

Medienmitteilung

Zürich, 28. März 2023

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Commercial Properties Fund Erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 und Zunahme der Mietzinseinnahmen

- Steigerung der Mietzinseinnahmen um 4.0%
- Leerstand signifikant reduziert auf 14.1% (Vorjahr: 15.7%)
- Attraktive Ausschüttungsrendite von 5.04%
- Unveränderte Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil, davon CHF 3.15 pro Anteil verrechnungssteuerfrei
- Senkung der Management Fee seit Januar 2022 um 10 Basispunkte auf 0.65%

Der SF Commercial Properties Fund blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurück. Innert der letzten zwölf Monate wurden zahlreiche Vermietungserfolge erzielt. Der Leerstand konnte von 15.7% auf 14.1% reduziert werden. Die Bruttorendite beträgt 6.27% und konnte wie auch die durchschnittlich gewichtete Mietvertragslaufzeit (WAULT) von 5.03 Jahren auf einem hohen Niveau gehalten werden. Mit der seit Lancierung unveränderten Ausschüttung wurde eine attraktive Ausschüttungsrendite von 5.04% erzielt.

Immobilienportfolio

Per Ende des Jahres 2022 umfasst das Portfolio 18 Liegenschaften (Vorjahr: 18 Liegenschaften) mit einer Mietfläche von 156 756 m² (Vorjahr: 157 156 m²). Der Marktwert des Portfolios per Ende des Berichtsjahres beträgt CHF 328.4 Mio. (Vorjahr: CHF 326.7 Mio.), was einer Erhöhung von CHF 1.6 Mio. oder 0.5% entspricht.

Im Geschäftsjahr 2022 konnten Vermietungen und Vertragsverlängerungen für rund 14 200 m² erreicht werden. Die Leerstandsquote reduzierte sich damit per Ende des Berichtsjahres auf 14.1% (Vorjahr: 15.7%). Die stabile Vermietungssituation wie auch der hohe Indexierungsgrad der Mietverhältnisse von 90% bieten eine solide Ertragsstruktur.

Im Berichtsjahr wurden keine Transaktionen getätigt. Nach dem Bilanzstichtag wurde jedoch die Liegenschaft an der Weststrasse 15 in Weinfelden zu einem Verkaufspreis von CHF 7.15 Mio. (Marktwert CHF 7.10 Mio.) veräussert.

Finanzergebnis per 31. Dezember 2022

Die Gesamterträge betragen im abgeschlossenen Geschäftsjahr CHF 16.8 Mio. (Vorjahr: CHF 16.1 Mio.). Die Mietzinseinnahmen konnten um CHF 0.6 Mio. auf CHF 16.6 Mio. (Vorjahr: CHF 16.0 Mio.) gesteigert werden. Die Zunahme der Mietzinseinnahmen von 4.0% konnte mit der Senkung des Leerstands und Mietzinsanpassungen aufgrund der Indexierung erreicht werden.

Der Gesamtaufwand beläuft sich auf CHF 6.9 Mio. (Vorjahr: CHF 6.4 Mio.). Die Fondsbetriebsaufwandquote bezogen auf das Gesamtanlagevermögen (TER_{REF} [GAV]), als Indikator für die Belastung durch den Betriebsaufwand, beträgt 0.91% (Vorjahr: 0.99%). Der Rückgang resultiert aus der Reduktion der Management Fee von 0.75% auf 0.65% per 1. Januar 2022. Der Nettoertrag liegt bei CHF 9.9 Mio. (Vorjahr: CHF 9.7 Mio.). Dies entspricht CHF 4.12 pro Anteil bei 2 400 000 Anteilen (Vorjahr: CHF 4.04 pro Anteil bei 2 400 000 Anteilen).

Das Nettofondsvermögen sinkt in der Berichtsperiode um CHF 3.4 Mio. auf CHF 232.0 Mio. (Vorjahr: CHF 235.4 Mio.). Die Veränderung resultiert aus dem Gesamterfolg von CHF 6.8 Mio. und der getätigten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 in der Höhe von CHF 10.2 Mio.

Die Anlagerendite per Jahresende beträgt 3.00% (Vorjahr: 3.98%), bei einem Inventarwert von CHF 96.65 pro Anteil (Vorjahr: 98.08 pro Anteil) und einer unveränderten Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil. Die Ausschüttungsrendite erhöht sich aufgrund der Entwicklung des Börsenkurses auf 5.04% (Vorjahr: 4.59%).

Aufgrund des stabilen Ergebnisses wird der SF Commercial Properties Fund für das Geschäftsjahr 2022 eine Ausschüttung in unveränderter Höhe von CHF 4.25 pro Anteil an die Investoren vornehmen, davon CHF 3.15 pro Anteil verrechnungssteuerfrei.

Ausblick

Im laufenden Jahr konnten in verschiedenen Liegenschaften bereits Mietverträge für rund 1 800 m² mit einem jährlichen Mietertrag von rund CHF 250 000 abgeschlossen werden. Die Leerstandsquote reduziert sich dadurch auf unter 13%.

Für ein Entwicklungsprojekt in Möhlin konnte ein konkreter Interessent für die langfristige Miete der gesamten Liegenschaft gefunden werden. Aktuell erfolgt die Verfeinerung des Layouts und die Bereinigung des Mietvertrages.

Per 1. April 2023 erfolgt ein Wechsel des Bewirtschaftungsunternehmens. Ab diesem Zeitpunkt werden die Liegenschaften des Funds durch H&B Real Estate AG, Zürich, betreut.

Aufgrund der verbesserten Vermietungssituation und der aktuell guten Nachfrage nach Mietflächen ist die Erzielung eines höheren Nettoertrages zu erwarten. Ziel ist die Sicherstellung einer weiterhin stabilen Ausschüttung.

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 2022

Kennzahlen Rendite und Performance	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Performance	%	-4.42	5.25	-8.84
Anlagerendite	%	3.00	3.98	1.79
Betriebsgewinnmarge	%	65.08	63.77	65.11
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.87	3.81	1.71
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	2.14	2.83	1.35
Ausschüttungsrendite	%	5.04	4.59	4.63
Ausschüttungsquote	%	103.08	105.10	100.52

Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Agio	%	-12.68	-5.69	-6.98
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)		29.94	24.62	52.92
Börsenkapitalisierung	CHF	202 560 000	222 000 000	220 080 000
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	84.40	92.50	91.70

Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	328 350 000	326 710 000	306 820 000
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	339 449 500	334 631 571	315 608 637
Gesamtfondsvermögen	CHF	333 857 712	331 134 368	311 182 256
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	87 900 000	82 085 000	63 485 000
Nettofondsvermögen	CHF	231 965 859	235 401 165	236 585 182
Fremdfinanzierungsquote	%	26.77	25.12	20.69
Fremdkapitalquote	%	30.52	28.91	23.97
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	0.83	0.08	0.02
Verzinsung Fremdfinanzierungen per Stichtag	%	1.12	0.10	0.10

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Mietzinseinnahmen	CHF	16 635 159	15 995 059	16 211 108
Mietausfallrate ¹	%	14.96	19.03	19.28
Nettoertrag	CHF	9 894 873	9 704 623	10 147 261
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-1 250	294	-1 662 725
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-3 128 929	-688 934	-4 325 413
Gesamterfolg	CHF	6 764 694	9 015 983	4 159 123
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.91	0.99	0.97
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	1.47	1.38	1.36

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	96.65	98.08	98.58
Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.25	4.25	4.25
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anz.	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Ausgaben	Anz.	-	-	-
Rücknahmen	Anz.	-	-	-
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anz.	2 400 000	2 400 000	2 400 000

Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Anzahl Liegenschaften	Anz.	18	18	17
Bruttorendite	%	6.27	6.28	6.46
Realer Diskontsatz	%	3.94	3.98	4.09
Nominaler Diskontsatz	%	4.98	4.50	4.61
Leerstandsquote per Stichtag	%	14.10	15.66	17.24
Leerstandsquote Berichtsperiode	%	14.25	18.13	17.00
WAULT	Jahre	5.03	5.47	5.81

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

Präsentation

Hans-Peter Wasser, Portfolio Manager, wird das Jahresergebnis 2022 des SF Commercial Properties Fund wie folgt präsentieren:

- **Präsentation Deutsch am Dienstag, 28. März 2023, 13.00 Uhr,**
Park Hyatt, Zürich
- **Präsentation Englisch am Mittwoch, 29. März 2023, 13.00 Uhr,**
The Ritz-Carlton Hotel de la Paix, Genf
- **Präsentation Englisch am Donnerstag, 30. März 2023, 09.30 Uhr,**
Beau Rivage Hotel, Neuchâtel
- **Präsentation Deutsch am Freitag, 31. März 2023, 13.00 Uhr,**
Grand Hotel Les Trois Rois, Basel

Eine umfassende Berichterstattung und den Geschäftsbericht 2022 finden Sie [hier](#).

SF Commercial Properties Fund

Der SF Commercial Properties Fund investiert vorwiegend in ein diversifiziertes Immobilienportfolio kommerzieller Liegenschaften in der ganzen Schweiz mit Fokus auf Logistik, Lager, Gewerbe, Industrie und Produktion. Nebst einer hervorragenden Verkehrsanbindung bilden das Wertsteigerungspotenzial und die Mieterbonität wesentliche Anlagekriterien. Weiterführende Informationen zum Produkt finden Sie auf <https://www.sfp.ch/produkte/sf-commercial-properties-fund>.

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 oder Basisinformationsblatt (KID) dar. Die für einen Investitionsentscheid allein massgeblichen Unterlagen können kostenlos 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 „Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten“ 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.