

# Medienmitteilung

zur sofortigen Veröffentlichung

Zürich, 9. März 2018

## SF Sustainable Property Fund

### Sehr erfolgreiches Jahresergebnis 2017

- **Zunahme des realisierten Erfolges um 80.1% auf CHF 20.4 Mio.**
- **Steigerung des Portfoliowerts um 61.4% auf CHF 783.3 Mio.**
- **Erhöhung der Soll-Mieterträge um 47.7% auf CHF 28.9 Mio.**
- **Zunahme der Ausschüttung pro Anteil um 30 Rappen auf CHF 3.80**

Das sehr erfolgreiche Geschäftsjahr 2017 ermöglicht die Erhöhung der Ausschüttung pro Anteil um 30 Rappen auf CHF 3.80. Die Mittel aus den Kapitalerhöhungen im November 2016 und Mai 2017 konnten durch zahlreiche und namhafte Akquisitionen in kurzer Zeit reinvestiert werden. Der Gesamtwert des Portfolios steigt um CHF 298 Mio. auf CHF 783.3 Mio. per Ende der Berichtsperiode. Durch Zukäufe und laufende Neuvermietungen zu Marktniveau konnten die Soll-Mietzinse von CHF 19.6 Mio. auf CHF 28.9 Mio. erhöht werden.

#### Immobilienportfolio

Das Portfolio konnte durch 27 Zukäufe und einen Verkauf insgesamt um 26 Liegenschaften erweitert werden. Die beiden Kapitalerhöhungen von November 2016 und Mai 2017 wurden vollumfänglich und in kurzer Zeit reinvestiert. Die Einkäufe im Berichtsjahr beliefen sich Total auf CHF 266.3 Mio. und lagen rund CHF 7.7 Mio. unter den Marktwerten (Stichtag Marktwert 31.12.2017). Mit den Zukäufen der Liegenschaften im Kanton Tessin konnte eine weitere wichtige regionale Diversifikation des Fonds erreicht werden. Durch erfolgreiche Vermietungsmassnahmen reduzierte sich die Leerstandsquote über die ganze Periode von 5.32% auf 4.16%. Besonders positiv waren die Vermietungserfolge des Neubauprojekts in Dulliken SO. Innert drei Monaten konnten für 43 der 46 Wohnungen Mietverträge abgeschlossen werden.

### **Weiterverfolgung der Nachhaltigkeits-Strategie**

Im laufenden Geschäftsjahr wurden drei Liegenschaften energetisch saniert. Das Investitionsvolumen beläuft sich total auf CHF 12.15 Mio. Durch die energetischen Erneuerungen erreichen zwei der Gebäude neu die GEAK C Bewertung. Die dritte Liegenschaft hatte bereits vor der Sanierung die GEAK C Bewertung. Die Energieeffizienz dieses Gebäudes wurde dank der Installation einer Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung weiter optimiert. Die Verbesserungen tragen wesentlich zur Erreichung der angestrebten Energieziele bei.

### **Finanzergebnis**

Dank der attraktiven Zukäufe und den laufenden Neuvermietungen zu Marktniveau steigen die Soll-Mieteinnahmen von CHF 19.6 Mio. um 47.7% auf CHF 28.9 Mio. an. Die Ebit-Marge hat sich von 70.2% auf 72.0% verbessert. Der realisierte Erfolg per 31.12.2017 ist von CHF 11.3 Mio. um 80.1% auf CHF 20.4 Mio. angestiegen. Das Nettofondsvermögen liegt zum Ende des Berichtsjahres bei CHF 587.7 Mio. und hat sich gegenüber 2016 um CHF 183.7 Mio. erhöht. Die Fremdfinanzierungsquote ist um 8.5% Punkte gestiegen. Der Börsenkurs des SF Sustainable Property Funds lag per Ende 2017 bei CHF 138.50, im Vorjahr lag der Wert bei CHF 134.20.

### **Ausblick**

Der aktuelle Fokus des SF Sustainable Property Funds liegt in der weiteren geografischen Diversifikation des Portfolios durch die Erschliessung weiterer strukturstarker Regionen wie beispielsweise der Westschweiz. Der Wachstumserfolg des Fonds soll im Jahr 2018 fortgesetzt werden.

### **Weitere Informationen**

#### **Thomas Prajer, Gesamtleiter Direkte Immobilien**

Swiss Finance & Property Funds AG

Seefeldstrasse 275

CH-8008 Zürich

[prajer@sfp.ch](mailto:prajer@sfp.ch)

#### **Patrick Dobler, CFO**

Swiss Finance & Property Funds AG

Seefeldstrasse 275

CH-8008 Zürich

[dobler@sfp.ch](mailto:dobler@sfp.ch)

# KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENFONDS

## PER 31. DEZEMBER 2017

Mietzinsausfallrate <sup>1</sup>	Einheit	31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Soll-Nettomieten	CHF	28 881 625	19 559 606
Mietzinsausfälle	CHF	1 337 407	1 123 785
<b>Mietzinsausfallrate</b>	%	<b>4.63</b>	<b>5.75</b>

Fremdfinanzierungsquote <sup>1</sup>		31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	170 150 000	64 100 000
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	783 339 000	485 326 000
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	%	<b>21.72</b>	<b>13.21</b>

Ausschüttungsrendite <sup>1/2</sup>		31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Ausschüttung pro Anteil <sup>5</sup>	CHF	3.80	5.52
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	138.50	134.20
<b>Ausschüttungsrendite</b>	%	<b>2.74</b>	<b>4.11</b>
<b>Ausschüttungsquote<sup>4</sup></b>	%	<b>93.15</b>	<b>97.42</b>

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) <sup>1</sup>		31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Betriebsgewinn	CHF	19 774 021	12 926 759
Mietzinseinnahmen	CHF	27 452 445	18 419 892
<b>Betriebsgewinnmarge</b>	%	<b>72.03</b>	<b>70.18</b>

Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> )		31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Betriebsaufwand	CHF	4 324 577	2 758 897
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	676 561 432	428 134 595
Ø Marktwert	CHF	609 849 364	391 094 900
Ø Nettofondsvermögen	CHF	510 469 543	344 032 984
<b>TER<sub>REF</sub> (GAV)<sup>1</sup></b>	%	<b>0.64</b>	<b>0.64</b>
<b>TER<sub>REF</sub> (MV)<sup>1</sup></b>	%	<b>0.71</b>	<b>0.71</b>
<b>TER<sub>REF</sub> (NAV)<sup>3</sup></b>	%	<b>0.85</b>	<b>0.80</b>

<sup>1</sup> Die Kennzahlen wurden auf Basis der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der SFAMA mit Datum 13. September 2016 berechnet.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Diese Kennzahlen werden auf freiwilliger Basis ausgewiesen und sind teilweise in der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der SFAMA vom 13. September 2016 definiert.

<sup>4</sup> Die Berechnung beruht auf der aktuell geplanten Ausschüttung.

<sup>5</sup> Die Berechnung basiert im Berichtsjahr neu auf der vorgesehenen Ausschüttung pro Anteil. In der Vergleichsperiode wurden effektiv ausbezahlte Ausschüttungen gezeigt, wobei vom ausgeschütteten Betrag von CHF 5.52 CHF 2.67 als Zwischenausschüttung 2016 und CHF 2.85 aus dem Ergebnis 2015 bezahlt wurden. CHF 0.83 pro Anteil des Jahresergebnis 2016 wurden in 2017 ausbezahlt. Die totale Ausschüttung aus dem Ergebnis 2016 beträgt damit CHF 3.50 pro Anteil.

<b>Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)<sup>1</sup></b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2017</b>	<b>31. Dez. 2016</b>
Gesamterfolg	CHF	23 902 493	19 567 953
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	566 759 730	399 744 979
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert			
<b>Eigenkapitalrendite (ROE)</b>	%	<b>4.22</b>	<b>4.90</b>
<b>Agio</b>	%	<b>16.60</b>	<b>17.39</b>
<b>Performance</b>	%	<b>9.14</b>	<b>8.26</b>

<b>Anlagerendite<sup>1/2</sup></b>		<b>31. Dez. 2017</b>	<b>31. Dez. 2016</b>
NAV zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	114.32	113.29
NAV am Ende der Berichtsperiode	CHF	118.78	114.32
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	0.83	5.52
<b>Anlagerendite</b>	%	<b>4.52</b>	<b>5.99</b>

<b>Rendite des investierten Kapitals (ROIC)<sup>1/2</sup></b>		<b>31. Dez. 2017</b>	<b>31. Dez. 2016</b>
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	22 307 944	18 961 800
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	676 561 432	428 134 595

<b>Rendite des investierenden Kapitals (ROIC)</b>	%	<b>3.30</b>	<b>4.43</b>
---	---	-------------	-------------

<b>Restlaufzeit Fremdfinanzierungen<sup>3</sup></b>	Jahren	<b>0.3</b>	<b>0.2</b>
---	--------	------------	------------

<b>Verzinsung Fremdfinanzierungen<sup>3</sup></b>	%	<b>0.44</b>	<b>0.56</b>
---	---	-------------	-------------

<b>Börsenkapitalisierung<sup>3</sup></b>	CHF	<b>685 299 385</b>	<b>474 302 255</b>
--	-----	--------------------	--------------------

<sup>1</sup> Die Kennzahlen wurden auf Basis der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der SFAMA mit Datum 13. September 2016 berechnet.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Diese Kennzahlen werden auf freiwilliger Basis ausgewiesen und sind teilweise in der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der SFAMA vom 13. September 2016 definiert.

**SF Sustainable Property Fund**

Der SF Sustainable Property Fund investiert in Immobilien sowie Projekte in der ganzen Schweiz. Die Strategie sieht vor, die Nachhaltigkeit der Liegenschaften während des ganzen Lebenszyklus zu optimieren. Der Fonds investiert vor allem in Liegenschaften, welche innerhalb von rund sieben Jahren an die ökologischen, soziologischen und wirtschaftlichen Kriterien des Fonds herangeführt werden können.

**Disclaimer**

Der SF Sustainable Property Fund (ISIN CH0120791253) 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). Über den SF Sustainable Property Fund - Der SF Sustainable Property Fund investiert in Immobilien sowie Projekte in der ganzen Schweiz. Die Strategie sieht vor, die Nachhaltigkeit der Liegenschaften während des ganzen Lebenszyklus zu optimieren. Der Fonds investiert vor allem in Liegenschaften, welche innerhalb von rund sieben Jahren an die ökologischen, soziologischen und wirtschaftlichen Kriterien des Fonds herangeführt werden können. Weiterführende Informationen finden sie auf [www.sfp.ch](http://www.sfp.ch).

Diese Medienmitteilung kann auf die Zukunft bezogene Aussagen, wie zum Beispiel Erwartungen, Pläne, Absichten oder Strategien betreffend der Zukunft enthalten. Solche Aussagen sind mit Unsicherheiten und Risiken behaftet. Der Leser muss sich daher bewusst sein, dass solche Aussagen von den zukünftigen tatsächlichen Ereignissen abweichen können. Sämtliche auf die Zukunft gerichtete Aussagen in dieser Medienmitteilung beruhen auf Daten, die Swiss Finance & Property Funds AG zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Medienmitteilung vorlagen. Die Gesellschaft übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen in dieser Medienmitteilung zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren. 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.