

## Medienmitteilung

zur sofortigen Veröffentlichung

Zürich, 28. August 2018

### SF Sustainable Property Fund

### Erfolgreiches Halbjahresergebnis 2018

- **Erhöhung des Portfoliowerts um 9.4% auf CHF 857.1 Mio.**
- **Zunahme des realisierten Erfolges um 25.4% auf CHF 12.5 Mio.**
- **Zunahme des Nettofondsvermögens um 31.2% auf CHF 770.8 Mio.**

Der Gesamtwert des Portfolios erhöht sich gegenüber dem Jahresende 2017 um CHF 73.8 Mio. auf CHF 857.1 Mio. Die Transaktionen sowie laufende Neu- und Wiedervermietungen zu Marktverhältnissen ermöglichten eine signifikante Steigerung der Soll-Nettomiete von CHF 12.0 Mio. per 30. Juni 2017 auf CHF 17.6 Mio. per 30. Juni 2018. Mit Akquisitionen in Luzern und Emmen gelang dem Fonds die Erschliessung der Innerschweiz.

#### Immobilienportfolio

Durch die Kapitalerhöhung im März/April 2018 flossen dem Fonds Neugelder in der Höhe von Brutto CHF 197.9 Mio. zu. Im ersten Halbjahr 2018 konnten bereits fünf Liegenschaften im Umfang von CHF 63.6 Mio. erworben werden. Somit verfügt das Portfolio nun über 71 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 857.1 Mio. Durch zwei Zukäufe im Kanton Luzern konnte zudem die Innerschweiz erschlossen werden. Per Mitte Jahr wurde in Unterkulm ein Neubau fertig gestellt. Die 36 Wohnungen verfügen über einen modernen und zeitgemässen Ausbaustandard und sind ab dem 1. Juli 2018 für die Mieterschaft bezugsbereit. In Lausen hat die Einwohnergemeinde Lausen dem Quartierplan am 14. März 2018 seine Zustimmung gegeben. Zur definitiven Zustimmung bedarf es nun noch der Einwilligung des Regierungsrats. Die Leerstandsquote per Stichtag (exklusive Bauprojekte) liegt bei 5.3%.

### **Finanzergebnis**

Infolge der attraktiven Zukäufe und den laufenden Neuvermietungen konnten die Ist-Mietzinseinnahmen im laufenden Geschäftsjahr 2018 von CHF 11.4 Mio. um 42.9 % auf CHF 16.3 Mio. weiter gesteigert werden. Der realisierte Erfolg per 30. Juni 2018 ist von CHF 10.0 Mio. um 25.4% auf CHF 12.5 Mio. angestiegen. Das Nettofondsvermögen liegt zum Ende des Berichtszeitraumes bei CHF 770.8 Mio. und hat sich gegenüber 2017 um CHF 183.1 Mio. erhöht. Die Fremdfinanzierungsquote wurde nach der Kapitalerhöhung März/April 2018 vorübergehend auf 5.59% (30. Juni 2017: 18.96%) zurückgeführt. Dank dem erneut besseren Jahresergebnis im 2017 konnte der Fonds im März 2018 seine Ausschüttung pro Anteil von CHF 3.50 auf CHF 3.80 erhöhen.

### **Ausblick auf das zweite Halbjahr 2018**

Die Wachstumsstrategie des Fonds wird im zweiten Halbjahr 2018 fortgesetzt. Die verbleibenden Mittel aus der Kapitalerhöhung von März/April 2018 werden für weitere Transaktionen eingesetzt. Für das Neubauprojekt in Lausen wird der Erhalt der Baubewilligung vor Jahresende 2018 angestrebt. Die Verhandlungen für ein weiteres Neubauprojekt im Kanton Bern stehen kurz vor dem Abschluss. Im dritten Quartal 2018 beginnen die Gesamterneuerungen der beiden Liegenschaften Bahnhofstrasse 25/29 in Oberglatt und Bahnhofstrasse 21 in Rümlang. Die Liegenschaften werden umfassend erneuert und weisen nach den energetischen Massnahmen die GEAK C Bewertung vor und erfüllen damit sämtliche Anlagekriterien des Fonds. Der Baustart ist für das dritte Quartal 2018 vorgesehen. Die Fertigstellung der Arbeiten ist auf das erste Quartal 2019 terminiert. Die Verbesserungen tragen wesentlich zur Erreichung der angestrebten Energieziele des Bundes bei. Besondere Aufmerksamkeit wird der Reduktion der Leerstandsquote gewidmet sein. Eine wichtige Priorität geniesst in dieser Hinsicht die Erstvermietung des Neubaus und die Wiedervermietung der Erneuerungsobjekte.

### **Weitere Informationen**

**Thomas Prajer, Gesamtleiter Direkte Immobilien**

Swiss Finance & Property Funds AG

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

**Urs Kunz, Head Marketing & Sales**

Swiss Finance & Property Funds AG

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

### **SF Sustainable Property Fund**

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). 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).

# KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENFONDS PER 30. JUNI 2018 (UNGEPRÜFT)

Mietausfallrate <sup>1</sup>	Einheit	30. Juni 2018	30. Juni 2017
Soll-Nettomieten	CHF	17 583 292	11 977 661
Mietausfälle	CHF	1 297 959	523 794
<b>Mietausfallrate</b>	<b>%</b>	<b>7.38</b>	<b>4.37</b>

Fremdfinanzierungsquote <sup>1</sup>		30. Juni 2018	30. Juni 2017
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	47 930 000	139 650 500
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	857 146 000	736 701 000
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	<b>%</b>	<b>5.59</b>	<b>18.96</b>

Ausschüttungsrendite <sup>1/2</sup>		30. Juni 2018	30. Juni 2017
Ausschüttung pro Anteil <sup>3</sup>	CHF	n/a	n/a
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	131.30	141.80
<b>Ausschüttungsrendite<sup>3</sup></b>	<b>%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
<b>Ausschüttungsquote<sup>3</sup></b>	<b>%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) <sup>1</sup>		30. Juni 2018	30. Juni 2017
Betriebsgewinn	CHF	10 847 599	8 221 963
Mietzinseinnahmen	CHF	16 285 333	11 393 118
<b>Betriebsgewinnmarge</b>	<b>%</b>	<b>66.61</b>	<b>72.17</b>

Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> )		30. Juni 2018	30. Juni 2017
Betriebsaufwand (12 Monate)	CHF	5 736 368	3 388 393
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	797 334 065	559 971 944
Ø Marktwert	CHF	718 714 928	532 843 558
Ø Nettofondsvermögen	CHF	617 658 338	440 317 741
<b>TER REF (GAV)<sup>1</sup></b>	<b>%</b>	<b>0.72</b>	<b>0.61</b>
<b>TER REF (MV)<sup>1</sup></b>	<b>%</b>	<b>0.80</b>	<b>0.64</b>
<b>TER REF (NAV)<sup>3</sup></b>	<b>%</b>	<b>0.93</b>	<b>0.77</b>

<b>Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)<sup>1/2</sup></b>	<b>Einheit</b>	<b>30. Juni 2018</b>	<b>30. Juni 2017</b>
Gesamterfolg	CHF	9 861 527	11 025 503
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	779 777 442	566 759 730
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert			
<b>Eigenkapitalrendite (ROE)</b>	<b>%</b>	<b>1.26</b>	<b>1.95</b>
<b>Agio / Disagio</b>	<b>%</b>	<b>12.38</b>	<b>22.05</b>
<b>Performance</b>	<b>%</b>	<b>- 0.75</b>	<b>11.74</b>

<b>Anlagerendite<sup>1/2</sup></b>		<b>30. Juni 2018</b>	<b>30. Juni 2017</b>
NAV zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	118.78	114.32
NAV am Ende der Berichtsperiode	CHF	116.84	116.18
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	3.80	0.83
<b>Anlagerendite</b>	<b>%</b>	<b>1.62</b>	<b>2.23</b>

<b>Rendite des investierten Kapitals (ROIC)<sup>1/2</sup></b>		<b>30. Juni 2018</b>	<b>30. Juni 2017</b>
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	8 044 256	9 065 212
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	797 334 065	559 971 944
<b>Rendite des investierenden Kapitals (ROIC)</b>	<b>%</b>	<b>1.01</b>	<b>1.62</b>
<b>Restlaufzeit Fremdfinanzierungen<sup>3</sup></b>	<b>Jahre</b>	<b>0.70</b>	<b>0.29</b>
<b>Verzinsung Fremdfinanzierungen<sup>3</sup></b>	<b>%</b>	<b>0.36</b>	<b>0.40</b>
<b>Börsenkaptalisierung<sup>3</sup></b>	<b>CHF</b>	<b>866 231 530</b>	<b>701 627 818</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 gemäss der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der SFAMA nur für die abgeschlossene Berichtsperiode ermittelt.

**Disclaimer**

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.