

## Medienmitteilung

zur sofortigen Veröffentlichung

Zürich, 30. März 2020

### SF Sustainable Property Fund Stabiles Geschäftsjahr 2019

- Zunahme des realisierten Erfolges um 12.8% auf CHF 25.9 Mio.
- Steigerung des Portfoliowerts um 13.7% auf CHF 1.05 Mia. und 91 Liegenschaften
- Erhöhung der Soll-Nettomiete um 16.7% auf CHF 43.7 Mio.
- Ausschüttung von CHF 3.50 pro Anteil

17 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 121.6 Mio. erweitern den Portfoliobestand und führen per 31.12.2019 zu einem Portfoliowert von CHF 1.05 Mia. Mit den Zukäufen konnten die Soll-Mieterträge während der Berichtsperiode um 16.7% auf CHF 43.7 Mio. gegenüber der Vorperiode erhöht werden. Die Leerstandsquote konnte um 0.7%-Punkte reduziert werden und beträgt Ende 2019 7.0%. Eine Liegenschaft wurde im Jahr 2019 zwecks Portfoliobereinigung veräussert. Zwei Immobilien wurden anlage- und strategiekonform erneuert. Beim Neubau in Lausen haben die Bauarbeiten begonnen.

#### Immobilienportfolio

Der Immobilienbestand wurde wie in den vergangenen Jahren erweitert. Es konnten für den SF Sustainable Property Fund 17 Liegenschaften von guter Qualität akquiriert werden. Neben den bereits im Portfolio vertretenen Kantonen konnten durch die Zukäufe neu die Kantone Genf, Glarus, Graubünden und Appenzell Ausserrhoden erschlossen werden. Per 19. Dezember 2019 wurde die Liegenschaft in Neuenhof veräussert. Die Liegenschaft hat seit Erwerb im Jahre 2012 eine gute Wertsteigerung erzielt. Die Entwicklung der Lage, nahe Autobahn und Schienenverkehr, wie auch anstehender Unterhalt haben zum Verkaufsentscheid geführt. Der SF Sustainable Property Fund umfasst damit per Bilanzstichtag 91 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 1.05 Mia (+13.7%). Die Leerstandsquote konnte im Jahr 2019 um 0.7%-Punkte reduziert werden: von 7.7% auf 7.0%. Die Reduktion ist auf Vermietungserfolge in Unterkulm wie auch in Dietlikon und der Südschweiz zurückzuführen.

#### Erneuerungsprojekte und Entwicklungen

Im Jahr 2019 konnten die Erneuerungsarbeiten in Oberglatt und Rümlang termin-, qualitäts- und kostengerecht abgeschlossen werden. Bei zwei Liegenschaften (Münchenstein und Zofingen) wurden die Bauarbeiten in der zweiten Jahreshälfte aufgenommen. Um keine Kündigungen aussprechen zu müssen, werden die Erneuerungsarbeiten bei beiden Objekten, wie bei den letztjährigen Projekten, im bewohnten Zustand durchgeführt. In Münchenstein sowie in Zofingen werden die baulichen Eingriffe (Strangersatz) um energetische Massnahmen erweitert. Um die Objekte marktfähiger zu gestalten werden in Zofingen Grundrissanpassungen und in Münchenstein Balkonerweiterungen vorgenommen. Das Entwicklungsprojekt in Dietlikon mit über 21'000 m<sup>2</sup> konnte per Jahresende vollvermietet werden. Seit Erwerb des Gewerbeareals wurde eine Fläche von über 11'000 m<sup>2</sup> vermietet.

## Finanzergebnis

Im Jahr 2019 konnte die Soll-Nettomiete um 16.7% auf CHF 43.7 Mio. gesteigert werden. Die Steigerung resultiert aus den erworbenen Liegenschaften. Der realisierte Erfolg ist um 12.8% auf CHF 25.9 Mio. angestiegen. Die Ausschüttung pro Anteil wurde um 10 Rappen auf CHF 3.50 gesenkt. Das Nettofondsvermögen ist auf CHF 786.8 Mio. angewachsen (+0.8%) und die Fremdfinanzierungsquote um 10.1 Prozent-Punkte auf 23.0% gestiegen. Der Börsenkurs des SF Sustainable Property Funds lag per 31. Dezember 2019 bei CHF 145.90.

## Ausblick

Um auch langfristig eine attraktive Rendite zu erwirtschaften, werden fürs Geschäftsjahr 2020 gezielte Ankäufe wie auch Devestitionen von Liegenschaften mit eingeschränktem Entwicklungspotential ins Auge gefasst. Anlagekonform wird auch im 2020 eine weitere Liegenschaft erneuert. Der Sanierungsstart in Pratteln BL erfolgt voraussichtlich im letzten Quartal dieses Jahres. Eine energetische Erneuerung inklusive dem Küchen- und Bäderersatz in allen 62 Wohnungen ist geplant, wobei diverse Grundrissanpassungen die Marktfähigkeit der Mietobjekte steigern. Zudem konnte sich der SF Sustainable Property Fund in Aarwangen ein Neubauprojekt sichern. Die Eigentumsübertragung und der Erstbezug der drei Häuser findet voraussichtlich anfangs Juli 2020 statt.

Die aktuelle Lage im Zusammenhang mit dem Coronavirus tangiert natürlich auch den Immobilienmarkt. Neben geringerer Transaktionsaktivitäten erwarten wir, dass bei einem anhaltenden wirtschaftlichen Abschwung die Leerstände, vor allem ausserhalb der Ballungszentren, steigen werden. Mietzinsausfälle sollten aufgrund der vom Bund beschlossenen Massnahmen eher eine Seltenheit darstellen. Für den SF Sustainable Property Fund mit einem Wohnanteil inkl. Parkplätzen von 91% kann das Risiko vorerst als überschaubar eingestuft werden. Nichtsdestotrotz gilt es die Leerstände aktiv zu managen und den proaktiven Austausch mit Gewerbemietern zu suchen.

## Weitere Informationen

**Nicolas Beutler**  
**Portfolio Manager Real Estate Direct**

Swiss Finance & Property Funds AG  
[beutler@sfp.ch](mailto:beutler@sfp.ch)

**Urs Kunz**  
**Head Client Relationship Management & Marketing**

Swiss Finance & Property Funds AG  
[kunz@sfp.ch](mailto:kunz@sfp.ch)

Eine umfassende Berichterstattung und den Geschäftsbericht 2019 finden Sie unter:

[www.sfp.ch](http://www.sfp.ch)

[Download Geschäftsbericht 2019](#)

[Präsentation Portfolio Manager \(Video\)](#)

[Präsentation Geschäftsbericht 2019 \(PDF\)](#)

## 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.

# Kennzahlen zum Immobilienfonds

per 31. Dezember 2019

<b>Mietausfallrate</b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2019</b>	<b>31. Dez. 2018</b>
Soll-Nettomieten	CHF	43 669 030	37 411 385
Leerstände <sup>2</sup>	CHF	3 657 258	2 929 950
Verluste aus Forderungen <sup>2</sup>	CHF	468 068	380 606
<b>Mietausfallrate</b>	<b>%</b>	<b>9.45</b>	<b>8.85</b>

  

<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2019</b>	<b>31. Dez. 2018</b>
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	242 277 460	119 350 000
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	1 053 987 000	927 136 000
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	<b>%</b>	<b>22.99</b>	<b>12.87</b>

  

<b>Ausschüttungsrendite</b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2019</b>	<b>31. Dez. 2018</b>
Ausschüttung pro Anteil	CHF	3.50	3.60
Börsenkurs pro Anteil zum Ende des Berichtjahres	CHF	145.90	131.70
<b>Ausschüttungsrendite<sup>3</sup></b>	<b>%</b>	<b>2.40</b>	<b>2.73</b>
<b>Ausschüttungsquote<sup>3</sup></b>	<b>%</b>	<b>106.73</b>	<b>103.94</b>

  

<b>Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)</b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2019</b>	<b>31. Dez. 2018</b>
Betriebsgewinn	CHF	23 847 986	22 085 143
Mietzinseinnahmen	CHF	39 338 899	34 043 838
<b>Betriebsgewinnmarge</b>	<b>%</b>	<b>60.62</b>	<b>64.87</b>

  

<b>Fondsbetriebsaufwandquote (TER<sub>REF</sub>)</b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2019</b>	<b>31. Dez. 2018</b>
Betriebsaufwand	CHF	8 176 776	5 994 400
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	1 014 943 169	858 535 186
Ø Marktwert	CHF	913 468 527	787 096 392
<b>TER<sub>REF</sub> (GAV)</b>	<b>%</b>	<b>0.81</b>	<b>0.70</b>
<b>TER<sub>REF</sub> (MV)</b>	<b>%</b>	<b>0.90</b>	<b>0.76</b>

  

<b>Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)<sup>1</sup></b>		<b>31. Dez. 2019</b>	<b>31. Dez. 2018</b>
Gesamterfolg	CHF	30 132 703	19 446 047
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtjahres	CHF	780 421 051	587 728 758
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	–	192 048 684
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	780 421 051	779 777 442
<b>Eigenkapitalrendite (ROE)</b>	<b>%</b>	<b>3.86</b>	<b>2.49</b>

  

<b>Agio</b>	<b>%</b>	<b>22.34</b>	<b>11.33</b>
<b>Performance</b>	<b>%</b>	<b>13.70</b>	<b>-0.45</b>

<b>Anlagerendite<sup>1</sup></b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2019</b>	<b>31. Dez. 2018</b>
NAV zu Beginn des Berichtjahres	CHF	118.29	118.78
NAV am Ende des Berichtjahres	CHF	119.26	118.29
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	3.60	3.80
<b>Anlagerendite</b>	<b>%</b>	<b>3.99</b>	<b>2.88</b>

  

<b>Rendite des investierten Kapitals (ROIC)<sup>1</sup></b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2019</b>	<b>31. Dez. 2018</b>
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	30 952 917	17 873 392
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	1 014 943 169	858 535 186
<b>Rendite des investierten Kapitals</b>	<b>%</b>	<b>3.05</b>	<b>2.08</b>

  

<b>Restlaufzeit Fremdfinanzierungen</b>	<b>Jahre</b>	<b>1.66</b>	<b>3.85</b>
<b>Verzinsung Fremdfinanzierungen</b>	<b>%</b>	<b>0.35</b>	<b>0.57</b>
<b>Börsenkapitalisierung</b>	<b>CHF</b>	<b>962 552 781</b>	<b>868 870 468</b>

<sup>1</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>2</sup> Im Geschäftsbericht 2018 waren die Leerstände und Verluste aus Forderungen in den Mietausfällen enthalten.

<sup>3</sup> Die Berechnung basiert auf der vorgesehenen Ausschüttung pro Anteil.

**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).

Diese Medienmitteilung kann auf die Zukunft bezogene Aussagen, wie zum Beispiel Erwartungen, Pläne, Absichten oder Strategien betreffend der Zukunft enthalten. Weiterführende Informationen finden Sie auf [www.sfp.ch](http://www.sfp.ch).

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.