

Medienmitteilung

Zürich, 28. März 2023

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Retail Properties Fund mit starkem operationellem Ergebnis

- Zunahme des Marktwertes auf CHF 882.9 Mio.
- Steigerung des Nettoertrages auf CHF 4.67 pro Anteil (+3.0%)
- Erfolgreicher Verkauf von zehn Liegenschaften mit einem realisierten Kapitalgewinn von CHF 2.24 Mio.
- Ausschüttung von CHF 4.35 pro Anteil für das Geschäftsjahr 2022

Der SF Retail Properties Fund konnte sich auch im herausfordernden Jahr 2022 sehr gut beweisen und weist ein erfreuliches operatives Ergebnis aus. Die Bewertung des Portfolios blieb trotz steigenden Zinsen stabil und liegt bei CHF 882.9 Mio. per 31. Dezember 2022. Der Nettoertrag beläuft sich auf CHF 28.4 Mio., dies entspricht CHF 4.67 pro Anteil und einer Steigerung von 3.00% gegenüber dem Vorjahr. Die Ausschüttung für das Jahr 2022 beläuft sich auf CHF 4.35 pro Anteil, wovon CHF 3.15 verrechnungssteuerfrei ausbezahlt werden können. Die Ausschüttungsrendite beträgt damit attraktive 4.30% (bezogen auf den Kurs am 31. Dezember 2022).

Immobilienportfolio

Die strategische Fokussierung des Portfolios auf «Güter des täglichen Bedarfs» hat sich auch im Geschäftsjahr 2022, welches durch zurückhaltende Konsumentenstimmung und Inflation geprägt war, bewährt. Im Berichtsjahr 2022 akquirierte der Fonds zwei Liegenschaften, eine in Winterthur sowie ein Objekt in Zürich-Wollishofen mit einem Marktwert von total CHF 7.7 Mio. Weiter wurde ein Neubauprojekt in Flawil (SG) mit einem geplanten Bauvolumen von CHF 18.1 Mio. erworben. Im Zuge der weiteren Portfoliooptimierung wurden im Jahr 2022 zehn Liegenschaften veräussert, woraus ein realisierter Kapitalgewinn von CHF 2.24 Mio. respektive CHF 0.37 pro Anteil resultierte. Insgesamt umfasst das Portfolio per 31. Dezember 2022 84 Liegenschaften in 18 Kantonen und weist einen Soll-Mietertrag von CHF 46.4 Mio. aus. Die Bruttorendite des Portfolios liegt per Jahresende bei 5.44%.

Die Leerstandsquote per 31. Dezember 2022 hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht, um 0.46 Prozentpunkte auf 5.95% erhöht.

Finanzergebnis per 31. Dezember 2022

Die Gesamterträge betragen im abgeschlossenen Geschäftsjahr CHF 43.2 Mio. (Vorjahr: CHF 43.2 Mio.). Der Verkauf der zehn Liegenschaften konnte ertragsmässig bereits kompensiert werden. Dies resultierte einerseits aus der im Vorjahr gekauften Liegenschaft in Kirchberg (BE), welche erstmals während zwölf Monaten Mieterträge erwirtschaftet hat und andererseits aus der in der Berichtsperiode gekauften Liegenschaften. Darüber hinaus hatte der tiefere Leerstand sowie die höheren sonstigen Erträge einen positiven Effekt auf die Gesamterträge.

Der Gesamtaufwand beläuft sich damit auf CHF 14.8 Mio. (Vorjahr: CHF 15.6 Mio.). Die Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} [GAV]), als Indikator für die Belastung durch den Betriebsaufwand, beträgt 0.85% (Vorjahr: 0.96%). Der Rückgang resultiert aus der Reduktion der Management Fee von 0.75% auf 0.65% per 1. Januar 2022. Der Nettoertrag liegt bei CHF 28.4 Mio. (Vorjahr: CHF 27.6 Mio.). Dies entspricht CHF 4.67 pro Anteil bei 6 075 000 Anteilen (Vorjahr: CHF 4.54 pro Anteil bei 6 075 000 Anteilen).

Das Nettofondsvermögen stieg in der Berichtsperiode um CHF 1.4 Mio. auf CHF 634.4 Mio. (Vorjahr: CHF 633.0 Mio.). Die Veränderung resultiert aus dem Gesamterfolg von CHF 27.8 Mio. Abzüglich der getätigten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 in der Höhe von CHF 26.4 Mio.

Die Anlagerendite per Jahresende beträgt 4.59% (Vorjahr: 6.51%), bei einem Inventarwert von CHF 104.42 pro Anteil (Vorjahr: CHF 104.19) und einer unveränderten Ausschüttung von CHF 4.35 pro Anteil, wovon CHF 3.15 pro Anteil verrechnungssteuerfrei erfolgen. Die Ausschüttungsrendite erhöht sich aufgrund der Entwicklung des Börsenkurses auf 4.30% (Vorjahr: 3.47%).

Entwicklung, Erneuerungen und Neubauprojekte (Auswahl)

In Flawil (SG) wurde im Juli 2022 ein Neubauprojekt akquiriert. Das Objekt umfasst Gewerbeflächen von 1 700 m² im Erdgeschoss. In den oberen Etagen werden 18 Wohnungen mit einer Totalfläche von rund 1 020 m² gebaut. Nach der Fertigstellung wird das Objekt auf dem Flachdach sowie auf den Steildächern mit PV-Modulen (Total: 120 kWp) bestückt. Die Heizung der Gewerbeflächen wird über die Wärmerückgewinnung der gewerblichen Kälteanlage gewährleistet. Die Wohnungen werden über Wärmepumpen beheizt. Das Neubauprojekt wurde im April 2022 gestartet und feierte Aufrichtung im Januar 2023. Die Fertigstellung ist gestaffelt zwischen November 2023 bis März 2024 vorgesehen.

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 Leerstände reduzieren. Bereits konnten mehrere Verträge unterzeichnet werden, die über die nächsten 18 Monate die Mieterträge rund 5% erhöhen und die Leerstandsquote senkt. Das Portfolio wird mit Machbarkeitsstudien, Nutzungskonzepten und Nachverdichtungsprojekten weiterhin gezielt weiterentwickelt.

Das Portfolio des SF Retail Properties Fund wird 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 2022

Kennzahlen Rendite und Performance	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Performance	%	-16.57	8.30	2.25
Anlagerendite	%	4.59	6.51	4.40
Betriebsgewinnmarge	%	71.13	67.26	69.81
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.40	6.24	4.21
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	3.26	4.61	3.44
Ausschüttungsrendite	%	4.30	3.47	3.63
Ausschüttungsquote	%	93.09	95.88	98.99

Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Agio	%	-3.18	20.45	17.45
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)		22.06	19.70	27.86
Börsenkapitalisierung	CHF	614 182 500	762 412 500	729 000 000
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	101.10	125.50	120.00

Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	882 913 500	869 397 200	804 921 200
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	848 610 568	835 292 368	789 200 704
Gesamtfondsvermögen	CHF	896 903 037	883 547 376	817 421 189
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	195 325 000	191 925 000	144 325 000
Nettofondsvermögen	CHF	634 366 236	632 948 781	620 667 238
Fremdfinanzierungsquote	%	22.12	22.08	17.93
Fremdkapitalquote	%	29.27	28.36	24.07
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.82	1.66	2.10
Verzinsung Fremdfinanzierungen per Stichtag	%	1.17	0.25	0.34

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Mietzinseinnahmen	CHF	42 735 316	42 845 604	39 648 349
Mietausfallrate ¹	%	6.18	6.34	8.42
Nettoertrag	CHF	28 388 857	27 561 307	26 696 019
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	2 143 748	-110 850	-
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-2 688 900	11 257 336	-532 026
Gesamterfolg	CHF	27 843 705	38 707 793	26 163 993
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.85	0.96	0.96
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	1.10	1.09	1.08

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	104.42	104.19	102.17
Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.35	4.35	4.35
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anz.	6 075 000	6 075 000	6 075 000
Ausgaben	Anz.	-	-	-
Rücknahmen	Anz.	-	-	-
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anz.	6 075 000	6 075 000	6 075 000

Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Anzahl Liegenschaften	Anz.	84	91	90
Bruttorendite	%	5.44	5.50	5.75
Realer Diskontsatz	%	3.62	3.69	3.86
Nominaler Diskontsatz	%	4.66	4.21	4.38
Leerstandsquote per Stichtag	%	5.95	5.49	7.15
Leerstandsquote per Berichtsperiode	%	5.55	6.06	7.84
WAULT	Jahre	6.65	6.50	6.60

¹ Gewährte Mietzinsverbilligungen werden bei der Ermittlung der Mietausfallrate in Übereinstimmung mit der massgebenden Fachinformation der AMAS nicht berücksichtigt.

Präsentation

Thomas Lavater, Portfolio Manager, wird das Jahresergebnis 2022 des SF Retail Properties Fund wie folgt präsentieren:

- **Präsentation Deutsch am Dienstag, 28. März 2023, 12.30 Uhr,**
Park Hyatt, Zürich
- **Präsentation Englisch am Mittwoch, 29. März 2023, 12.30 Uhr,**
The Ritz-Carlton Hotel de la Paix, Genf
- **Präsentation Englisch am Donnerstag, 30. März 2023, 09.00 Uhr,**
Beau Rivage Hotel, Neuchâtel
- **Präsentation Deutsch am Freitag, 31. März 2023, 12.30 Uhr,**
Grand Hotel Les Trois Rois, Basel

Eine umfassende Berichterstattung und den Geschäftsbericht 2022 finden Sie [hier](#).

SF Retail 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. Nebst einer hervorragenden Verkehrsanbindung bilden das Wertsteigerungspotenzial und die Mieterbonität wesentliche Anlagekriterien. Weiterführende Informationen zum Produkt finden Sie auf <https://www.sfp.ch/produkte/sf-retail-properties-fund>.

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.