

Medienmitteilung

Zürich, 15. März 2021

SF Sustainable Property Fund Stabiles Geschäftsjahr 2020 und Kapitalerhöhung

- Steigerung des Portfoliowerts um 10.1% auf CHF 1.16 Mrd. und 94 Liegenschaften
- Erhöhung der Soll-Nettomiete um 7.1% auf CHF 46.8 Mio.
- Steigerung des Nettoertrages um 11.8% auf CHF 24.2 Mio.
- Ausschüttung von CHF 3.50 pro Anteil gleich wie im Vorjahr
- Kapitalerhöhung im März 2021

Acht Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 94.6 Mio. erweitern den Portfoliobestand und führen per 31. Dezember 2020 zu einem Portfoliowert von CHF 1.16 Mrd. Mit den Zukäufen konnten die Soll-Mieterträge während der Berichtsperiode um CHF 3.1 Mio. auf CHF 46.8 Mio. gegenüber der Vorperiode erhöht werden. Die Leerstandsquote konnte um 0.1%-Punkte reduziert werden und beträgt Ende 2020 6.9%. Im Berichtsjahr wurden drei Liegenschaften in Biasca und eine in Wängi zwecks Portfoliobereinigung veräussert. Die Gesamt-erneuerungen in Zofingen konnten termingerecht im Juni 2020 abgeschlossen werden. Das Neubauprojekt in Aarwangen wurde planmässig Mitte 2020 abgeschlossen.

Immobilienportfolio

Der Immobilienbestand wurde wie in den vergangenen Jahren erweitert. Es konnten für den SF Sustainable Property Fund acht Liegenschaften von guter Qualität akquiriert werden. Durch die Zukäufe wurde auch die Standort-Diversifikation des Portfolios erweitert und die Standorte in der Deutsch- und Westschweiz gestärkt. Im Gegenzug konnten im Sinne einer Portfoliooptimierung drei Liegenschaften in der Südschweiz verkauft werden. Der SF Sustainable Property Fund umfasst damit per Bilanzstichtag 94 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 1.16 Mrd. (+10.1%). Die Leerstandsquote konnte im Jahr 2020 um 0.1%-Punkte reduziert werden: von 7.0% auf 6.9%.

Erneuerungsprojekte und Entwicklungen

Das Erneuerungsprojekt in Zofingen, der Neubau DreiFurten in Lausen sowie der gesicherte Neubau in Aarwangen konnten unter Einhaltung der Schutzkonzepte den Terminplan einhalten. So konnte die Erneuerung in Zofingen Mitte 2020 abgeschlossen werden und der Neubau in Aarwangen per 1. Juli 2020 bezogen werden.

Die Erneuerung an der Längistrasse in Pratteln konnte planmässig vorbereitet werden, so dass der Erneuerungsstart im 2. Quartal 2021 erfolgen kann.

Finanzergebnis

Im Jahr 2020 konnte die Soll-Nettomiete um 7.1% auf CHF 46.8 Mio. gesteigert werden. Die Steigerung resultiert aus den erworbenen Liegenschaften sowie höheren Vermietungen in Bestandsliegenschaften. Der Nettoertrag konnte um 11.8% auf CHF 24.2 Mio. (Vorjahr: CHF 21.6 Mio.) gesteigert werden. Der Gesamterfolg ist leicht gestiegen, von CHF 30.1 Mio. auf CHF 30.4 Mio. Die Ausschüttung pro Anteil bleibt mit CHF 3.50 gleich wie im Vorjahr. Das Nettofondsvermögen ist auf CHF 854.0 Mio. angewachsen (+8.5%) und die Fremdfinanzierungsquote um 0.7%-Punkte auf 22.3% leicht gesunken. Der Börsenkurs des SF Sustainable Property Funds lag per 31. Dezember 2020 bei CHF 156.00.

Einfluss von COVID-19

Der Ausruf der ausserordentlichen Lage aufgrund COVID-19 und der vom Bund beschlossene Lockdown vom 16. März 2020 hinterliessen auch beim SF Sustainable Property Fund Spuren, wobei Regionen und Mietobjekte je nach Nutzungsart unterschiedlich stark betroffen waren. Beschlossene Massnahmen zur Bekämpfung der steigenden Infektionszahlen haben vor allem die Mieter von Ladenflächen und Gastronomiebetrieben stark in Mitleidenschaft gezogen. Da im SF Sustainable Property Fund nur rund 1.3% der Mietzinseinnahmen aus diesen beiden Flächenkategorien stammen, konnten durch die restlichen Nutzungsarten stabile Mietzinseinnahmen generiert werden. Die Wohnnutzung ist im Fonds mit über 85% (inkl. Parkplätze über 90%) am meisten vertreten und zeigte sich in dieser Zeit als stabile Einnahmequelle.

Um betroffene Mieter zu unterstützen, wurden diverse Vereinbarungen abgeschlossen. Der Mietzinsausfall 2020 belief sich aufgrund der Vereinbarungen auf eine tiefe fünfstellige Summe. Teilweise konnten die Vertragslaufzeiten durch die Vereinbarungen frühzeitig verlängert werden. Im Jahr 2021 wird mit ähnlichen Mietzinsausfällen gerechnet, da zu Beginn des Jahres weiterhin Restriktionen in der Gastro- und Verkaufsbranche beschlossen wurden.

Ausblick

Im Geschäftsjahr 2021 soll das Anlageportfolio mit dem Zukauf von weiteren Liegenschaften selektiv ausgebaut werden. Das Marktumfeld sowie die durch COVID-19 geprägten Rahmenbedingungen bleiben herausfordernd. Angesichts der aktuellen Situation wird der Fokus verstärkt auf das Leerstandsmanagement gelegt, damit auch in Krisensituationen eine attraktive Rendite sichergestellt werden kann. Um die festgelegte Nachhaltigkeitsstrategie konsequent zu verfolgen, werden auch im neuen Jahr Initiativen ergriffen, um die Energieeffizienz der Liegenschaften zu verbessern. Ein hohes Kostenbewusstsein bleibt wie bis anhin sehr zentral.

Kapitalerhöhung im März 2021 über maximal CHF 67.0 Mio.

In der Zeit vom 17. März bis 30. März 2021 führt die Fondsleitung für den SF Sustainable Property Fund eine Kapitalerhöhung von bis zu maximal CHF 67.0 Mio. durch. Dreizehn (13) bisherige Anteile berechtigen zum Bezug von einem (1) neuen Anteil zum Ausgabepreis von je CHF 122.00 netto. Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Bezugsrechte können in der Zeit vom 17. März bis 26. März 2021 gehandelt werden. Die Ausgabe von neuen Anteilen ist auf maximal 546 525 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 am 1. April 2021 über die definitive Anzahl der neu zu emittierenden Anteile informieren. Die Liberierung der neu auszugebenden Anteile erfolgt am 7. April 2021. Der Emissionserlös wird für den weiteren Ausbau und die Diversifizierung des Immobilienportfolios sowie für Entwicklungsprojekte verwendet.

Emissionsbedingungen

| | |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emissionsvolumen | Max. 546 525 Anteile |
| Zeichnungsperiode | Vom 17.03.2021 bis 30.03.2021, 12:00 Uhr MESZ |
| Ausgabepreis pro Anteil | CHF 122.00 netto |
| Ausschüttung | ex. Dividende 15. März 2021 |
| Bezugsverhältnis | 13:1 – Dreizehn (13) bisherige Anteile berechtigen zum Bezug von einem (1) neuen Anteil |
| Bezugsrechthandel | Es findet ein offizieller Bezugsrechthandel vom 17.03.2021 bis 26.03.2021 an der SIX Swiss Exchange statt |
| Liberierung | 07.04.2021 |
| Valorennummer/ISIN (Anteil) | 12 079 125 / CH0120791253 |
| Valorennummer/ISIN (Anrecht) | 110 212 189 / CH1102121899 |
| Depotbank | Credit Suisse AG, Zürich |

Weitere Informationen

Nicolas Beutler
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds AG
beutler@sfp.ch

Urs Kunz
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property AG
kunz@sfp.ch

Kennzahlen 2020

| Mietausfallrate¹ | Einheit | 31. Dez. 2020 | 31. Dez. 2019 |
|------------------------------------|----------------|----------------------|----------------------|
| Soll-Nettomieten | CHF | 46 820 116 | 43 669 030 |
| Leerstände | CHF | 3 557 068 | 3 657 258 |
| Verluste aus Forderungen | CHF | 1 064 789 | 468 068 |
| Mietausfallrate | % | 9.87 | 9.45 |

| Fremdfinanzierungsquote | Einheit | 31. Dez. 2020 | 31. Dez. 2019 |
|--------------------------------|----------------|----------------------|----------------------|
| Aufgenommene Fremdmittel | CHF | 258 970 860 | 242 277 460 |
| Verkehrswert der Grundstücke | CHF | 1 160 791 000 | 1 053 987 000 |
| Fremdfinanzierungsquote | % | 22.31 | 22.99 |

| Ausschüttungsrendite^{2/3} | Einheit | 31. Dez. 2020 | 31. Dez. 2019 |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------------|----------------------|
| Ausschüttung pro Anteil | CHF | 3.50 | 3.50 |
| Börsenkurs pro Anteil zum Ende des Berichtsjahres | CHF | 156.00 | 145.90 |
| Ausschüttungsrendite | % | 2.24 | 2.40 |
| Ausschüttungsquote | % | 102.80 | 106.73 |

| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) | Einheit | 31. Dez. 2020 | 31. Dez. 2019 |
|-----------------------------------------|----------------|----------------------|----------------------|
| Betriebsgewinn | CHF | 25 133 516 | 23 847 986 |
| Mietzinseinnahmen | CHF | 41 856 650 | 39 338 899 |
| Betriebsgewinnmarge | % | 60.05 | 60.62 |

| Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) | Einheit | 31. Dez. 2020 | 31. Dez. 2019 |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------------|----------------------|
| Betriebsaufwand | CHF | 8 894 660 | 8 176 776 |
| Ø Gesamtfondsvermögen | CHF | 1 119 644 312 | 1 014 943 169 |
| Ø Marktwert | CHF | 984 110 865 | 913 468 527 |
| TER_{REF} (GAV) | % | 0.79 | 0.81 |
| TER_{REF} (MV) | % | 0.90 | 0.90 |

| Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)² | Einheit | 31. Dez. 2020 | 31. Dez. 2019 |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|----------------------|
| Gesamterfolg | CHF | 30 366 183 | 30 132 703 |
| Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres | CHF | 786 803 309 | 780 421 051 |
| + Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert | CHF | 59 914 932 | – |
| Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr | CHF | 846 718 241 | 780 421 051 |
| Eigenkapitalrendite (ROE) | % | 3.59 | 3.86 |

| | | | |
|--------------------|----------|--------------|--------------|
| Agio | % | 29.78 | 22.34 |
| Performance | % | 10.42 | 13.70 |

| Anlagerendite² | Einheit | 31. Dez. 2020 | 31. Dez. 2019 |
|-------------------------------------|----------------|----------------------|----------------------|
| NAV zu Beginn des Berichtsjahres | CHF | 119.26 | 118.29 |
| NAV am Ende des Berichtsjahres | CHF | 120.20 | 119.26 |
| Ausschüttungen je Anteil in Periode | CHF | 3.50 | 3.60 |
| Anlagerendite | % | 3.83 | 3.99 |

| Rendite des investierten Kapitals (ROIC)² | Einheit | 31. Dez. 2020 | 31. Dez. 2019 |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|----------------------|
| Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand | CHF | 30 395 462 | 30 952 917 |
| Ø Gesamtfondsvermögen | CHF | 1 119 644 312 | 1 014 943 169 |
| Rendite des investierten Kapitals | % | 2.71 | 3.05 |

| Restlaufzeit Fremdfinanzierungen | Jahre | 2.18 | 1.66 |
|-----------------------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Verzinsung Fremdfinanzierungen | % | 0.25 | 0.35 |

| Börsenkapitalisierung | CHF | 1 108 354 104 | 962 552 781 |
|------------------------------|------------|----------------------|--------------------|
|------------------------------|------------|----------------------|--------------------|

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

² 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.

³ Die Berechnung basiert auf der vorgesehenen Ausschüttung pro Anteil.

Live-Übertragung

Das Management Team des SF Sustainable Property Fund präsentiert das Jahresergebnis 2020 wie folgt:

- **Präsentation Deutsch am Montag, 15. März 2021, 10.00 Uhr**
- **Präsentation Englisch am Montag, 15. März 2021, 11.00 Uhr**

Nicolas Beutler (Portfolio Manager) wird das Geschäftsergebnis kommentieren. Die Aufnahmen werden im Anschluss an die Präsentation auf unserer Webseite www.sfp.ch aufgeschaltet. Wir danken Ihnen für Ihr Interesse.

Eine umfassende Berichterstattung und den Geschäftsbericht 2020 finden Sie [hier](#).

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.

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 (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, bzw. Basisinformationsblatt dar. Die für einen Investitionsentscheid allein massgeblichen Unterlagen können bei der Swiss Finance & Property Funds AG bezogen werden. Diese Medienmitteilung kann auf die Zukunft bezogene Aussagen, wie zum Beispiel Erwartungen, Pläne, Absichten oder Strategien betreffend die 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. 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 aktuellen 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 solch ein Vertrieb untersagt ist.