

Medienmitteilung

Zürich, 29. März 2022

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Commercial Properties Fund Erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 und stabile Schlüsselzahlen

Portfoliowert bei CHF 326.7 Mio.

Soll-Mieteinnahmen bei CHF 20.5 Mio.

Attraktive Ausschüttungsrendite von 4.59%

Anlagerendite von 3.98%

Durchschnittlich gewichtete Mietvertragslaufzeit weiterhin auf hohem Niveau

Unveränderte Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil

Der SF Commercial Properties Fund blickt trotz anspruchsvollen Marktbedingungen bei der Vermietung auf ein stabiles Geschäftsjahr 2021 zurück. Innert der letzten zwölf Monate wurden zahlreiche Vermietungserfolge erzielt. Die durchschnittlich gewichtete Mietvertragslaufzeit (WAULT) konnte mit 5.47 Jahren auf einem hohen Niveau gehalten werden. Nach dem strategischen Kauf einer Liegenschaft beträgt der Marktwert des Portfolios per 31. Dezember 2021 CHF 326.7 Mio. (Vorjahr: CHF 306.8 Mio.) und die entsprechend höheren Soll-Mieterträge CHF 20.5 Mio. (Vorjahr: CHF 19.8 Mio.). Daraus resultiert eine Bruttorendite von 6.28%.

Immobilienportfolio

In St. Gallen wurde im Frühjahr 2021 eine langfristig vermietete Liegenschaft erworben. Zudem konnten im Berichtsjahr Mietverträge sowie Vertragsverlängerungen für Flächen von rund 30 000 m² abgeschlossen werden. Durch diese Aktivitäten verbesserte sich die Ertragsstabilität des Portfolios weiter. Die Leerstandsquote konnte damit von 17.2% per Ende des Vorjahres auf 15.7% per Ende des Berichtsjahres reduziert werden. Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge zum Stichtag hält sich mit 5.47 Jahren (Vorjahr: 5.81 Jahre) auf hohem Niveau.

Im Berichtsjahr wurde keine Liegenschaft verkauft. Per Ende des Jahres 2021 umfasst das Portfolio 18 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 326.7 Mio. (Vorjahr: CHF 306.8 Mio.).

Das Portfolio entspricht mit einem Anteil an gewerblich genutzten Flächen von rund zwei Dritteln dem strategischen Fokus des Fonds. Der Anteil der Büroflächen hat sich wie angestrebt leicht auf 26.7% (Vorjahr: 28.7%) reduziert. Der Anteil an Verkaufsflächen ist untergeordnet.

Finanzergebnis per 31. Dezember 2021

Die Fremdfinanzierungsquote ist gegenüber 2020 gestiegen und beträgt per Stichtag 25.12% (Vorjahr: 20.69%). Aufgrund von Anpassungen der Liquidationssteuern hat das Nettofondsvermögen von CHF 236.59 Mio. auf CHF 235.40 Mio. leicht abgenommen (-0.50%). Aufgrund des stabilen Ergebnisses wird der SF Commercial Properties Fund für das Geschäftsjahr 2021 eine Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil an die Investoren vornehmen. Daraus resultiert eine Ausschüttungsrendite von 4.59%.

Einfluss von COVID-19

Die Pandemie tangierte das Portfolio im Berichtsjahr nur in sehr geringem Umfang, betroffen waren nur ca. 10% der Mieter des Fonds. Für die wenigen Anfragen für Mietzinsermässe oder Mietzinsstundungen konnten partnerschaftliche Lösungen gefunden werden. Am stärksten von der Pandemie betroffen waren zwei Mieter aus dem Eventbereich. Die Aufwendungen für COVID-19-Massnahmen im Jahr 2021 betrugen lediglich rund CHF 70 000.

Nachhaltigkeit

Im Berichtsjahr wurden weitere Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit vorgenommen. Ebenso wurde die Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie mit Unterstützung durch externe Fachspezialisten gestartet. Gemäss FM Monitor liegt die Energieintensität des Portfolios unter dem Schweizer Durchschnitt für kommerziell genutzte Liegenschaften, die Treibhausgasintensität entspricht in etwa dem Schweizer Durchschnitt.

Ausblick

Der Fonds verfolgt eine klare Vorwärtsstrategie mit einer Optimierung durch Vermietung und Wachstum zur Erhöhung der Stabilität. Dazu werden Akquisitionsoportunitäten geprüft. Aufgrund der verbesserten Vermietungssituation und der aktuell guten Nachfrage nach Mietflächen ist die Erzielung eines höheren konsolidierten Nettoertrages zu erwarten. Ziel ist die Sicherstellung einer weiterhin stabilen Ausschüttung. Daneben ist eine selektive Portfolioumschichtung geplant, wobei die Erhöhung der Nutzungen im Bereich Logistik, Gewerbe, Lager und Industrie angestrebt wird.

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 2021

Mietausfallrate¹	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Soll-Nettomieten	CHF	20 568 865	21 348 149
Leerstände	CHF	3 806 440	3 981 154
Verluste aus Forderungen	CHF	108 448	135 360
Mietausfallrate	%	19.03	19.28

Fremdfinanzierungsquote	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	82 085 000	63 485 000
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	326 710 000	306 820 000
Fremdfinanzierungsquote	%	25.12	20.69

Ausschüttungsrendite^{2/3}	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.25	4.25
Börsenkurs pro Anteil zum Ende des Berichtsjahres	CHF	92.50	91.70
Ausschüttungsrendite	%	4.59	4.63
Ausschüttungsquote	%	105.10	100.52

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Betriebsgewinn	CHF	10 199 375	10 555 394
Mietzinseinnahmen (inkl. Baurechtzinsertrag)	CHF	15 995 059	16 211 108
Betriebsgewinnmarge	%	63.77	65.11

Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF})	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Betriebsaufwand	CHF	3 193 569	3 118 718
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	322 251 666	321 142 895
Ø Marktwert	CHF	231 216 000	228 768 000
TER_{REF} (GAV)	%	0.99	0.97
TER_{REF} (MV)	%	1.38	1.36

Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)²	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Gesamterfolg	CHF	9 015 983	4 159 123
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	CHF	236 585 182	242 626 059
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF		
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	236 585 182	242 626 059
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	3.81	1.71

Agio / Disagio	%	-5.69	-6.98
Performance	%	5.25	-8.84

Anlagerendite²	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
NAV zu Beginn des Berichtsjahres	CHF	98.58	101.09
NAV am Ende des Berichtsjahres	CHF	98.08	98.58
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	4.25	4.25
Anlagerendite	%	3.98	1.79

Rendite des investierten Kapitals (ROIC)²	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	9 123 484	4 336 643
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	322 251 666	321 142 895
Rendite des investierten Kapitals	%	2.83	1.35

Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	0.08	0.02
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.10	0.10
Börsenkapitalisierung	CHF	222 000 000	220 080 000

¹ Gewährte Mietzinsverbilligungen werden bei der Ermittlung der Mietausfallrate in Übereinstimmung mit der massgebenden Fachinformation der AMAS 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 2021 wie folgt:

Präsentation Deutsch am Dienstag, 29. März 2022, 09.30 Uhr

Präsentation Englisch am Dienstag, 29. März 2022, 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 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.

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) bzw. ein Basisinformationsblatt im Sinne des schweizerischen Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG) 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 J o s k n k f d m j m m d m c d q A q r b g q l Q m l j d m l h G n c d k l s E h m n y l m r s t l d n e d m c d q R b g v d l y d q m b g d m A m j l d q d q l m f i t n f 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.