

Medienmitteilung

Zürich, 4. März 2024

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Retail Properties Fund Stabiles Geschäftsjahr 2023 und Kapitalerhöhung

- Erhöhung des Marktwertes des Portfolios auf CHF 885.6 Mio.
- Steigerung der Soll-Nettomieten auf CHF 47.2 Mio. (Vorjahr: CHF 46.4 Mio.)
- Reduktion der Leerstandsquote (Stichtag) auf 5.39%
- Unveränderte Ausschüttung von CHF 4.35 pro Anteil
- Kapitalerhöhung im März 2024 im Umfang von CHF 40.9 Mio.

Der SF Retail Properties Fund konnte sich auch im herausfordernden Jahr 2023 sehr gut behaupten und weist ein erfreuliches operatives Ergebnis aus. Der Nettoertrag beträgt CHF 26.7 Mio., dies entspricht CHF 4.39 pro Anteil. Die Ausschüttung für das Jahr 2023 beläuft sich auf CHF 4.35 pro Anteil, wovon CHF 2.45 verrechnungssteuerfrei ausbezahlt werden können.

Immobilienportfolio

Die Ausrichtung der Portfoliostrategie auf «Güter des täglichen Bedarfs» hat sich auch 2023 als erfolgreich erwiesen. Das Liegenschaftsportfolio weist per 31. Dezember 2023 einen Marktwert von CHF 885.6 Mio. aus, aufgeteilt auf 83 Liegenschaften. Der Liegenschaftsbestand wurde (Like-for-Like) aufgrund von Diskontsatzanpassungen um CHF 19.2 Mio. abgewertet. Die Bruttorendite des Portfolios liegt per 31. Dezember 2023 bei 5.48%. Die Leerstandsquote per 31. Dezember 2023 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0.56 Prozentpunkte auf im Benchmarkvergleich tiefe 5.39% reduziert.

In Einklang mit der Fondsstrategie wurde die Liegenschaft an der Rue de la Nods 1 in Boncourt per 31. Dezember 2023 für CHF 2.05 Mio. verkauft. Für den Ersatzneubau an der Dorfstrasse 31/33 in Schöffland konnte ein Arrondierungsgrundstück mit 484 m² Grundstücksfläche erworben werden. Der Kaufpreis belief sich auf CHF 0.35 Mio.

Bau- und Entwicklungsprojekte

Das Zentrum Pré-Guillaume an der Rue de l'Avenir 3/5 in Delémont wurde im Frühsommer 2023 nach der Renovation in Betrieb genommen. Bis zum Jahresende 2023 konnten bereits 13 Wohnungen vermietet werden. Weitere Verträge wurden im Gewerbebereich abgeschlossen.

Auf der Parzelle 948 an der Dorfstrasse in Schöffland entsteht, anstelle des bestehenden, eingeschossigen Coop, ein Ersatzneubau. Das Projekt beinhaltet ein zweigeschossiges Parking, im Erd-

geschoss eine neue Coop-Filiale und in den Obergeschossen drei Punktbauten mit total 36 Wohnungen. Im Januar 2024 wurde die Baubewilligung erteilt. Der Ersatzneubau soll in zwei Etappen umgesetzt und bis 2027 abgeschlossen werden.

An der Wilerstrasse 111-117 in Flawil wurde 2022 ein Neubauprojekt akquiriert, das im März 2024 fertiggestellt wird. Das Objekt umfasst Gewerbeflächen von 1 700 m² im Erdgeschoss und in den oberen Etagen 18 Wohnungen mit einer Totalfläche von 1 020 m². Bis März 2024 werden die vollvermieteten Flächen in Betrieb genommen.

Finanzergebnis

Die Sollmiete in Höhe von CHF 47.2 Mio. konnte im Vergleich zum Vorjahr um CHF 0.8 Mio. hauptsächlich aufgrund von Inflationsanpassungen der indexierten Mietverträge gesteigert werden. Die Gesamterträge betragen im abgeschlossenen Geschäftsjahr CHF 43.4 Mio. (Vorjahr: CHF 43.2 Mio.).

Der Gesamtaufwand beläuft sich auf CHF 16.8 Mio. (Vorjahr: CHF 14.8 Mio.). Die Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} [GAV]) als Indikator für die Belastung durch den Betriebsaufwand beträgt wie bereits im Vorjahr 0.85%. Der Nettoertrag liegt bei CHF 26.7 Mio. (Vorjahr: CHF 28.4 Mio.). Dies entspricht CHF 4.39 pro Anteil bei 6 075 000 Anteilen (Vorjahr: CHF 4.67 pro Anteil bei 6 075 000 Anteilen).

Das Nettofondsvermögen reduzierte sich in der Berichtsperiode um CHF 18.6 Mio. auf CHF 615.8 Mio. (Vorjahr: CHF 634.4 Mio.). Die Veränderung resultiert aus dem Gesamterfolg von CHF 7.8 Mio. abzüglich der getätigten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 in der Höhe von CHF 26.4 Mio.

Die Anlagerendite per Jahresende beträgt 1.29% (Vorjahr: 4.59%), bei einem Inventarwert von CHF 101.36 pro Anteil und einer unveränderten Ausschüttung von CHF 4.35 pro Anteil. CHF 2.45 pro Anteil erfolgen verrechnungssteuerfrei. Die Ausschüttungsrendite von 4.07% (bezogen auf den Kurs am 31. Dezember 2023) bleibt auf hohem Niveau stabil (Vorjahr: 4.30%).

Ausblick

Der Immobilienanlagemarkt hat sich seit der Zinswende durch ein gestiegenes Angebot an attraktiven Retailobjekten ausgezeichnet. Das Portfolio des SF Retail Properties Fund möchte von dieser Situation profitieren und wird sich im nächsten Geschäftsjahr strategiekonform durch Akquisitionen vergrössern. Gleichzeitig wird das bestehende Portfolio basierend auf Machbarkeitsstudien, Nutzungskonzepten und Nachverdichtungsprojekten weiterhin gezielt weiterentwickelt werden.

Kapitalerhöhung im März 2024 über CHF 40.9 Mio.

In der Zeit vom 7. März bis 15. März 2024 (12.00 Uhr MEZ) führt die Swiss Finance & Property Funds AG für den SF Retail Properties Fund eine Kapitalerhöhung von CHF 40.9 Mio. durch. Fünfzehn (15) bisherige Anteile berechtigen zum Bezug von einem (1) neuen Anteil zum Ausgabepreis von je CHF 101.00 netto. Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Bezugsrechte können in der Zeit vom 7. März bis 13. März 2024 an der SIX Swiss Exchange gehandelt werden. Die Ausgabe von neuen Anteilen ist auf maximal 405 000 beschränkt. Nicht gezeichnete Anteile werden allenfalls nicht emittiert, wodurch sich der Emissionsbetrag entsprechend reduziert. Die genaue Anzahl der neu auszugebenden Anteile wird nach Ablauf der Bezugsfrist, basierend auf den eingegangenen Zeichnungen, festgelegt. Die Fondsleitung wird die Anleger bis spätestens am 21. März 2024 über die definitive Anzahl der neu zu emittierenden Anteile informieren. Die Liberierung der neu auszugebenden Anteile erfolgt am 22. März 2024. Der Emissionserlös wird für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios sowie zur Potenzialerschliessung bei Bestandesliegenschaften und zur Rückführung von verzinslichem Fremdkapital verwendet.

Emissionsbedingungen

Emissionsvolumen	Zielvolumen: CHF 40.9 Mio.
Zeichnungsperiode	vom 7. März 2024 bis 15. März 2024, 12.00 Uhr MEZ
Ausgabepreis pro Anteil	CHF 101.00 netto
Ausschüttung	ex. Dividende 5. März 2024, Valuta 7. März 2024
Bezugsverhältnis	15:1 – fünfzehn (15) bisherige Anteile berechtigen zum Bezug von einem (1) neuen Anteil
Bezugsrechthandel	Es findet ein offizieller Bezugsrechthandel vom 7. März 2024 bis 13. März 2024 an der SIX Swiss Exchange statt
Liberierung	22. März 2024
Valorennummer/ISIN (Anteil)	Valor 28508745 / ISIN CH0285087455 / Ticker SFR
Valorennummer/ISIN (Anrecht)	Valor 132970874 / ISIN CH1329708742 / Ticker SFR1
Depotbank	Zürcher Kantonalbank

Weitere Informationen

Thomas Lavater
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds AG
lavater@sfp.ch

Dr. Patrick Sege
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property AG
sege@sfp.ch

Kennzahlen 2023

Kennzahlen Rendite und Performance	Einheit	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Performance	%	10.39	-16.57	8.30
Anlagerendite	%	1.29	4.59	6.51
Betriebsgewinnmarge	%	71.48	71.13	67.26
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	1.23	4.40	6.24
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	1.18	3.26	4.61
Ausschüttungsrendite	%	4.07	4.30	3.47
Ausschüttungsquote	%	99.13	93.09	95.88

Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Agio/Disagio	%	5.57	-3.18	20.45
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	x	83.29	22.06	19.70
Börsenkapitalisierung	CHF	650 025 000	614 182 500	762 412 500
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	107.00	101.10	125.50

Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	885 635 800	882 913 500	869 397 200
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	873 247 622	848 610 568	835 292 368
Gesamtfondsvermögen	CHF	904 146 773	896 903 037	883 547 376
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	220 825 000	195 325 000	191 925 000
Nettofondsvermögen	CHF	615 744 099	634 366 236	632 948 781
Fremdfinanzierungsquote	%	24.93	22.12	22.08
Fremdkapitalquote	%	31.90	29.27	28.36
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.36	2.82	1.66
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.39	1.17	0.25

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Mietzinseinnahmen	CHF	42 957 989	42 735 316	42 845 604
Mietausfallrate ¹	%	6.45	6.18	6.34
Nettoertrag	CHF	26 659 362	28 388 857	27 561 307
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	315 505	2 143 748	-110 850
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-19 170 754	-2 688 900	11 257 336
Gesamterfolg	CHF	7 804 113	27 843 705	38 707 793
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.85	0.85	0.96
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	1.23	1.10	1.09

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	101.36	104.42	104.19
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. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Anzahl Liegenschaften	Anz.	83	84	91
Bruttorendite	%	5.48	5.44	5.50
Realer Diskontsatz	%	3.66	3.62	3.69
Nominaler Diskontsatz	%	4.95	4.66	4.21
Leerstandsquote per Stichtag	%	5.39	5.95	5.49
Leerstandsquote per Berichtsperiode	%	6.15	5.55	6.06
WAULT	Jahre	6.18	6.65	6.50

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.

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

Live-Übertragung

Thomas Lavater, Portfolio Manager des SF Retail Properties Fund, präsentiert das Jahresergebnis 2023 wie folgt:

- [Präsentation Deutsch am Montag, 4. März 2024, 10.00 Uhr](#)
- [Präsentation Englisch am Montag, 4. März 2024, 11.00 Uhr](#)

Die Aufnahmen werden im Anschluss an die Präsentation auf unserer Website www.sfp.ch aufgeschaltet. Wir danken Ihnen für Ihr Interesse.

Eine umfassende Berichterstattung und den Geschäftsbericht 2023 finden Sie [hier](#).

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 stellt weder einen Prospekt gemäss Art. 35 ff. des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) oder Art. 27 ff. des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange noch ein 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.