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Gesamterfolg	CHF	1 893 407	2 803 156
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	242 626 059	245 436 074
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	–	–
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	242 626 059	245 436 074
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	0.78	1.14

Agio	%	-7.82	4.35
-------------	----------	--------------	-------------

Performance	%	-10.53	4.66
--------------------	----------	---------------	-------------

Anlagerendite ^{1/2}	Einheit	30. Juni 2020	30. Juni 2019
NAV zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	101.09	102.27
NAV am Ende der Berichtsperiode	CHF	97.63	99.18
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	4.25	4.25
Anlagerendite	%	0.81	1.19

Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ^{1/2}	Einheit	30. Juni 2020	30. Juni 2019
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	2 006 423	2 947 422
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	325 135 732	313 675 895
Rendite des investierenden Kapitals	%	0.62	0.94

Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	0.03	0.04
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.34	0.32
Börsenkapitalisierung	CHF	216 000 000	248 400 000

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 Berechnung für sechs Monate (1. Januar bis 30. Juni)

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.

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.