

Medienmitteilung

Zürich, 31. August 2022

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Retail Properties Fund Erfreuliches Halbjahresergebnis mit erneut höherem Nettoertrag

- **Steigerung des Nettoertrages im 1. Halbjahr 2022 auf CHF 14.40 Millionen**
- **Leerstandsquote per 30. Juni 2022 von 5.49% auf 4.82% weiter reduziert**
- **Senkung der Management Fee ab 1. Januar 2022 um 10 Basispunkte auf 0.65%**
- **Erfolgreicher Verkauf von zehn Liegenschaften mit einem Kapitalgewinn von CHF 2.26 Millionen**
- **Erhöhung der EBIT-Marge auf 72.15%**

Der SF Retail Properties Fund hat das erste Semester 2022 erfolgreich abgeschlossen. Der Marktwert der Liegenschaften erhöht sich per 30. Juni 2022 auf CHF 862.1 Millionen. Die Soll-Mieteinnahmen für das erste Halbjahr 2022 betragen CHF 23.09 Millionen. Der Nettoertrag für das erste Halbjahr 2022 steigt auf CHF 14.40 Millionen, was einem Nettoertrag pro Anteil von CHF 2.37 entspricht. Gegenüber Juni 2021 erhöht sich die Betriebsgewinnmarge um 3.23 Prozentpunkte auf 72.15%. Die festen, gewichteten Laufzeiten der Mietverträge (WAULT) des SF Retail Properties Fund Portfolios bleiben per 30. Juni 2022 auf dem hohen Wert von 6.2 Jahren konstant.

Immobilienportfolio

Das Liegenschaftsportfolio des SF Retail Properties Fund weist per 30. Juni 2022 einen Marktwert von CHF 862.1 Millionen aus, aufgeteilt auf 82 Liegenschaften. Im ersten Halbjahr 2022 wurden zehn Objekte zu einem Verkaufspreis von CHF 25.8 Millionen verkauft. In der gleichen Zeitperiode wurde eine Liegenschaft in Zürich mit einem Marktwert von CHF 5.55 Millionen erworben. Ebenfalls konnte ein Neubauprojekt in Flawil beurkundet werden, das im 2. Halbjahr 2022 übertragen werden wird. Die vermietbaren Flächen des Portfolios umfassen 229 706 m². Der grösste Anteil fällt auf die Verkaufsflächen mit einem Anteil von 75.17%, gefolgt von Büro- und Gastronomieflächen mit 11.00% und den Lager- und Nebenräumen mit 5.50%. Der Anteil an Wohnen liegt bei 2.45%. Die Mieterbasis ist weiterhin stabil. Die grössten Mieter sind Coop (Supermarkt / Fachmarkt), Migros (Supermarkt), MediaMarkt, Aldi Suisse, Lidl Schweiz und Denner.

Finanzergebnis per 30. Juni 2022

Das Nettoergebnis im ersten Halbjahr 2022 beläuft sich auf CHF 14.40 Millionen respektive CHF 2.37 pro Anteil (Vorperiode CHF 2.32 pro Anteil). Weiter konnte ein Kapitalgewinn von CHF 2.15 Millionen respektive CHF 0.36 pro Anteil aus dem erfolgreichen Verkauf von zehn Liegenschaften realisiert werden. Der unrealisierte Kapitalgewinn beläuft sich nach Abzug der Liquidationssteuern auf CHF 0.64 Millionen respektive CHF 0.11 pro Anteil, womit sich das Gesamtergebnis auf CHF 17.19 Millionen respektive CHF 2.83 pro Anteil beziffert.

Infolge erfolgreicher Neuvermietung sowie des getätigten Zukaufs in Zürich-Wollishofen per 24. März 2022 konnte trotz getätigten Desinvestition eine Steigerung der Mietzinseinnahmen erreicht werden. Sie haben sich im Vergleich zur Vorperiode um CHF 0.35 Millionen erhöht (+ 1.62%).

Die EBIT-Marge konnte trotz höheren Ausgaben für Unterhalt & Reparaturen im Vergleich zum Vorjahr um 3.23 Prozentpunkte auf 72.15% gesteigert werden. Insbesondere haben die tiefere Management Fee von 0.65% und die tieferen Liegenschaftsaufwände die EBIT-Marge positiv beeinflusst. Infolge der tiefen Management Fee konnte auch der TER GAV von 0.96% auf 0.90% reduziert werden. Per Jahresende wird ein TER GAV um 0.86% erwartet. Die Mietausfallrate konnte durch die erfolgreiche Vermietung im Vergleich zum Vorjahr von 6.82% auf 5.42% reduziert werden.

Das Nettofondsvermögen (NAV) reduzierte sich in der Berichtsperiode um CHF 9.24 Millionen von CHF 632.95 Millionen auf CHF 623.71 Millionen (CHF 102.67 pro Anteil). Dies resultiert aus dem erzielten Gesamterfolg für das erste Halbjahr 2022 von CHF 17.19 Millionen abzüglich der Ausschüttung von CHF 26.43 Millionen im April 2022 für das Geschäftsjahr 2021.

Entwicklung, Erneuerungen und Neubauprojekte

Die Erneuerung in Reinach AG wurde im geplanten Zeithorizont umgesetzt. Nach dem erfolgreichen Innenausbau der Mietfläche eröffnete der Mieter Dosenbach Ende März 2022. Mit der Eröffnung der renovierten Filiale ist die erste Etappe des Bauprojektes abgeschlossen und der Mietvertrag mit einer Laufzeit bis 2029 hat gestartet. Es folgt noch die energetische Erneuerung des Daches und die Installation einer Photovoltaik-Anlage.

In Buchs wurde die Erneuerung des Objektes und der Verkaufsfläche im Juli 2022 abgeschlossen. Die Arbeiten umfassen verschiedene Gewerke und werden mit dem Single-Tenant-Mieter direkt abgestimmt. Nach Abschluss der Arbeiten beginnt die 15-jährige Laufzeit des neuen Mietvertrages.

In Thayngen startete die Gesamterneuerung des Erdgeschosses im August 2022. Das Projekt umfasst die energetische Erneuerung der Gebäudehülle und der Eingangspartie. Wie in Reiden wird die Wärmeproduktion künftig über die Abwärmenutzung der gewerblichen Kälteanlagen des Hauptmieters gewonnen und die bestehende Ölheizung abgelöst. Gleichzeitig ist der Bau einer Photovoltaik-Anlage in Vorbereitung. Nach der Inbetriebnahme der Solaranlage wird das Objekt eines der effizientesten Gebäude im Portfolio sein.

Ausblick

Die Umsetzung der langfristigen Strategie zur Optimierung und der dezidierten Erweiterung des Portfolios wird weitergeführt. Die Vermietung von verfügbaren Flächen steht dabei im Fokus, um den operativen Ertrag zu erhöhen. Ebenso ist die Prüfung von Akquisitionsoportunitäten zentral, um die Qualität zu verbessern und das Portfolio strategiekonform zu erweitern.

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 1. Halbjahr 2022

Mietausfallrate ¹	Einheit	30. Juni 2022	30. Juni 2021
Soll-Nettomieten	CHF	23 086 832	23 269 342
Leerstände	CHF	1 137 919	1 690 931
Verluste aus Forderungen	CHF	114 388	-104 812
Mietausfallrate	%	5.42	6.82

Fremdfinanzierungsquote	Einheit	30. Juni 2022	30. Juni 2021
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	185 925 000	201 025 000
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	862 052 000	856 091 000
Fremdfinanzierungsquote	%	21.57	23.48

Ausschüttungsrendite	Einheit	30. Juni 2022	30. Juni 2021
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	n/a
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	105.50	127.90
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	30. Juni 2022	30. Juni 2021
Betriebsgewinn	CHF	15 660 030	14 719 876
Mietzinseinnahmen	CHF	21 705 882	21 359 063
Betriebsgewinnmarge	%	72.15	68.92

Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF})	Einheit	30. Juni 2022	30. Juni 2021
Betriebsaufwand	CHF	7 894 930	7 882 570
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	873 877 642	816 910 381
Ø Marktwert	CHF	730 215 000	718 551 000
TER_{REF} (GAV)	%	0.90	0.96
TER_{REF} (MV)	%	1.08	1.10

Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ^{2/3}	Einheit	30. Juni 2022	30. Juni 2021
Gesamterfolg	CHF	17 187 561	19 359 590
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	632 948 781	620 667 238
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	0	0
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	632 948 781	620 667 238
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.72	3.12
Agio	%	2.76	26.63
Performance	%	-12.94	10.37

Anlagerendite ^{2/3}	Einheit	30. Juni 2022	30. Juni 2021
NAV zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	104.19	102.17
NAV am Ende der Berichtsperiode	CHF	102.67	101.00
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	4.35	4.35
Anlagerendite	%	2.83	3.25

Rendite des investierten Kapitals (ROIC)^{2/3}	Einheit	30. Juni 2022	30. Juni 2021
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	17 452 312	19 860 779
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	873 877 642	816 910 381
Rendite des investierten Kapitals	%	2.00	2.43
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	1.63	1.44
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.28	0.27
Börsenkapitalisierung	CHF	640 912 500	776 992 500

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 Retail Properties Fund präsentiert das Halbjahresergebnis 2022 wie folgt:

- **Lunch-Veranstaltung Deutsch am Mittwoch, 31. August 2022, 12.45 bis 13.15 Uhr, Park Hyatt, Zürich**
- **Frühstücks-Veranstaltung Englisch am Donnerstag, 1. September 2022, 08.45 bis 09.15 Uhr, Hôtel Metropole, Genf**
- **Lunch-Veranstaltung Englisch am Donnerstag, 1. September 2022, 12.45 bis 13.15 Uhr, Beau-Rivage Hôtel, Neuchâtel**
- **Frühstücks-Veranstaltung Deutsch am Freitag, 2. September 2022, 08.45 bis 09.15 Uhr, Hotel Märthof, Basel**

Thomas Lavater (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 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) 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 können der Broschüre „Besondere Risiken im Effektenhandel“ 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.