

Medienmitteilung

Zürich, 29. August 2023

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Commercial Properties Fund Stabiles erstes Halbjahr 2023

- **Marktwert bei CHF 316.48 Millionen**
- **Leerstandsquote reduziert, verstärkte Mietnachfrage**
- **Stabile, hohe Mietvertragslaufzeit**
- **Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil für das Jahr 2022 (wovon CHF 3.15 verrechnungssteuerfrei ausbezahlt wurden)**

Der SF Commercial Properties Fund blickt auf ein stabiles erstes Halbjahr 2023 zurück. Innert der letzten sechs Monate wurden zahlreiche Vermietungserfolge erzielt, was zu einer Reduktion der Leerstandsquote führte. Per 30. Juni 2023 beträgt diese 13.91%. Aufgrund der aktuellen Marktsituation zeigt die externe Bewertung höhere Diskontsätze. Der Marktwert des Portfolios liegt per 30. Juni 2023 bei CHF 316.48 Millionen, was einer Reduktion von CHF 4.78 Millionen resp. 1.48% entspricht. Die Bruttorendite liegt bei 6.28%. Die gewichtete Laufzeit der Mietverträge (WAULT) konnte mit 4.93 Jahren auf einem hohen Niveau gehalten werden.

Immobilienportfolio

In verschiedenen Liegenschaften konnten für rund 5 800 m² Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen erreicht werden.

Für die Liegenschaft in Dietikon (ZH) konnten dank der gestiegenen Nachfrage im ersten Halbjahr 2023 bereits rund 2 300 m² vermietet werden. Die Verhandlungen mit einem Grossinteressenten für weitere 2 000 m² werden weiter konkretisiert.

In Staad (SG) konnten mehrere Kleinflächen von rund 180 m² vermietet werden. Zurzeit werden die Marketingaktivitäten verstärkt, um weitere Interessenten zu gewinnen.

Finanzergebnis

Das Liegenschaftsportfolio des SF Commercial Properties Fund weist per 30. Juni 2023 einen Marktwert von CHF 316.48 Millionen aus, aufgeteilt auf 17 Liegenschaften. Damit reduziert sich der Bestand um die Liegenschaft in Weinfelden (TG), welche per 31. Dezember 2022 mit CHF 7.10 Millionen bewertet wurde. Die Bruttorendite des Portfolios liegt per 30. Juni 2023 bei 6.28%. Die Leerstandsquote per 30. Juni 2023 hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2022 um 0.19 Prozentpunkte auf 13.91% reduziert.

Die Gesamterträge betrugen in der abgeschlossenen Geschäftsperiode CHF 8.35 Millionen (Vorjahr: CHF 8.19 Millionen). Die Mietzinseinnahmen konnten um CHF 0.16 Millionen (+ 1.98%) gesteigert werden.

Der Gesamtaufwand beläuft sich damit auf CHF 3.79 Millionen (Vorjahr: CHF 3.15 Millionen). Der Anstieg der Kosten um CHF 0.64 Millionen resultiert insbesondere aus dem Anstieg der Hypothekarzinsen. Der Nettoertrag liegt bei CHF 4.56 Millionen (Vorjahr: CHF 5.04 Millionen). Dies entspricht CHF 1.90 pro Anteil bei 2 400 000 Anteilen (Vorjahr: CHF 2.10 pro Anteil bei 2 400 000 Anteilen).

Das Nettofondsvermögen reduzierte sich in der Berichtsperiode um CHF 11.35 Millionen auf CHF 220.61 Millionen (Vorjahr: CHF 231.96 Millionen). Die Veränderung resultiert aus dem Gesamterfolg von CHF -1.15 Millionen abzüglich der getätigten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 in der Höhe von CHF 10.20 Millionen.

Verkäufe/Desinvestitionen

Per 1. Januar 2023 hat der SF Commercial Properties Fund die Liegenschaft in Weinfelden über Marktwert veräussert. Diese sinnvolle Bereinigung reduziert das Risiko negativer Veränderungen der Vermietungssituation und verkleinert die nicht-wertvermehrenden Investitionen um rund CHF 2.0 Millionen.

Ausblick

Nebst dem direkten Engagement des Asset- und Portfoliomanagements bei wichtigen Vermietungen und Bauprojekten werden zur Optimierung des Portfolios laufend strategisch sinnvolle Desinvestitionen und Akquisitionen von Liegenschaften geprüft.

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 1. Halbjahr 2023

Kennzahlen Rendite und Performance	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Performance	%	-3.59 ¹	-4.42	5.25
Anlagerendite	%	-0.52 ¹	3.00	3.98
Betriebsgewinnmarge	%	66.83	65.08	63.77
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	-0.50 ¹	2.87	3.81
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	-0.15 ¹	2.14	2.83
Ausschüttungsrendite	%	n/a	5.04	4.59
Ausschüttungsquote	%	n/a	103.08	105.10

Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Agio/Disagio	%	-16.02	-12.68	-5.69
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	x	-160.66	29.94	24.62
Börsenkapitalisierung	CHF	185 280 000	202 560 000	222 000 000
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	77.20	84.40	92.50

Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	316 480 000	328 350 000	326 710 000
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	332 678 309	339 449 500	334 631 571
Gesamtfondsvermögen	CHF	325 140 625	333 857 712	331 134 368
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	88 100 000	87 900 000	82 085 000
Nettofondsvermögen	CHF	220 612 582	231 965 859	235 401 165
Fremdfinanzierungsquote	%	27.84	26.77	25.12
Fremdkapitalquote	%	32.15	30.52	28.91
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	1.47	0.83	0.08
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.52	1.12	0.10

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	30. Jun. 2023	30. Jun. 2022	30. Jun. 2021
Mietzinseinnahmen	CHF	8 320 726	8 158 874	7 762 421
Mietausfallrate ²	%	14.94	15.69	19.41
Nettoertrag	CHF	4 563 721	5 036 096	4 858 537
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-1 402 189	-1 250	567
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-4 314 809	535 832	-836 774
Gesamterfolg	CHF	-1 153 277	5 570 678	4 022 330
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.93	0.94	0.98
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	1.58	1.42	1.38

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	91.92	96.65	98.08
Ausschüttung pro Anteil	CHF	-	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	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Anzahl Liegenschaften	Anz.	17	18	18
Bruttorendite	%	6.28	6.27	6.28
Realer Diskontsatz	%	3.98	3.94	3.98
Nominaler Diskontsatz	%	5.28	4.98	4.50
Leerstandsquote per Stichtag	%	13.91	14.10	15.66
Leerstandsquote Berichtsperiode	%	14.58	14.25	18.13

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 Mittel zurückbekommen, als er ursprünglich eingesetzt hat.

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

² Gewährte Mietzinsverbilligungen werden bei der Ermittlung der Mietausfallrate in Übereinstimmung mit der massgebenden Fachinformation der AMAS nicht berücksichtigt.

Roadshows

Das Management Team des SF Commercial Properties Fund präsentiert die Halbjahreszahlen 2023 wie folgt:

- **Lunch-Veranstaltung Deutsch am Dienstag, 29. August 2023, Kongresshaus, Zürich**
- **Lunch-Veranstaltung Englisch am Mittwoch, 30. August 2023, Beau-Rivage Hôtel, Neuchâtel**
- **Lunch-Veranstaltung Englisch am Donnerstag, 31. August 2023, Fairmont Grand Hotel, Genf**
- **Lunch-Veranstaltung Deutsch am Freitag, 1. September 2023, Hotel Märthof, Basel**

Hans-Peter Wasser (Portfolio Manager) wird das Halbjahresergebnis kommentieren. Wir danken Ihnen für Ihr Interesse.

Die Präsentation zu den Halbjahresergebnissen und den Halbjahresbericht 2023 finden Sie unter www.sfp.ch.

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. Der Fund strebt langfristig die Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates in Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung an. 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.