

SFP AST Swiss Real Estate

NAV CHF 1 088.76

Beschreibung

Die SFP AST Swiss Real Estate ist eine Anlagegruppe der SFP Anlagestiftung, welche direkt in Schweizer Immobilien investiert. Ziel ist es, ein in Nutzung und Region diversifiziertes Portfolio kontinuierlich aufzubauen. Die Investitionsstrategie sieht eine Portfolioaufteilung in mindestens 40% Wohnen und mindestens 40% kommerzielle Nutzung vor. Mindestens 70% sind in Bestandesimmobilien investiert und maximal 30% in Bauprojekte und Projektentwicklungen. Die regionale Aufteilung sieht ein breit über die Schweiz diversifiziertes Portfolio vor. Der Fokus liegt dabei auf Zürich, Basel, Bern, St. Gallen sowie der West- und Zentralschweiz.

Wichtigste Fakten

Anlagegruppe	SFP AST Swiss Real Estate
Asset Manager	Swiss Finance & Property Funds AG
Revisionsgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise
Referenzwährung	CHF
Benchmark	KGAST Immo Index gemischt
Lancierungsdatum	14. Dezember 2018
Valoren-/ISIN-Nummer	43753274 / CH0437532747
Management Fee	0.35% auf das Gesamtvermögen

Portfoliokennzahlen (per 31. Mai 2021)

	Einheit	
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	15
Marktwert Immobilien	CHF	223 256 706
Bruttorendite	%	3.9

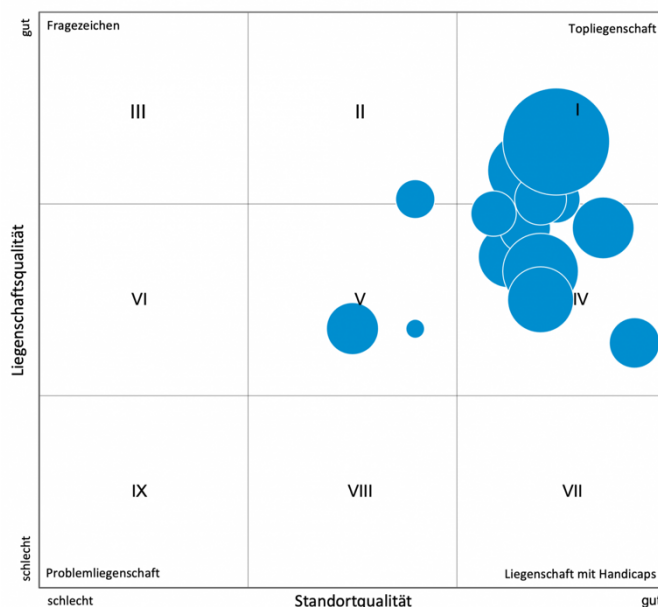
Marktwert nach Region (per 31. Mai 2021)

Zürich	41.89%
Ostschweiz	0.68%
Innerschweiz	10.32%
Nordwestschweiz	21.81%
Bern	-
Südschweiz	2.82%
Genfersee	22.47%
Westschweiz	-

Nutzungsart (per 31. Mai 2021)

Wohnen	45.45%
Retail	7.28%
Büro	15.90%
Gewerbe, Industrie, Lager	16.87%
Freizeit, Kultur, Bildung	11.76%
Parking	1.60%
Übrige	1.07%

Liegenschafts- und Standortqualität (per 31. Dezember 2020)



Rückblick

Die SFP AST Swiss Real Estate konnte ihre Wachstumsziele im Geschäftsjahr 2020 strategiekonform umsetzen. Es wurden sieben Liegenschaften in die Anlagegruppe integriert. Das Portfolio besteht per Jahresende aus 14 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 212.5 Millionen. Die Reduktion der Anzahl Liegenschaften liegt in den Zusammenführungen von angrenzenden Parzellen im Rahmen der Jahresendbewertung begründet. So werden die beiden in der ersten Jahreshälfte gekauften Liegenschaften in Winterthur, Schützenstrasse 12 und 14 neu als eine Liegenschaft geführt. Auch die im Rahmen der letzten Kapitalaufnahme arrondierten Liegenschaften in Basel, Spalenring 72 und Zürich, Badenerstrasse 153 werden mit den beiden Bestandesliegenschaften in Basel, Türkheimerstrasse 20 respektive in Zürich, Körnerstrasse 10 zusammengeführt und neu als eine Liegenschaft in den Büchern geführt.

Das Gesamtportfolio verfügt neu über eine Bruttorendite von 3.95% und erwirtschaftet jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 8.4 Millionen. der WAULT beträgt 6.0 Jahre.

Ausblick

Die Wachstumsstrategie der SFP AST Swiss Real Estate wird im Geschäftsjahr 2021 weitergeführt. Zu Beginn des neuen Geschäftsjahres werden die Neugelder aus der 4. Kapitalaufnahme in weitere Wohnliegenschaften investiert mit dem Ziel diesen Anteil wieder gegen 60% anzuheben. Die Anlagegruppe ist dazu bei diversen Liegenschaften kurz vor Beurkundung und die neuen Liegenschaften werden zeitnah präsentiert. Neben dem weiteren Wachstum ist eine gute Performance der Bestandesliegenschaften im Fokus. So werden mit bestehenden Mietern Vertragsverlängerungen oder Neuvermietungen angestrebt, um die tiefe Leerstandsquote weiter halten zu können und die vorhandenen Potenziale zu erschliessen.

SFP AST Swiss Real Estate

NAV CHF 1 088.76

Kennzahlen

Mietausfallquote	Einheit	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019
Mietausfälle	CHF	246 911	91 763
Soll-Mietertrag (netto)	CHF	6 775 547	2 061 742
Mietausfallquote	%	3.64	4.45

Fremdfinanzierungsquote	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Aufgenommenen Fremdmittel	CHF	5 750 000	5 750 000
Marktwert der Immobilien	CHF	212 549 000	103 257 000
Fremdfinanzierungsquote	%	2.71	5.57

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Betriebsgewinn / -verlust	CHF	4 670 157	1 284 400
Mietertrag Netto	CHF	6 691 210	2 008 791
Betriebsgewinnmarge	%	69.80	63.94

Betriebsaufwandquote TER ISA GAV	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Betriebsaufwand	CHF	1 255 761	759 386
Gesamtvermögen Periodenanfang	CHF	116 261 424	50 769 442
Gesamtvermögen Periodenende	CHF	217 710 652	116 261 424
Durchschnittliches Gesamtvermögen	CHF	178 432 936	83 515 433
Betriebsaufwandquote (GAV)	%	0.70 ¹	0.91

Betriebsaufwandquote TER ISA NAV	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Betriebsaufwand	CHF	1 255 761	759 386
Gesamtvermögen Periodenanfang	CHF	108 460 898	50 488 726
Gesamtvermögen Periodenende	CHF	208 745 413	108 460 898
Durchschnittliches Nettovermögen	CHF	147 644 903	79 474 812
Betriebsaufwandquote (NAV)	%	0.85 ¹	0.96

Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Gesamterfolg	CHF	9 372 080	1 934 655
Bereinigtes Nettovermögen Beginn plus / minus Zeichnungen und Rücknahmen	CHF	199 597 860	106 526 243
Eigenkapitalrendite	%	4.58	1.82

Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Bereinigter Gesamterfolg + Finanzaufwand	CHF	6 643 969	1 422 073
Durchschnittliches Gesamtvermögen	CHF	178 432 936	83 515 433
Rendite des investierten Kapitals	%	3.72	1.70

Ausschüttungsrendite	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Bruttoausschüttung	CHF	0	0
Inventarwert Ende Periode vor Ausschüttung	CHF	1 075.98	1 024.15
Ausschüttungsrendite	%	-	-

Ausschüttungsquote	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Gesamtbetrag der Ausschüttung	CHF	0	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	CHF	7 219 946	1 734 555
Ausschüttungsquote	%	-	-

Anlagerendite	Einheit	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Inventarwert Ende Periode vor Ausschüttung	CHF	1 075.98	1 024.15
Inventarwert Beginn Periode vor Ausschüttung	CHF	1 024.15	999.72
Anlagerendite	%	5.06	2.44

¹ Differenzen zu den ursprünglich veröffentlichten TER Werten vom Dezember 2020 basieren auf einem Formelfehler. Die neu verwendete Formel hält sich an die KGAST-Richtlinie Nr. 1.

Immobilien aus dem Portfolio



Root, Im Längenbold 7



Zürich, Nordstrasse 223



Winterthur, Kreuzeggweg 23



Wallisellen, Seidenstrasse 2-6

Head Client Relationship Management & Marketing

Urs Kunz | Seefeldstrasse 275 | 8008 Zurich | kunz@sfp.ch | +41 43 344 74 78 | www.sfp.ch

Disclaimer

Dieses Dokument ist ausschliesslich zur Nutzung auf vertraulicher Basis für diejenigen Personen bestimmt, an die es übermittelt wird. Durch das Entgegennehmen und Aufbewahren dieses Informationsmaterials, welches Werbezwecke dient, bestätigen und stimmen die Empfänger zu, die Vertraulichkeit des Dokuments zu wahren. Empfänger sind nicht befugt, dieses Dokument an dritte Parteien weiterzugeben. Dieses Material darf nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der Swiss Finance & Property Funds AG und der Swiss Finance & Property AG (nachfolgend «Swiss Finance & Property») im Ganzen oder teilweise zu jeglichem Zweck vervielfältigt oder kopiert werden. Dieses Dokument stellt weder eine Aufforderung noch ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertschriften oder Instrumenten dar und sollte nicht als Anlageberatung oder jegliche andere Art der Entscheidungshilfe oder Ratschlag in Bezug auf rechtliche, steuerliche oder andere Fragen aufgefasst werden. Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt, dorthin mitgenommen oder verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Frühere Performance garantiert nicht und ist kein Indikator für gegenwärtige oder zukünftige Wertentwicklung oder Erträge. Die Performance berücksichtigt nicht jegliche Kommissionen und Kosten bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile. Der Prospekt, der vereinfachte Prospekt und/oder die wesentlichen Anlegerinformationen (Key Investor Information Document, KIID) bzw. das Basisinformationsblatt sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei der Swiss Finance & Property Funds AG bezogen werden.