

Medienmitteilung

Zürich, 29. März 2021

SF Retail Properties Fund Stabiles Geschäftsjahr 2020

- **Zunahme des Marktwertes um 5.6% auf CHF 804.9 Mio.**
- **Stabiler Wert der fixen Vertragslaufzeiten von 6.6 Jahren durch Neuabschlüsse und gezielte Verlängerungen**
- **Zwei Zukäufe und eine Arrondierung mit einem Marktwert von CHF 37.3 Mio.**
- **Steigerung der Soll-Mieteinnahmen auf CHF 45.4 Mio.**
- **Ausschüttung von CHF 4.35 pro Anteil**

Trotz der Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen erzielt der SF Retail Properties Fund ein gutes Ergebnis für das Jahr 2020 und konnte seine Mieterbasis verbreitern. Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge (WAULT) liegt bei einem Topwert von 6.6 Jahren. Gleichzeitig erhöht sich der Marktwert der Liegenschaften per 31. Dezember 2020 auf CHF 804.9 Mio. (Vorjahr: CHF 762.2 Mio.). Die jährlichen Soll-Mieteinnahmen steigen auf CHF 45.4 Mio. Der Nettoertrag beträgt CHF 26.7 Mio., was einem Nettoertrag für das Geschäftsjahr 2020 pro Anteil von CHF 4.39 entspricht.

Immobilienportfolio

Der SF Retail Properties Fund besitzt per 31. Dezember 2020 ein Liegenschaftsportfolio mit einem Marktwert von CHF 804.9 Mio., aufgeteilt in 90 Objekte in 20 Kantonen. Die vermietbaren Flächen umfassen 227 451 m². Der grösste Anteil fällt auf die Verkaufsflächen mit einem Anteil von 77.3% gefolgt von den Büro- und Gewerberäumen mit 8.8% und Lager- / Nebenräumen mit 7.2%. Die Mieterbasis ist weiterhin stabil. Die grössten Mieter sind Coop (Supermarkt / Fachmarkt), MediaMarkt, Aldi Suisse, Lidl Schweiz, Denner und Migros. «Die Strategie, sich vermehrt auf Anbieter von Gütern des täglichen Bedarfs zu konzentrieren, hat sich während der Pandemie bewährt», sagt Thomas Lavater, Portfolio Manager des SF Retail Properties Fund.

Die Leerstandsquote per 31. Dezember 2020 hat sich im Vergleich zum Jahresabschluss per 31. Dezember 2019 um 0.1 Prozentpunkte auf 7.1% reduziert. So konnten rund 4 800 m² Mietflächen langfristig vermietet werden, beispielsweise in Frauenfeld, Zizers und Bioggio.

Im Dezember 2020 wurde wie geplant die Bauabnahme zum Neubau Lidl an der Europastrasse 7 in Reinach AG vollzogen. Die Eröffnung und somit der Mietbeginn erfolgten per 28. Januar 2021. Mit der festen Vertragslaufzeit von 15 Jahren unterstreicht das Projekt die strategiekonforme Entwicklung des Gesamtportfolios.

An der Industriestrasse 16 in Münsingen wurden verschiedene Machbarkeitsstudien und Planungsgruppen ins Leben gerufen. Die unterschiedlichen Fragestellungen sollen unter anderem die bestmögliche Zonenplanung resp. -überbauung und deren Entscheidungsgrundlagen aufzeigen. Das Objekt in Münsingen weist für die kommenden Jahre attraktives Nutzungspotential aus, welches mit den geplanten Vorhaben realisiert werden kann.

In den letzten zwölf Monaten konnten insgesamt drei Objekte mit einem Marktwert von CHF 37.3 Mio. gekauft werden. Mit jeweils einem Kauf in Zweisimmen und in Zollikofen wurde das Portfolio im Kanton Bern gestärkt. Die langjährigen neuen Ankermieter beider Objekte sind die Lebensmittelhändler Migros und Denner. Beim dritten Kauf handelt es sich um eine strategische Arrondierung weiterer Stockwerkeigentumsanteile in Marly. Dieser Kauf erlaubt es der Fondsleitung, das komplette Erdgeschoss hinsichtlich der Retailnutzung flexibler und attraktiver zu entwickeln. Der Soll-Mietzins der drei Akquisitionen liegt bei CHF 1.8 Mio.

Finanzergebnis per 31. Dezember 2020

Die Steigerung der Sollmietzinseinnahmen beträgt im Vergleich zum 31. Dezember 2019 CHF 1.6 Mio., was einer Erhöhung um 3.65% entspricht. Diese Entwicklung konnte durch Zukäufe oder durch Mietvertragsverlängerungen sowie Wiedervermietungen erreicht werden. Das Nettofondsvermögen bleibt praktisch unverändert bei CHF 620.7 (Vorjahr: CHF 620.9 Mio.).

Durch das erfreuliche Ergebnis wird der SF Retail Properties Fund für das Geschäftsjahr 2020 einer Ausschüttung von CHF 4.35 pro Anteil vornehmen, was einer Ausschüttungsquote von 98.99% entspricht. Die Anlagerendite beträgt 4.40%.

Einfluss von COVID-19

Die COVID-19-Pandemie bestimmte im vergangenen Jahr das Leben wesentlich und hatte auch Auswirkungen auf den SF Retail Properties Fund. Die Empfehlungen und Verordnungen der Behörden führten zu diversen Massnahmen, die in den Objekten umgesetzt werden mussten. Die Fondsleitung und die Bewirtschaftung standen in laufendem Austausch mit den Mieterinnen und Mietern, um die Schutzkonzepte aufeinander abzustimmen und umzusetzen. Die partnerschaftliche Lösung der COVID-19-Herausforderungen stand im Vordergrund der Lösungsfindung. Gegenüber den Mietern wurden Mietzinsreduktionen durch Erlass oder Stundung in der Höhe von CHF 1.0 Mio. gewährt, was rund 2.2% des Soll-Mietertrages entspricht. Gleichzeitig konnten Verlängerungen und Vertragsneuabschlüsse unterzeichnet werden, die einem Gegenwert von rund CHF 25 Mio. entsprechen. Somit konnten für beide Vertragsparteien gute Lösungen gefunden werden, die die Basis für eine langfristige Zusammenarbeit bilden.

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 Leerstandsquote reduzieren.

Das Portfolio wird mittels Machbarkeitsstudien, Nutzungskonzepten und Nachverdichtungsprojekten weiterhin gezielt entwickelt. An den Standorten Biel, Delémont, Moutier und Münsingen werden die Ergebnisse auf die Strategiekonformität und Ertragskraft überprüft. In Delémont wird die Gesamtsanierung baulich vorangetrieben und schrittweise der Mieterschaft übergeben. Für den Standort Sant'Antonino wurde der Grundstein für die Machbarkeitsstudie gelegt. Im Verlaufe des kommenden Jahres soll der genaue Projektumfang der Revitalisierung verifiziert werden.

Das Portfolio des SF Retail Properties Fund soll sich im nächsten Geschäftsjahr strategiekonform vergrössern und weiterentwickeln. Einige Objekte befinden sich bereits in der Prüfungsphase und würden mit den bestehenden Mitteln gekauft.

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 2020

Mietausfallrate ¹	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Soll-Nettomieten	CHF	44 542 676	41 068 310
Leerstände	CHF	3 605 266	2 315 702
Verluste aus Forderungen	CHF	144 573	193 845
Mietausfallrate	%	8.42	6.11

Fremdfinanzierungsquote	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	144 325 000	106 275 000
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	804 921 200	762 179 300
Fremdfinanzierungsquote	%	17.93	13.94

Ausschüttungsrendite ^{2/3}	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.35	4.35
Börsenkurs pro Anteil zum Ende des Berichtsjahres	CHF	120.00	122.00
Ausschüttungsrendite	%	3.63	3.57
Ausschüttungsquote	%	98.99	93.21

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Betriebsgewinn	CHF	27 679 392	26 928 903
Mietzinseinnahmen	CHF	39 648 349	38 248 462
Betriebsgewinnmarge	%	69.81	70.41

Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF})	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Betriebsaufwand	CHF	7 583 296	7 089 455
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	789 361 205	737 993 142
Ø Marktwert	CHF	700 143 750	666 235 125
TER_{REF} (GAV)	%	0.96	0.96
TER_{REF} (MV)	%	1.08	1.06

Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ²	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Gesamterfolg	CHF	26 163 993	27 161 625
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	CHF	620 929 495	568 078 120
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	0	49 913 813
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	620 929 495	617 991 933
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.21	4.40

Agio	%	17.45	19.36
-------------	----------	--------------	--------------

Performance	%	2.25	13.55
--------------------	----------	-------------	--------------

Anlagerendite²	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
NAV zu Beginn des Berichtsjahres	CHF	102.21	102.01
NAV am Ende des Berichtsjahres	CHF	102.17	102.21
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	4.35	4.35
Anlagerendite	%	4.40	4.66

Rendite des investierten Kapitals (ROIC)²	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	27 125 169	26 052 851
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	789 361 205	737 993 142
Rendite des investierten Kapitals	%	3.44	3.53

Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.10	1.14
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.34	0.34

Börsenkapitalisierung	CHF	729 000 000	741 150 000
------------------------------	------------	--------------------	--------------------

¹ Gewährte Mietzinsverbilligungen werden bei der Ermittlung der Mietausfallrate in Übereinstimmung mit der massgebenden Fachinformation der AMAS/SFAMA 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 2020 wie folgt:

- **Präsentation Deutsch am Montag, 29. März 2021, 09.30 Uhr**
- **Präsentation Englisch am Montag, 29. März 2021, 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 2020 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.