

Medienmitteilung

Zürich, 29. März 2021

SF Commercial Properties Fund Stabiles Geschäftsjahr 2020 trotz anspruchsvollen Marktbedingungen

- Marktwert bei CHF 306.8 Mio.
- Soll-Mieteinnahmen bei CHF 19.8 Mio.
- Leerstandsquote um 2.76 Prozentpunkte reduziert
- Durchschnittliche Mietvertragslaufzeit weiterhin auf hohem Niveau
- Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil

Der SF Commercial Properties Fund blickt trotz der anspruchsvollen Marktbedingungen auf ein stabiles Geschäftsjahr 2020 zurück. Innert der letzten zwölf Monate wurden zahlreiche Vermietungserfolge erzielt. Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge (WAULT) konnte mit 5.8 Jahren auf einem hohen Niveau gehalten werden. Nach dem strategischen Verkauf von zwei Liegenschaften beträgt der Marktwert des Portfolios per 31. Dezember 2020 CHF 306.8 Mio. (Vorjahr CHF 321.1 Mio.) und die entsprechend reduzierten Soll-Mieterträge CHF 19.8 Mio. (Vorjahr CHF 21.0 Mio.) Daraus resultiert eine Bruttorendite von 6.46%.

Immobilienportfolio

Trotz der anspruchsvollen Marktbedingungen konnten im Jahr 2020 für Mietflächen von rund 9 560 m² Mietverträge oder Vertragsverlängerungen abgeschlossen werden. Durch diese Vermietungserfolge und den Verkauf von zwei Liegenschaften wurde das Portfolio im Berichtsjahr weiter optimiert. Per Ende des Jahres 2020 umfasst es 17 Liegenschaften mit einem Portfoliowert von CHF 306.8 Mio. Die Leerstandsquote konnte von 19.76% in der Vorjahresperiode auf 17.00% in der Berichtsperiode reduziert und die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge mit 5.8 Jahren auf hohem Niveau gehalten werden.

Im Frühjahr wurde die Liegenschaft in Rheinfelden verkauft, weil einerseits eine Vertragsverlängerung des Generalmieters ausgeschlossen werden musste und andererseits umfangreiche Investitionen abzusehen waren. Im zweiten Halbjahr konnte die leerstehende Liegenschaft in Frenkendorf an ein Logistikunternehmen, das alle Flächen für den Eigenbedarf nutzt, verkauft werden.

Finanzergebnis per 31. Dezember 2020

Die Fremdfinanzierungsquote ist gegenüber 2019 leicht gesunken und beträgt nunmehr 20.69% (Vorjahr: 22.26%). Aufgrund von Wertanpassungen hat das Nettofondsvermögen von CHF 242.63 Mio. auf CHF 236.59 Mio. leicht abgenommen (-2.49%). Basierend auf dem erwirtschafteten Nettoertrag von CHF 10.15 Mio. und dem Vortrag aus dem Vorjahr wird eine weiterhin stabile Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil an die Investoren vornehmen, was eine attraktive Ausschüttungsrendite von 4.63% ergibt.

Einfluss von COVID-19

Auf die COVID-19-Pandemie reagierte das Portfolio- und Assetmanagement sehr kurzfristig mit verschiedenen Massnahmen in der Bewirtschaftung und suchte mit betroffenen Mietern aufgrund individueller Analysen partnerschaftliche Lösungen auf Anfragen für Mietzinsreduktionen oder Mietzinsstundungen.

Für das gesamte Portfolio wurde im Berichtsjahr ein Betrag von CHF 720 000 für durch COVID-19 bedingte Einnahmeausfälle in der Erfolgsrechnung verbucht.

Ausblick

Im Fokus stehen weiter die Vermietungs- und Mieterbindungsmassnahmen. Hierdurch wird eine Steigerung der Vermietungsquote angestrebt. Daneben ist eine selektive Portfolioumschichtung geplant, wobei die Erhöhung der Nutzungen im Bereich Logistik, Gewerbe, Lager und Industrie angestrebt wird. Aufgrund der im Berichtsjahr getätigten Verkäufe ist Wachstumspotenzial vorhanden, um die Erträge wieder zu steigern.

Weitere Informationen

Hans-Peter Wasser
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds AG
wasser@sfp.ch

Urs Kunz
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property AG
kunz@sfp.ch

Kennzahlen 2020

Mietausfallrate ¹	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Soll-Nettomieten	CHF	21 348 149	21 879 478
Leerstände	CHF	3 981 154	4 152 785
Verluste aus Forderungen	CHF	135 360	609 525
Mietausfallrate	%	19.28	21.77

Fremdfinanzierungsquote	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	63 485 000	71 485 000
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	306 820 000	321 090 000
Fremdfinanzierungsquote	%	20.69	22.26

Ausschüttungsrendite ^{2/3}	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.25	4.25
Börsenkurs pro Anteil zum Ende des Berichtsjahres	CHF	91.70	105.10
Ausschüttungsrendite	%	4.63	4.04
Ausschüttungsquote	%	100.52	98.86

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Betriebsgewinn	CHF	10 555 394	10 623 474
Mietzinseinnahmen	CHF	16 211 108	16 957 482
Betriebsgewinnmarge	%	65.11	62.65

Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF})	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Betriebsaufwand	CHF	3 118 718	3 231 295
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	321 142 895	328 819 059
Ø Marktwert	CHF	228 768 000	249 744 000
TER_{REF} (GAV)	%	0.97	0.98
TER_{REF} (MV)	%	1.36	1.29

Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ²	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Gesamterfolg	CHF	4 159 123	7 389 985
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	CHF	242 626 059	245 436 074
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	0	0
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	242 626 059	245 436 074
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	1.71	3.01

Agio / Disagio	%	-6.98	3.96
Performance	%	-8.84	6.28

Anlagerendite²	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
NAV zu Beginn des Berichtsjahres	CHF	101.09	102.27
NAV am Ende des Berichtsjahres	CHF	98.58	101.09
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	4.25	4.25
Anlagerendite	%	1.79	3.14

Rendite des investierten Kapitals (ROIC)²	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	4 336 643	7 639 110
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	321 142 895	328 819 059
Rendite des investierten Kapitals	%	1.35	2.32

Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	0.02	0.04
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.10	0.24

Börsenkapitalisierung	CHF	220 080 000	252 240 000
------------------------------	------------	--------------------	--------------------

¹ Gewährte Mietzinsverbilligungen werden bei der Ermittlung der Mietausfallrate in Übereinstimmung mit der massgebenden Fachinformation der AMAS/SFAMA nicht berücksichtigt

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 Die Berechnung basiert auf der vorgesehenen Ausschüttung pro Anteil.

Live-Übertragung

Das Management Team des SF Commercial Properties Fund präsentiert das Jahresergebnis 2020 wie folgt:

- **Präsentation Deutsch am Montag, 29. März 2021, 10.00 Uhr**
- **Präsentation Englisch am Montag, 29. März 2021, 11.30 Uhr**

Hans-Peter Wasser (Portfolio Manager) wird das Geschäftsergebnis kommentieren. Die Aufnahmen werden im Anschluss an die Präsentation auf unserer Webseite www.sfp.ch aufgeschaltet. Wir danken Ihnen für Ihr Interesse.

Eine umfassende Berichterstattung und den Geschäftsbericht 2020 finden Sie [hier](#).

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). 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.