

## Medienmitteilung

Zürich, 31. August 2021

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

### **SF Commercial Properties Fund Stabiles 1. Halbjahr 2021 trotz anspruchsvollen Marktbedingungen**

- Kauf einer attraktiven Liegenschaft in St. Gallen**
- Marktwert bei CHF 323.1 Millionen**
- Jahres-Soll-Mieteinnahmen bei CHF 20.5 Millionen**
- Leerstandsquote auf gleichem Niveau gehalten**
- Durchschnittliche Mietvertragslaufzeit auf hohem Niveau gesteigert**
- Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil für das Jahr 2020**
- Fondsleitung prüft Kapitalerhöhung**

**Der SF Commercial Properties Fund blickt trotz der anspruchsvollen Marktbedingungen auf ein stabiles erstes Halbjahr 2021 zurück. Innert der letzten sechs Monate wurden zahlreiche Vermietungserfolge erzielt. Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge (WAULT) konnte mit 5.86 Jahren auf einem hohen Niveau leicht gesteigert werden. Nach dem Zukauf einer Liegenschaft beträgt der Marktwert des Portfolios per 30. Juni 2021 CHF 323.1 Millionen (gegenüber CHF 306.8 Millionen per 31. Dezember 2020) und die entsprechend erhöhten Jahres-Soll-Mieterträge CHF 20.5 Millionen (Vorjahr CHF 19.8 Millionen). Daraus resultiert eine Bruttorendite von 6.34%.**

#### **Immobilienportfolio**

Im ersten Halbjahr 2021 konnten, inklusive dem Generalmietvertrag für die neue Liegenschaft in St. Gallen, Mietverträge für Flächen von über 13 000 m<sup>2</sup> abgeschlossen werden. Durch diese Vermietungserfolge und den Kauf einer Liegenschaft in St. Gallen wurde das Portfolio im Berichtshalbjahr weiter optimiert. Per 30. Juni 2021 umfasst es 18 Liegenschaften mit einem Portfoliowert von CHF 323.1 Millionen. Durch die Vermietungserfolge und verschiedene Vertragsverlängerungen konnte die Leerstandsquote trotz eines zusätzlichen Leerstandes in Buchs mit 18.3% per 30. Juni 2021 fast auf dem Niveau per Ende des Vorjahres gehalten und die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge mit 5.86 Jahren leicht gesteigert werden.

### **Finanzergebnis per 30. Juni 2021**

Die Fremdfinanzierungsquote ist gegenüber dem Jahresende 2020 leicht gestiegen und beträgt nunmehr 26.77% (31. Dezember 2020: 20.69%). Insbesondere aufgrund der Ausschüttung für das Jahr 2020 von CHF 10.20 Millionen hat das Nettofondsvermögen von CHF 236.59 Millionen auf CHF 230.41 Millionen leicht abgenommen. Für 2020 wurde eine Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil an die Investoren ausgeschüttet, was eine attraktive Ausschüttungsrendite von 4.63% ergibt.

### **Einfluss von COVID-19**

Die Mieter des Fonds waren mehrheitlich nicht von der Pandemie betroffen. Die sehr vereinzelt gestellten Anfragen für Mietzinsanpassungen konnten dank den partnerschaftlichen Mietverhältnissen einvernehmlich gelöst werden.

Aufgrund bereits im Vorjahr vorgenommenen Abgrenzungen betragen die Aufwendungen dafür im ersten Halbjahr 2021 nur rund CHF 73 000.

### **Ausblick**

Im Fokus stehen weiter die Vermietungs- und Mieterbindungsmassnahmen. Hierdurch wird eine Steigerung der Vermietungsquote angestrebt. Daneben ist eine selektive Portfolioumschichtung geplant, wobei eine Erhöhung der Nutzungen im Bereich Logistik, Gewerbe, Lager und Industrie angestrebt wird. Die Fondsleitung prüft eine mögliche Kapitalerhöhung im zweiten Halbjahr 2021.

### **Weitere Informationen**

**Hans-Peter Wasser**  
**Portfolio Manager Real Estate Direct**

Swiss Finance & Property Funds AG  
[wasser@sfp.ch](mailto:wasser@sfp.ch)

**Urs Kunz**  
**Head Client Relationship Management & Marketing**

Swiss Finance & Property AG  
[kunz@sfp.ch](mailto:kunz@sfp.ch)

## Kennzahlen 1. Halbjahr 2021

Mietausfallrate <sup>1</sup>	Einheit	30. Juni 2021	30. Juni 2020
Soll-Nettomieten	CHF	10 137 372	10 814 322
Leerstände	CHF	1 967 635	2 108 342
Verluste aus Forderungen	CHF	256	-61 904
<b>Mietausfallrate</b>	<b>%</b>	<b>19.41</b>	<b>18.92</b>

Fremdfinanzierungsquote	Einheit	30. Juni 2021	30. Juni 2020
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	86 485 000	74 285 000
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	323 120 000	316 010 000
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	<b>%</b>	<b>26.77</b>	<b>23.51</b>

	30. Juni 2021	30. Juni 2020
	n/a	n/a
	98.50	90.00
	n/a	n/a
	n/a	n/a

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	30. Juni 2021	30. Juni 2020
Betriebsgewinn	CHF	5 109 987	4 970 263
Mietzinseinnahmen (inkl. Baurechtzinsertrag)	CHF	7 762 421	7 859 656
<b>Betriebsgewinnmarge</b>	<b>%</b>	<b>65.83</b>	<b>63.24</b>

Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> )	Einheit	30. Juni 2021	30. Juni 2020
Betriebsaufwand	CHF	3 116 487	3 176 659
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	318 839 172	325 135 732
Ø Marktwert	CHF	225 840 000	240 192 000
<b>TER<sub>REF</sub> (GAV)</b>	<b>%</b>	<b>0.98</b>	<b>0.98</b>
<b>TER<sub>REF</sub> (MV)</b>	<b>%</b>	<b>1.38</b>	<b>1.3E</b>

<b>Anlagerendite<sup>2/3</sup></b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Juni 2021</b>	<b>30. Juni 2020</b>
NAV zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	98.58	101.09
NAV am Ende der Berichtsperiode	CHF	96.00	97.63
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	4.25	4.25
<b>Anlagerendite</b>	<b>%</b>	<b>1.77</b>	<b>0.81</b>

  

<b>Rendite des investierten Kapitals (ROIC)<sup>2/3</sup></b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Juni 2021</b>	<b>30. Juni 2020</b>
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	4 067 365	2 006 423
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	318 839 172	325 135 732
<b>Rendite des investierten Kapitals</b>	<b>%</b>	<b>1.28</b>	<b>0.62</b>

  

<b>Restlaufzeit Fremdfinanzierungen</b>	<b>Jahre</b>	<b>0.04</b>	<b>0.03</b>
<b>Verzinsung Fremdfinanzierungen</b>	<b>%</b>	<b>0.13</b>	<b>0.34</b>

  

<b>Börsenkapitalisierung</b>	<b>CHF</b>	<b>236 400 000</b>	<b>216 000 000</b>
------------------------------	------------	--------------------	--------------------

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Berechnung für sechs Monate (1. Januar bis 30. Juni).

## **Live-Übertragung**

Das Management Team des SF Commercial Properties Fund präsentiert die Halbjahreszahlen 2021 wie folgt:

**Präsentation Deutsch am Dienstag, 31. August 2021, 09.30 Uhr**

**Präsentation Englisch am Dienstag, 31. August 2021, 11.30 Uhr**

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

Eine umfassende Berichterstattung und den Halbjahresbericht 2021 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](http://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 werden in der Publikation «Anlagefonds» der Swiss Finance & Property Funds AG veröffentlicht. 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.