

Medienmitteilung

Zürich, 31. August 2022

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Commercial Properties Fund Stabiles erstes Halbjahr 2022

Positive Wertentwicklung, Marktwert neu bei CHF 330.73 Millionen

Leerstandsquote reduziert, verstärkte Mietnachfrage

Stabile, hohe Mietvertragslaufzeit

Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil für das Jahr 2021

Management Fee um 10 Basispunkte auf 0.65% reduziert

Der SF Commercial Properties Fund blickt auf ein stabiles erstes Halbjahr 2022 zurück. Innert der letzten sechs Monate wurden zahlreiche Vermietungserfolge erzielt. Die Leerstandsquote konnte mit diesen Vermietungen weiter reduziert werden. Per 30. Juni 2022 beträgt sie 14.93%. Dank einem aktiven Asset- und Portfoliomanagement konnte der Marktwert des Portfolios per 30. Juni 2022 gegenüber 31. Dezember 2021 um CHF 4.02 Millionen resp. 1.23% auf CHF 330.73 Millionen gesteigert werden. Die Bruttorendite liegt bei 6.18% per 30. Juni 2022. Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge (WAULT) konnte mit 5.33 Jahren auf einem hohen Niveau gehalten werden.

Immobilienportfolio

In verschiedenen Liegenschaften konnten Mietflächen von rund 3 500 m² vermietet und Verträge für rund 5 200 m² verlängert werden.

In Buchs wurden per Anfang 2021 nach dem Auszug eines Ankermieters Mietflächen von rund 4 400 m² verfügbar. Davon konnten drei Viertel in kurzer Zeit wieder vermietet werden. Nachdem der Mietvertrag mit dem Kanton Aargau für Flächen von rund 1 800 m² von den zuständigen Behörden Ende des letzten Jahres genehmigt wurde, erfolgten mit Hochdruck die notwendigen Ausbauarbeiten, so dass die Flächen wie geplant im ersten Halbjahr 2022 übergeben werden konnten.

In Allschwil konnten die Verhandlungen mit dem Hauptmieter Agrano AG für die Vertragsverlängerung von rund 3 000 m² abgeschlossen und das Mietverhältnis um fünf Jahre verlängert werden. In Dietikon konnten im laufenden Jahr mehrere Mietverträge für total 990 m² abgeschlossen werden. Zudem werden mit potenziellen Mietern konkrete Verhandlungen für grosse Flächen bis rund 2 100 m² geführt. Für das Projekt eines «Cleantech Hubs» zur Ansiedelung von Unternehmen aus den Bereichen Energie, Umwelt und Nachhaltigkeit wurden zahlreiche Interessenten evaluiert. Die Attraktivität der Liegenschaft war zudem Anlass für Dreharbeiten des Schweizer Fernsehens SRF.

Finanzergebnis per 30. Juni 2022

Das Nettoergebnis im ersten Halbjahr 2022 beläuft sich auf CHF 5.04 Millionen respektive CHF 2.10 pro Anteil (Vorperiode CHF 2.03 pro Anteil). Darüber hinaus konnte ein nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 0.54 Millionen respektive CHF 0.22 pro Anteil verbucht werden.

Infolge konsequenter Kostenoptimierung und der tieferen Management Fee konnte die EBIT-Marge trotz höheren Ausgaben für Unterhalt & Reparaturen im Vergleich zum Vorjahr um 26 Basispunkte auf 66.09% gesteigert werden. Aufgrund der tieferen Management Fee konnte der TER GAV auf 0.94% reduziert werden. Per Jahresende 2022 wird ein TER GAV von 0.91% prognostiziert. Die Mietausfallrate konnte durch die erfolgreiche Vermietung im Vergleich zum Vorjahr von 19.41% auf 15.69% reduziert werden. Die Anlagerendite liegt bei attraktiven 2.47% für das erste Halbjahr 2022.

Das Nettofondsvermögen (NAV) reduzierte sich in der Berichtsperiode um CHF 4.63 Millionen auf CHF 230.77 Millionen (CHF 96.15 pro Anteil). Dies resultiert aus dem erzielten Gesamterfolg für das erste Halbjahr 2022 von CHF 5.57 Millionen abzüglich der Ausschüttung von CHF 10.20 Millionen im April 2022 für das Geschäftsjahr 2021.

Investitionen

Nebst Investitionen im Zusammenhang mit der Vermietung freier Flächen werden laufend Massnahmen zur Aufrechterhaltung der Gebäudequalität vorgenommen. So erfolgte in Spreitenbach ein grossflächiger Fensterersatz, in Langenthal konnten die umfangreichen Dach- und Kanalisationsarbeiten abgeschlossen werden und in St. Gallen wurde die Planung der Dachsanierung aufgenommen.

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 2022

Mietausfallrate ¹	Einheit	30. Juni 2022	30. Juni 2021
Soll-Nettomieten	CHF	10 423 392	10 137 372
Leerstände	CHF	1 603 422	1 967 635
Verluste aus Forderungen	CHF	31 620	256
Mietausfallrate	%	15.69	19.41

Fremdfinanzierungsquote	Einheit	30. Juni 2022	30. Juni 2021
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	89 800 000	86 485 000
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	330 730 000	323 120 000
Fremdfinanzierungsquote	%	27.15	26.77

Ausschüttungsrendite	Einheit	30. Juni 2022	30. Juni 2021
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	n/a
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	79.00	98.50
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	30. Juni 2022	30. Juni 2021
Betriebsgewinn	CHF	5 392 195	5 109 987
Mietzinseinnahmen	CHF	8 158 874	7 762 421
Betriebsgewinnmarge	%	66.09	65.83

Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF})	Einheit	30. Juni 2022	30. Juni 2021
Betriebsaufwand	CHF	3 125 331	3 116 487
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	331 346 657	318 839 172
Ø Marktwert	CHF	220 128 000	225 840 000
TER_{REF} (GAV)	%	0.94	0.98
TER_{REF} (MV)	%	1.42	1.38

Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ^{2/3}	Einheit	30. Juni 2022	30. Juni 2021
Gesamterfolg	CHF	5 570 678	4 022 330
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	235 401 165	236 585 182
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	0	0
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	235 401 165	236 585 182
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.37	1.70

Agio	%	-17.84	2.60
-------------	----------	---------------	-------------

Performance	%	-10.54	12.07
--------------------	----------	---------------	--------------

Anlagerendite ^{2/3}	Einheit	30. Juni 2022	30. Juni 2021
NAV zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	98.08	98.58
NAV am Ende der Berichtsperiode	CHF	96.15	96.00
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	4.25	4.25
Anlagerendite	%	2.47	1.77

Rendite des investierten Kapitals (ROIC)^{2/3}	Einheit	30. Juni 2022	30. Juni 2021
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	5 621 952	4 067 365
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	331 346 657	318 839 172
Rendite des investierten Kapitals	%	1.70	1.28
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	0.18	0.04
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.27	0.13
Börsenkaptalisierung	CHF	189 600 000	236 400 000

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

Roadshows

Das Management Team des SF Commercial Properties Fund präsentiert die Halbjahreszahlen 2022 wie folgt:

**Lunch-Veranstaltung Deutsch am Mittwoch, 31. August 2022, 13.15 bis 13.45 Uhr,
Park Hyatt, Zürich**

**Frühstücks-Veranstaltung Englisch am Donnerstag, 1. September 2022, 09.15 bis 09.45 Uhr,
Hôtel Metropole, Genf**

**Lunch-Veranstaltung Englisch am Donnerstag, 1. September 2022, 13.15 bis 13.45 Uhr,
Beau-Rivage Hôtel, Neuchâtel**

**Frühstücks-Veranstaltung Deutsch am Freitag, 2. September 2022, 09.15 bis 09.45 Uhr,
Hotel Märthof, Basel**

Hans-Peter Wasser (Portfolio Manager) wird das Halbjahresergebnis 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 Halbjahresbericht 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. Das Immobilienportfolio kann auch Büros und Spezialliegenschaften wie Parkhäuser oder Einkaufszentren beinhalten. Nebst einer hervorragenden Verkehrsanbindung bilden das Wertsteigerungspotenzial und die Mieterbonität wesentliche Anlagekriterien. 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) 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 kollektiven Kapitalanlagen sind in der Prospektus- und Informationsunterlagen zu finden. 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, verkauft noch ausgeliefert werden. Gleiches gilt für sämtliche Staaten und Ländern, in denen der solch ein Vertrieb untersagt ist.