

Medienmitteilung

Zürich, 29. März 2022

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Retail Properties Fund Sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2021

- Zunahme des Marktwertes um 8.0% auf CHF 869.4 Mio.
- Stabiler WAULT von 6.5 Jahren durch Neuabschlüsse und gezielte Verlängerungen
- Akquisition einer Liegenschaft mit einem Marktwert von CHF 40.6 Mio.
- Steigerung der Soll-Mieteinnahmen auf CHF 47.1 Mio.
- Ausschüttung von CHF 4.35 pro Anteil

Das Geschäftsjahr 2021 war sehr erfolgreich. Der SF Retail Properties Fund konnte in allen Bereichen zulegen. Das Gesamtfondsvermögen steigerte sich um 8.1% auf CHF 883.6 Mio. und die Mieteinnahmen wuchsen ebenfalls um 8.1% auf CHF 42.8 Mio. Gleichzeitig konnte die Leerstandsquote um 1.6 Prozentpunkte auf 5.5% und die Mietzinsausfallrate um 2.1 Prozentpunkte auf 6.3% gesenkt werden. Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge (WAULT) liegt bei einem Topwert von 6.5 Jahren. Der Nettoertrag beläuft sich auf CHF 27.6 Mio., was einem Nettoertrag von CHF 4.54 pro Anteil für das Geschäftsjahr 2021 entspricht.

Immobilienportfolio

Das Portfolio mit vermietbaren Flächen von total 233 912 m² weist einen Marktwert per 31. Dezember 2021 von CHF 869.4 Mio. aus (+CHF 64.5 Mio.). Der grösste Anteil der Flächen fällt auf die Verkaufsnutzung mit einem Anteil von 75.6%, gefolgt von den Büro- und Gewerberäumen mit 10.7% und Lager- / Nebenräumen mit 6.5%. Die Mieterbasis bleibt weiterhin stabil. Die grössten Mieter sind Coop (Supermarkt / Fachmarkt), Migros, MediaMarkt, Aldi Suisse, Lidl Schweiz und Denner. Das Portfolio umfasst somit neu 91 Liegenschaften in 20 Kantonen und weist einen Soll-Mietertrag von CHF 47.1 Millionen aus. Die Portfoliovergrösserung wurde ohne Kapitalerhöhung erfolgreich vollzogen.

Die Leerstandsquote per 31. Dezember 2021 hat sich im Vergleich zum Jahresabschluss per 31. Dezember 2020 um 1.6 Prozentpunkte auf 5.5% reduziert. Die Vermietung von verfügbaren Flächen an verschiedenen Standorten, unter anderem in Bioggio, Delémont und Zwingen, haben zur Reduktion des Leerstands beigetragen. Ebenfalls wurde ein leerstehendes Objekt in Münsingen per 31. Dezember 2021 verkauft.

Neben einer Akquisition in Kirchberg BE konnten zahlreiche Erneuerungen 2021 umgesetzt und initiiert werden. Die Investitionen für Neubauten, Aufstockungen, Erneuerungen betragen 2021 über CHF 10.7 Mio. Bei den Bauprojekten wurde auf die nachhaltige Nutzung von Ressourcen und der Einsatz von energetisch vorteilhaften Materialien geachtet. Besonders zu erwähnen ist die Erneuerung in Reiden mittels einer energetischen Renovation des Objektes. Durch die gute Qualität der Fassadendämmung wird das Gebäude nur durch die Abwärme der technischen Installationen der Mieterin geheizt. Weitere Informationen zu Bauprojekten sind im Geschäftsbericht beschrieben.

Finanzergebnis per 31. Dezember 2021

Die Mietzinseinnahmen betragen CHF 42.8 Mio., was einer Steigerung um 8.1% im Vergleich zum 31. Dezember 2020 entspricht. Diese Entwicklung konnte durch den Zukauf oder durch Mietvertragsverlängerungen sowie Wiedervermietungen erreicht werden. Das Nettofondsvermögen hat sich um CHF 12.2 Mio. auf CHF 632.9 Mio. erhöht (Vorjahr: CHF 620.7 Mio.).

Aufgrund des erfreulichen Ergebnisses wird der SF Retail Properties Fund für das Geschäftsjahr 2021 eine Ausschüttung von CHF 4.35 pro Anteil vornehmen, was einer Ausschüttungsquote von 95.9% entspricht. Die Anlagerendite beträgt 6.5%.

Einfluss von COVID-19

Auch im zweiten Jahr in Folge ist die Pandemie ein omnipräsentes Thema. Der bereits im Vorjahr aufgebaute direkte Kontakt zwischen der Mieterschaft und der Fondsleitung erwies sich als einer der positiven Aspekte dieser Pandemie. Die Gespräche wurden professionell und partnerschaftlich geführt. So konnten qualitativ gute Mieter partiell monetär unterstützt und langfristig, zu Gunsten des SF Retail Properties Fund, verpflichtet werden. Per 31. Dezember 2021 wurde von der Fondsleitung ein Totalbetrag von CHF 0.3 Millionen an Mietzinsverbilligungen gewährt. Dies entspricht rund 0.6% des Sollmietertrages. Als Gegenleistung wurden Mietverträge von bis zu zehn Jahren Dauer im Gesamtwert von rund CHF 5.5 Millionen verlängert oder neu abgeschlossen.

Ausblick

Die Kundenbeziehungen mit unseren Mietern bleiben zentral und werden laufend gepflegt. Die Umsetzung der anstehenden baulichen Aktivitäten werden die Vermietungsaktivitäten positiv beeinflussen und die strukturellen Leerstände reduzieren. Die geplanten Entwicklungen und Erneuerungen werden weitergeführt und zeitnah umgesetzt. Die Investitionen unterstützen die Ziele für die Erreichung der Absenkpfade und werden unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsstrategie getätigt.

Das Portfolio des SF Retail Properties Fund soll sich im nächsten Geschäftsjahr strategiekonform vergrössern und weiterentwickeln. Dies soll durch die Erschliessung von Ausnützungsreserven und durch Akquisitionen erreicht werden.

Weitere Informationen

Thomas Lavater
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds AG
lavater@sfp.ch

Urs Kunz
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property AG
kunz@sfp.ch

Kennzahlen 2021

Mietausfallrate ¹	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Soll-Nettomieten	CHF	46 291 839	44 542 676
Leerstände	CHF	2 859 868	3 605 266
Verluste aus Forderungen	CHF	75 924	144 573
Mietausfallrate	%	6.34	8.42

Fremdfinanzierungsquote	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	191 925 000	144 325 000
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	869 397 200	804 921 200
Fremdfinanzierungsquote	%	22.08	17.93

Ausschüttungsrendite ^{2/3}	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.35	4.35
Börsenkurs pro Anteil zum Ende des Berichtsjahres	CHF	125.50	120.00
Ausschüttungsrendite	%	3.47	3.63
Ausschüttungsquote	%	95.88	98.99

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Betriebsgewinn	CHF	28 819 750	27 679 392
Mietzinseinnahmen	CHF	42 845 604	39 648 349
Betriebsgewinnmarge	%	67.26	69.81

Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF})	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Betriebsaufwand	CHF	8 202 425	7 583 296
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	851 742 767	789 361 205
Ø Marktwert	CHF	754 393 500	700 143 750
TER_{REF} (GAV)	%	0.96	0.96
TER_{REF} (MV)	%	1.09	1.08

Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ²	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Gesamterfolg	CHF	38 707 793	26 163 993
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	CHF	620 667 238	620 929 495
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	–	–
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	620 667 238	620 929 495
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.24	4.21

Agio	%	20.45	17.45
Performance	%	8.30	2.25

Anlagerendite²	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
NAV zu Beginn des Berichtsjahres	CHF	102.17	102.21
NAV am Ende des Berichtsjahres	CHF	104.19	102.17
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	4.35	4.35
Anlagerendite	%	6.51	4.40

Rendite des investierten Kapitals (ROIC)²	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	39 237 868	27 125 169
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	851 742 767	789 361 205
Rendite des investierten Kapitals	%	4.61	3.44

Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	1.66	2.10
---	--------------	-------------	-------------

Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.25	0.34
---------------------------------------	----------	-------------	-------------

Börsenkapitalisierung	CHF	762 412 500	729 000 000
------------------------------	------------	--------------------	--------------------

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 Retail Properties Fund präsentiert das Jahresergebnis 2021 wie folgt:

- **Präsentation Deutsch am Dienstag, 29. März 2022, 09.00 Uhr**
- **Präsentation Englisch am Dienstag, 29. März 2022, 11.00 Uhr**

Thomas Lavater, 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 Retail Properties Fund

SF Retail Properties Fund investiert in Immobilien mit Verkaufsflächen für den Detailhandel, in der ganzen Schweiz. Dazu gehören auch die betriebsnotwendigen Nebenräume und Parkplätze. Neben den Verkaufsflächen für den Detailhandel können diese Liegenschaften auch Gewerbe-, Büroräumlichkeiten oder Wohnungen enthalten. Weiterführende Informationen finden Sie auf www.sfp.ch.

Disclaimer

SF Retail Properties Fund (ISIN CH0285087455) 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 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.