

Medienmitteilung

Zürich, 21. März 2024

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Commercial Properties Fund Solides Jahresergebnis 2023

- **Stärkung der Ertragssituation**
- **Halbierung der Leerstandsquote auf 6.9%**
- **Stabile Vermietungssituation und hohe gewichtete Mietvertragslaufzeit**
- **Unveränderte Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil, davon CHF 3.15 verrechnungssteuerfrei**

Der SF Commercial Properties Fund blickt auf ein solides Geschäftsjahr 2023 zurück. Erfolgreiche Vermietungen und der Verkauf der Liegenschaft in Dietikon führten zu einer erheblichen Reduktion der Leerstandsquote per Stichtag um 51.1%, welche per 31. Dezember 2023 somit 6.9% beträgt. Der Marktwert des Portfolios per 31. Dezember 2023 liegt aufgrund von Verkäufen und einer marktbedingten Wertanpassung bei CHF 279.5 Millionen, was einer Reduktion von CHF 48.8 Millionen resp. 14.9% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Bruttorendite liegt bei 6.3%. Die gewichtete Laufzeit der Mietverträge «WAULT» konnte mit 4.8 Jahren auf hohem Niveau gehalten werden.

Immobilienportfolio

Nebst Neuvermietungen im Umfang von rund 8 840 m² wurden Vertragsverlängerungen für rund 16 750 m² erzielt. Bedeutende Neuabschlüsse erfolgten insbesondere in den Liegenschaften in Dietikon, Castione, Buchs und Möhlin. Die wesentlichste Vertragsverlängerung betraf die Liegenschaft in Lyss, für welche der Generalmietvertrag mit der Planzer Transport AG vorzeitig bis 2030 verlängert wurde.

Durch die Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen konnte die gewichtete Laufzeit der Mietverträge «WAULT» zum Stichtag mit 4.8 Jahren (Vorjahr 5.0 Jahre) auf hohem Niveau gehalten werden. Im Jahr 2024 laufen keine wesentlichen Mietverträge aus, sodass von einer weiterhin stabilen Vermietungssituation ausgegangen werden kann.

Finanzergebnis

Das Liegenschaftsportfolio des SF Commercial Properties Fund weist per 31. Dezember 2023 einen Marktwert von CHF 279.5 Millionen (Vorjahr CHF 328.3 Millionen) aus, aufgeteilt auf 16 Liegenschaften. Die Reduktion der Anzahl Liegenschaften ergibt sich durch den Verkauf von zwei Objekten in Weinfelden und Dietikon. Die Bruttorendite des Portfolios liegt per 31. Dezember 2023

bei 6.3%. Die Leerstandsquote hat sich per 31. Dezember 2023 erheblich reduziert, nämlich auf 6.9% (Vorjahr 14.1%).

Die Gesamterträge betragen im abgeschlossenen Geschäftsjahr CHF 16.8 Millionen (Vorjahr CHF 16.8 Millionen). Die Mietzinseinnahmen konnten um CHF 0.1 Millionen auf CHF 16.7 Millionen (Vorjahr 16.6 Millionen) gesteigert werden.

Der Gesamtaufwand beläuft sich auf CHF 6.9 Millionen (Vorjahr CHF 6.9 Millionen). Der Nettoertrag liegt bei CHF 9.9 Millionen (Vorjahr CHF 9.9 Millionen). Dies entspricht CHF 4.14 pro Anteil bei 2 400 000 Anteilen (Vorjahr CHF 4.12 pro Anteil bei 2 400 000 Anteilen).

Das Nettofondsvermögen reduzierte sich in der Berichtsperiode um CHF 20.8 Millionen auf CHF 211.2 Millionen (Vorjahr CHF 232.0 Millionen). Die Veränderung resultiert aus dem Gesamterfolg von minus CHF 10.6 Millionen abzüglich der getätigten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 in der Höhe von CHF 10.2 Millionen.

Verkäufe/Desinvestitionen

Per 1. Januar 2023 hat der SF Commercial Properties Fund die Liegenschaft in Weinfeldern über Marktwert veräussert. Der Verkauf erfolgte aufgrund des veränderten Vermietungspotenzials und anstehenden Investitionen.

Mit dem Verkauf der Liegenschaft Dietikon per Ende Jahr, welche das Portfolio überproportional stark belastete, konnte eine deutliche Verbesserung der Ertragssituation des Portfolios erreicht werden.

Ausblick

Auch nach der substanziellen Reduktion des Leerstandes steht die weitere Ausschöpfung des Potenzials der freistehenden Flächen unverändert im Fokus.

Ergänzend werden Entwicklungsprojekte sowie eine Arealentwicklung weiter konkretisiert, um das Potenzial im Bestand auszuschöpfen und langfristig Mehrwerte zu schaffen.

Nach der Portfoliooptimierung durch die letztjährigen Transaktionen sowie das aktive Leerstands- und Kostenmanagement ist die Ausschüttung damit nachhaltig gesichert.

Weitere Informationen

Hans-Peter Wasser
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds AG
wasser@sfp.ch

Dr. Patrick Sege
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property AG
sege@sfp.ch

Kennzahlen 2023

Kennzahlen Rendite und Performance	Einheit	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Performance	%	-2.10	-4.42	5.25
Anlagerendite	%	-4.76	3.00	3.98
Betriebsgewinnmarge	%	68.29	65.08	63.77
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	-4.55	2.87	3.81
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	-2.81	2.14	2.83
Ausschüttungsrendite	%	5.42	5.04	4.59
Ausschüttungsquote	%	102.69	103.08	105.10

Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Agio/Disagio	%	-10.91	-12.68	-5.69
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	x	-17.83	29.94	24.62
Börsenkapitalisierung	CHF	188 160 000	202 560 000	222 000 000
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	78.40	84.40	92.50

Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	279 550 000	328 350 000	326 710 000
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	292 300 178	339 449 500	334 631 571
Gesamtfondsvermögen	CHF	310 081 467	333 857 712	331 134 368
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	85 000 000	87 900 000	82 085 000
Nettofondsvermögen	CHF	211 213 800	231 965 859	235 401 165
Fremdfinanzierungsquote	%	30.41	26.77	25.12
Fremdkapitalquote	%	31.88	30.52	28.91
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.08	0.83	0.08
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.82	1.12	0.10

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Mietzinseinnahmen	CHF	16 730 991	16 635 159	15 995 059
Mietausfallrate ¹	%	15.40	14.96	19.03
Nettoertrag	CHF	9 932 770	9 894 873	9 704 623
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-22 261 151	-1 250	294
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	1 776 322	-3 128 929	-688 934
Gesamterfolg	CHF	-10 552 059	6 764 694	9 015 983
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.91	0.91	0.99
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	1.55	1.47	1.38

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	88.01	96.65	98.08
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. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Anzahl Liegenschaften	Anz.	16	18	18
Bruttorendite	%	6.31	6.27	6.28
Realer Diskontsatz	%	3.95	3.94	3.98
Nominaler Diskontsatz	%	5.25	4.98	4.50
Leerstandsquote per Stichtag	%	6.89	14.10	15.66
Leerstandsquote Berichtsperiode	%	13.75	14.25	18.13
WAULT	Jahre	4.83	5.03	5.47

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

Roadshow

Hans-Peter Wasser, Portfolio Manager des SF Commercial Properties Fund, präsentiert das Jahresergebnis 2023 wie folgt:

- **Lunch-Veranstaltung am Donnerstag, 21. März 2024, Mandarin Oriental Savoy, Zürich**
- **Lunch-Veranstaltung am Freitag, 22. März 2024, Hotel Märthof, Basel**
- **Lunch-Veranstaltung am Montag, 25. März 2024, Fairmont Grand Hotel, Genf**
- **Lunch-Veranstaltung am Dienstag, 26. März 2024, Beau-Rivage Hôtel, Neuchâtel**

Eine umfassende Berichterstattung und den Geschäftsbericht 2023 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. 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 stellt weder einen Prospekt gemäss Art. 35 ff. des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) oder Art. 27 ff. des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange noch ein 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 ein solcher Vertrieb untersagt ist.