

## Medienmitteilung

Zürich, 29. August 2023

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

### **SF Retail Properties Fund Solides Halbjahresergebnis trotz schwierigem Zinsumfeld**

- Nettoertrag im ersten Halbjahr 2023 bei CHF 13.4 Millionen resp. CHF 2.21 pro Anteil
- Leerstandsquote per 30. Juni 2023 auf 5.32% gesenkt
- Ausschüttung von CHF 4.35 pro Anteil für das Jahr 2022 (wovon CHF 3.15 verrechnungssteuerfrei ausbezahlt wurden)

Der SF Retail Properties Fund hat das erste Semester 2023 erfolgreich abgeschlossen. Der Marktwert der Liegenschaften liegt per 30. Juni 2023 bei CHF 880.1 Millionen. Die Mieteinnahmen für das erste Halbjahr 2023 betragen CHF 21.6 Millionen. Der Nettoertrag für das erste Halbjahr 2023 sinkt auf CHF 13.4 Millionen, was einem Nettoertrag pro Anteil von CHF 2.21 entspricht. Die festen, gewichteten Laufzeiten der Mietverträge (WAULT) des SF Retail Properties Fund Portfolios bleiben per 30. Juni 2023 auf dem hohen Wert von 6.35 Jahren konstant.

#### **Immobilienportfolio**

Die Ausrichtung der Portfoliostrategie auf «Güter des täglichen Bedarfs» hat sich auch im Verlauf des ersten Halbjahres 2023, welches durch die anhaltende Inflation und weiteren Straffungen der Geldpolitik geprägt war, erneut als erfolgreich erwiesen. Aufgrund der anhaltenden Konsolidierung der Marktpreise wurden im ersten Halbjahr 2023 keine Transaktionen getätigt. Anstelle dessen hat sich die Fondsleitung auf die Realisierung der verschiedenen Bauprojekte sowie auf die Vermarktung fokussiert. Insgesamt wurden CHF 9.9 Millionen an 13 Standorten investiert, wovon CHF 0.6 Millionen für den weiteren Ausbau der Photovoltaik-Projekte aufgewendet wurden. Im Bereich der Vermarktung konnten in den ersten sechs Monaten neue Verträge und Verlängerungen mit einem jährlichen Mietertrag von CHF 3.2 Millionen und einer Fläche von 12 830 m<sup>2</sup> unterzeichnet werden.

Das Liegenschaftsportfolio des SF Retail Properties Fund weist per 30. Juni 2023 einen Marktwert von CHF 880.1 Millionen aus, aufgeteilt auf 84 Liegenschaften. Die Bruttorendite des Portfolios liegt per 30. Juni 2023 bei 5.51%. Die Leerstandsquote per 30. Juni 2023 hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2022 um 0.63 Prozentpunkte auf 5.32% reduziert.

## **Finanzergebnis**

Die Gesamterträge betrugen in der abgeschlossenen Berichtsperiode CHF 21.8 Millionen (30. Juni 2022: CHF 21.9 Millionen). Der Minderertrag aus dem Verkauf der zehn Liegenschaften per 10. Februar 2022 konnte im ersten Halbjahr 2023 bereits wieder kompensiert werden. Dies gelang insbesondere durch die Indexierungsanpassung der bestehenden Verträge sowie die höheren Umsatzmieten der Food-Retailer.

Der Gesamtaufwand beläuft sich damit auf CHF 8.4 Millionen (31. Dezember 2022: CHF 7.5 Millionen). Der Anstieg der Kosten um CHF 0.9 Millionen resultiert insbesondere aus dem Anstieg der Hypothekarzinsen. Der Nettoertrag liegt bei CHF 13.4 Millionen (30. Juni 2022: CHF 14.4 Millionen). Dies entspricht CHF 2.21 pro Anteil bei 6 075 000 Anteilen (30. Juni 2022: CHF 2.37 pro Anteil bei 6 075 000 Anteilen).

Das Nettofondsvermögen reduzierte sich in der Berichtsperiode um CHF 23.9 Millionen auf CHF 610.4 Millionen (31. Dezember 2022: CHF 634.4 Millionen). Die Veränderung resultiert aus dem Gesamterfolg von CHF 2.5 Millionen abzüglich der getätigten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 in der Höhe von CHF 26.4 Millionen.

## **Entwicklung, Erneuerungen und Neubauprojekte**

In Basel an der unteren Rebgasse wurde im Juni 2023 der Grundstein für erste Etappe der innovativen Neugestaltung des «Clarahuus» gelegt. Im 3. und 4. Obergeschoss werden die bisherigen Büroflächen durch die Mieterin während einer insgesamt 12-monatigen Bauphase in moderne Business-Apartments umgewandelt. Die Business-Apartments zeichnen sich durch eine durchdachte Raumgestaltung aus, die sowohl auf Komfort des Wohnens als auch effizientes Arbeiten ausgerichtet sind. Die ideale Lage im pulsierenden Zentrum von Basel rundet die Attraktivität der Business-Apartments für Geschäftsreisende ab.

In einer zweiten Phase wird die Einkaufspassage komplett umgestaltet und erneuert. Das notwendige Baugesuch wurde eingereicht und mit dem Baustart ist voraussichtlich im Jahr 2024 zu rechnen. Mit der Neugestaltung kann einerseits den aktuellen Bedürfnissen der Mieter entsprochen sowie die noch verfügbare Fläche optimal erschlossen werden. Darüber hinaus können die bestehenden Mietverträge weiter verlängert werden.

## **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. Zur Erhöhung der Qualität und der strategiekonformen Erweiterung des Portfolios werden laufend Akquisitionsoportunitäten geprüft.

**Weitere Informationen**

**Thomas Lavater**  
**Portfolio Manager Real Estate Direct**

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

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

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

## Kennzahlen 1. Halbjahr 2023

Kennzahlen Rendite und Performance	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Performance	%	0.08 <sup>1</sup>	-16.57	8.30
Anlagerendite	%	0.41 <sup>1</sup>	4.59	6.51
Betriebsgewinnmarge	%	71.58	71.13	67.26
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	0.39 <sup>1</sup>	4.40	6.24
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	0.42 <sup>1</sup>	3.26	4.61
Ausschüttungsrendite	%	n/a	4.30	3.47
Ausschüttungsquote	%	n/a	93.09	95.88

Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Agio/Disagio	%	-3.46	-3.18	20.45
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	x	237.69	22.06	19.70
Börsenkapitalisierung	CHF	589 275 000	614 182 500	762 412 500
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	97.00	101.10	125.50

Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	880 142 800	882 913 500	869 397 200
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	858 359 222	848 610 568	835 292 368
Gesamtfondsvermögen	CHF	897 766 188	896 903 037	883 547 376
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	219 825 000	195 325 000	191 925 000
Nettofondsvermögen	CHF	610 419 135	634 366 236	632 948 781
Fremdfinanzierungsquote	%	24.98	22.12	22.08
Fremdkapitalquote	%	32.01	29.27	28.36
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.07	2.82	1.66
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.29	1.17	0.25

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	30. Jun. 2023	30. Jun. 2022	30. Jun. 2021
Mietzinseinnahmen	CHF	21 609 282	21 705 882	21 359 063
Mietausfallrate <sup>2</sup>	%	7.35	5.42	6.82
Nettoertrag	CHF	13 429 503	14 395 889	14 082 316
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-	2 154 313	-
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-10 950 354	637 359	5 277 274
Gesamterfolg	CHF	2 479 149	17 187 561	19 359 590
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (GAV)	%	0.85	0.90	0.96
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (MV)	%	1.21	1.08	1.10

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	<b>100.48</b>	104.42	104.19
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	4.35	4.35
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anz.	<b>6 075 000</b>	6 075 000	6 075 000
Ausgaben	Anz.	-	-	-
Rücknahmen	Anz.	-	-	-
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anz.	<b>6 075 000</b>	6 075 000	6 075 000

Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Anzahl Liegenschaften	Anz.	<b>84</b>	84	91
Bruttorendite	%	<b>5.51</b>	5.44	5.50
Realer Diskontsatz	%	<b>3.66</b>	3.62	3.69
Nominaler Diskontsatz	%	<b>4.95</b>	4.66	4.21
Leerstandsquote per Stichtag	%	<b>5.32</b>	5.95	5.49
Leerstandsquote per Berichtsperiode	%	<b>6.77</b>	5.55	6.06

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 Mittel zurückbekommen, als er ursprünglich eingesetzt hat.

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

<sup>2</sup> Gewährte Mietzinsverbilligungen werden bei der Ermittlung der Mietausfallrate in Übereinstimmung mit der massgebenden Fachinformation der AMAS nicht berücksichtigt.

## Roadshows

Das Management Team des SF Retail Properties Fund präsentiert das Halbjahresergebnis 2023 wie folgt:

- **Lunch-Veranstaltung Deutsch am Dienstag, 29. August 2023, Kongresshaus, Zürich**
- **Lunch-Veranstaltung Englisch am Mittwoch, 30. August 2023, Beau-Rivage Hôtel, Neuchâtel**
- **Lunch-Veranstaltung Englisch am Donnerstag, 31. August 2023, Fairmont Grand Hotel, Genf**
- **Lunch-Veranstaltung Deutsch am Freitag, 1. September 2023, Hotel Märthof, Basel**

Thomas Lavater (Portfolio Manager) wird das Halbjahresergebnis kommentieren. Wir danken Ihnen für Ihr Interesse.

Eine umfassende Berichterstattung und den Halbjahresbericht 2023 finden Sie unter [www.sfp.ch](http://www.sfp.ch).

## SF Retail Properties Fund

Der SF Retail Properties Fund investiert in Immobilien in der ganzen Schweiz mit Verkaufsflächen für den Detailhandel. Dazu gehören auch die betriebsnotwendigen Nebenräume und Parkingflächen. Neben den Verkaufsflächen für den Detailhandel können die Liegenschaften auch Gewerbe-, Büroräumlichkeiten oder Wohnungen enthalten. Bei der Investition werden die Kriterien Wertsteigerungspotenzial, die Bonität der Mieter sowie die Bauqualität und die Bausubstanz berücksichtigt. Der Fond strebt langfristig die Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates in Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung an.

### 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 oder Basisinformationsblatt (KID) 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.