

Medienmitteilung

Zürich, 31. August 2021

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Retail Properties Fund Erfreuliches Halbjahresergebnis in herausforderndem Umfeld

Steigerung der Soll-Mieteinnahmen auf CHF 46.9 Millionen

Stabiler Wert der fixen Vertragslaufzeiten von 6.6 Jahren durch Neuabschlüsse und gezielte Verlängerungen

Zunahme des Marktwertes um 6.36% (CHF 51.2 Millionen) auf CHF 856.1 Millionen

Der SF Retail Properties Fund hat das erste Semester 2021 erfolgreich abgeschlossen. Die turbulenten Zeiten aufgrund der COVID-19-Massnahmen konnten genutzt werden, um neue Mietvertragsabschlüsse und -verlängerungen zu erreichen. Die festen, gewichteten Laufzeiten der Mietverträge (WAULT) des SF Retail Properties Fund Portfolios bleiben im Vergleich zum 31. Dezember 2020 auf dem hohen Wert von 6.6 Jahren stabil. Der Marktwert der Liegenschaften erhöht sich per 30. Juni 2021 auf CHF 856.1 Millionen. Die jährlichen Soll-Mieteinnahmen erhöhen sich auf CHF 46.9 Millionen. Der Nettoertrag für das erste Halbjahr 2021 beträgt CHF 14.1 Millionen, was einem Nettoertrag von CHF 2.32 pro Anteil entspricht.

Immobilienportfolio

Der SF Retail Properties Fund besitzt per 30. Juni 2021 ein Liegenschaftsportfolio mit einem Marktwert von CHF 856.1 Millionen, aufgeteilt auf 91 Objekte in 20 Kantonen. Die vermietbaren Flächen umfassen 236 820 m². Der grösste Anteil fällt auf die Verkaufsflächen mit einem Anteil von 76.7%, gefolgt von Lager- und Nebenräumen mit 9.1% und den Büro- und Gastronomieflächen mit 6.9%. Der Anteil an Wohnen liegt bei 2.7%. Die Mieterbasis ist weiterhin stabil. Die grössten Mieter sind Coop, Migros, MediaMarkt, Aldi Suisse, Lidl Schweiz und Denner.

Finanzergebnis per 30. Juni 2021

Die Steigerung der Mietzinseinnahmen beträgt im Vergleich zum 30. Juni 2020 CHF 2.2 Millionen, was einer Erhöhung von 11.47% entspricht. Diese Entwicklung konnte durch Akquisitionen von Liegenschaften und erfolgreiche Vermietungsaktivitäten erreicht werden. Das Nettofondsvermögen (NAV) sank gegenüber 31. Dezember 2020 um CHF 7.0 Millionen von CHF 620.6 Millionen auf CHF 613.6 Millionen. Diese Reduktion resultierte aus der Ausschüttung von April 2021 in der Höhe von CHF 26.4 Mio., was einem Betrag von CHF 4.35 pro Anteil entspricht. Der Nettoertrag steigt per 30. Juni 2021 im Vergleich zum Halbjahresabschluss 2020 um 6.67% auf CHF 14.1 Millionen, der Gesamterfolg hat sich im Vergleich zum Halbjahresabschluss 2020 um 56.51% auf CHF 19.4 Millionen erhöht.

Einfluss von COVID-19

Aufgrund der Pandemie hat der Bundesrat die Schliessung von einzelnen Branchen zwischen Dezember 2020 und Mai 2021 angeordnet. Davon waren auch einzelne Mieter des SF Retail Properties Fund wie Fitnesscenter, Restaurants und Non-Food-Formate betroffen. Dank der Ausrichtung auf «Güter des täglichen Bedarfs» waren jedoch maximal 6% der Mieteinnahmen von Schliessungen tangiert. Die Fondsleitung stand mit den betroffenen Mietern und der Bewirtschaftung in ständigem Kontakt und erarbeitete geeignete Lösungen für die Abwendung von langfristigen Schäden. Per 30. Juni 2021 konnten Vereinbarungen mit rund zwanzig Mietern abgeschlossen werden. Die Reduktionen der Mieterträge von rund CHF 0.26 Millionen gehen einher mit Vertragsverlängerungen mit einem Gegenwert von rund CHF 4.7 Millionen.

Die Massnahmen zur Eindämmung der Pandemie haben auch dazu geführt, dass einzelne Retailformate, insbesondere im Bereich Lebensmittel, im vergangenen Geschäftshalbjahr Rekordumsätze verbuchen konnten.

Ausblick

Es wird eine vorausschauende Strategie zur Optimierung und Stabilisierung des Portfolios angestrebt. Die Vermietung steht dabei im Fokus, um einen höheren operativen Ertrag zu erzielen und die Ausschüttung aufgrund des Nettoertrages sicherzustellen. Durch Zukäufe von weiteren Liegenschaften sollen die Ertragskraft und der Soll-Mietertrag weiter gesteigert 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 1. Halbjahr 2021

Mietausfallrate¹	Einheit	30. Juni 2021	30. Juni 2020
Soll-Nettomieten	CHF	23 269 342	22 078 998
Leerstände	CHF	1 690 931	1 831 716
Verluste aus Forderungen	CHF	-104 812	29 305
Mietausfallrate	%	6.82	8.43

Fremdfinanzierungsquote	Einheit	30. Juni 2021	30. Juni 2020
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	201 025 000	125 275 000
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	856 091 000	763 441 300
Fremdfinanzierungsquote	%	23.48	16.41

Ausschüttungsrendite	Einheit	30. Juni 2021	30. Juni 2020
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	n/a
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	127.90	106.50
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	30. Juni 2021	30. Juni 2020
Betriebsgewinn	CHF	14 719 876	13 531 082
Mietzinseinnahmen	CHF	21 359 063	19 161 314
Betriebsgewinnmarge	%	68.92	70.62

Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF})	Einheit	30. Juni 2021	30. Juni 2020
Betriebsaufwand	CHF	7 882 570	7 334 068
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	816 910 381	760 521 367
Ø Marktwert	CHF	718 551 000	683 741 250
TER_{REF} (GAV)	%	0.96	0.96
TER_{REF} (MV)	%	1.10	1.07

Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)^{2/3}	Einheit	30. Juni 2021	30. Juni 2020
Gesamterfolg	CHF	19 359 590	12 369 517
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	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)	%	3.12	1.99

Agio	%	26.63	6.61
Performance	%	10.37	-9.25

Anlagerendite^{2/3}	Einheit	30. Juni 2021	30. Juni 2020
NAV zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	102.17	102.21
NAV am Ende der Berichtsperiode	CHF	101.00	99.90
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	4.35	4.35
Anlagerendite	%	3.25	2.08

Rendite des investierten Kapitals (ROIC)^{2/3}	Einheit	30. Juni 2021	30. Juni 2020
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	19 860 779	12 843 913
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	816 910 381	760 521 367
Rendite des investierten Kapitals	%	2.43	1.69

Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	1.44	0.90
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.27	0.37

Börsenkapitalisierung	CHF	776 992 500	646 987 500
------------------------------	------------	--------------------	--------------------

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).

Live-Übertragung

Das Management Team des SF Retail Properties Fund präsentiert das Halbjahresergebnis 2021 wie folgt:

Präsentation Deutsch am Dienstag, 31. August 2021, 09.00 Uhr

Präsentation Englisch am Dienstag, 31. August 2021, 11.00 Uhr

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 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) 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 sind in der Medienmitteilung vom 31. August 2021 zu finden. Die Informationen sind 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.