

Medienmitteilung

Zürich, 29. März 2022

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Sustainable Property Fund Erfolgreiches Geschäftsjahr 2021

- Steigerung des Portfoliowerts um 21.0% auf CHF 1.40 Mrd. und 108 Liegenschaften
- Steigerung des Nettoertrages um 21.5% auf CHF 29.4 Mio.
- Erhöhung der Anlagerendite um knapp 50% auf 5.64%
- Ausschüttungsrendite von 2.33% bei CHF 3.50 pro Anteil

Der SF Sustainable Property Fund blickt auf ein erfolgreiches, von Wachstum geprägtes Geschäftsjahr zurück. 18 Liegenschaften mit einem Marktwert von rund CHF 200 Mio. erweitern den Portfoliobestand und ergeben einen Portfoliowert von CHF 1.40 Mrd. per 31. Dezember 2021. Mit den Zukäufen konnten die Soll-Mieterträge während der Berichtsperiode um CHF 3.6 Mio. auf CHF 50.4 Mio. gegenüber der Vorperiode erhöht werden. Die Leerstandsquote per Stichtag konnte um einen Prozentpunkt reduziert werden und beträgt Ende 2021 5.9%. Im Berichtsjahr wurden vier Liegenschaften in der Südschweiz zwecks Portfoliobereinigung veräussert. Das Entwicklungsprojekt in Lausen sowie die Totalsanierung in Pratteln konnten erfolgreich abgeschlossen werden.

Immobilienportfolio

Der Immobilienbestand wurde wie in den vergangenen Jahren erweitert. Im Geschäftsjahr 2021 konnten insgesamt 18 Liegenschaften mit einem Marktwert von rund CHF 200 Mio. in der deutschen und französischen Schweiz akquiriert werden. Auf der anderen Seite wurden vier weitere Liegenschaften an weniger attraktiven Lagen in der Südschweiz verkauft und damit ein weiterer wichtiger Schritt der kommunizierten Bereinigungsstrategie umgesetzt. Zudem tragen die Akquisitionen in der Westschweiz zu einer verbesserten Diversifikation bei.

Der SF Sustainable Property Fund umfasst damit per Bilanzstichtag 108 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 1.40 Mrd. (+21.0%). Die Leerstandsquote per Stichtag konnte im Jahr 2021 um einen Prozentpunkt reduziert werden, von 6.9% auf 5.9%.

Erneuerungsprojekte und Entwicklungen

Die Entwicklung des Projekts DreiFurten in Lausen (Furlenbodenstrasse 1/3, Furlenstrasse 37) konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Die Vollvermietung aller 52 Wohneinheiten war schon vor Bezugstermin sichergestellt und so resultiert per Jahresende ein unrealisierter Kapitalgewinn in Höhe von CHF 8.7 Mio. Ebenso wurde das Erneuerungsprojekt in Pratteln (Längistrasse 7/15/17) erfolgreich abgeschlossen und die Erstvermietung des Holzelementbaus in St. Gallen (Brauerstrasse 21/23) konnte gestartet werden.

Finanzergebnis

Im Jahr 2021 konnten die Soll-Mieterträge um 7.8% auf CHF 50.4 Mio. gesteigert werden. Die Steigerung resultiert aus den erworbenen Liegenschaften sowie höheren Vermietungen in Bestandsliegenschaften. Der Nettoertrag konnte um 21.5% auf CHF 29.4 Mio. (Vorjahr: CHF 24.2 Mio.) gesteigert werden. Der Gesamterfolg ist ebenfalls angestiegen, von CHF 30.4 Mio. auf CHF 51.7 Mio. Die Ausschüttung pro Anteil bleibt mit CHF 3.50 gleich wie im Vorjahr und führt mit einer NAV-Entwicklung von plus CHF 3.08 pro Anteil zu einer Steigerung der Anlagerendite um knapp 50% auf 5.64%. Das Nettofondsvermögen ist auf CHF 1 037.6 Mio. angewachsen (+21.5%) und die Fremdfinanzierungsquote um 0.6 Prozentpunkte auf 21.7% leicht gesunken. Der Börsenkurs des SF Sustainable Property Fund lag per 31. Dezember 2021 bei CHF 150.50.

Nachhaltigkeit

Der zentrale Aspekt des SF Sustainable Property Fund ist und bleibt die Energieeffizienz. Die Datenerhebung für die Erstellung der Absenkpfade wurde abgeschlossen und der Nachhaltigkeitsbericht aktualisiert. Der vollständige Bericht ist Teil des Geschäftsberichtes und zeigt im Jahr 2021 eine Reduktion der Treibhausgasemissionen des Portfolios. Zudem wird die Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds aktuell überprüft und die Verbrauchsdatenerhebung weiter optimiert.

Ausblick

Auch im Geschäftsjahr 2022 soll das Anlageportfolio mit dem Zukauf von weiteren guten Liegenschaften selektiv ausgebaut und durch den gezielten Verkauf von Liegenschaften optimiert werden. Zudem liegt der Fokus nach wie vor auf dem Leerstandsmanagement.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden diverse Sanierungsprojekte angestossen, welche in den Jahren 2022 bis 2025 in die Realisierungsphase gehen werden. Durch diese Umbauprojekte wird nicht nur der Marktwert der Liegenschaften erhöht und vorhandenes Potenzial realisiert, sondern auch die Energieeffizienz des Fonds deutlich gesteigert.

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 2021

Mietausfallrate ¹	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Soll-Nettomieten	CHF	50 522 906	46 820 116
Leerstände	CHF	3 415 477	3 557 068
Verluste aus Forderungen	CHF	450 632	1 064 789
Mietausfallrate	%	7.65	9.87

Fremdfinanzierungsquote	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	305 228 000	258 970 860
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	1 404 604 000	1 160 791 000
Fremdfinanzierungsquote	%	21.73	22.31

Ausschüttungsrendite ^{2/3}	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Ausschüttung pro Anteil	CHF	3.50	3.50
Börsenkurs pro Anteil zum Ende des Berichtsjahres	CHF	150.50	156.00
Ausschüttungsrendite	%	2.33	2.24
Ausschüttungsquote	%	100.26	102.80

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Betriebsgewinn	CHF	28 759 257	25 133 516
Mietzinseinnahmen	CHF	46 367 117	41 856 650
Betriebsgewinnmarge	%	62.03	60.05

Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF})	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Betriebsaufwand	CHF	10 163 788	8 894 660
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	1 280 983 136	1 119 644 312
Ø Marktwert	CHF	1 172 723 806	984 110 865
TER_{REF} (GAV)	%	0.79	0.79
TER_{REF} (MV)	%	0.87	0.90

Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ²	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Gesamterfolg	CHF	51 726 426	30 366 183
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	CHF	853 993 713	786 803 309
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	156 774 210	59 914 932
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	1 010 767 923	846 718 241
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.12	3.59

Agio	%	22.07	29.78
Performance	%	1.80	10.42

Anlagerendite²	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
NAV zu Beginn des Berichtsjahres	CHF	120.20	119.26
NAV am Ende des Berichtsjahres	CHF	123.28	120.20
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	3.50	3.50
Anlagerendite	%	5.64	3.83

Rendite des investierten Kapitals (ROIC)²	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	49 358 014	30 395 462
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	1 280 983 136	1 119 644 312
Rendite des investierten Kapitals	%	3.85	2.71

Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	1.94	2.18
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.16	0.25

Börsenkaptalisierung	CHF	1 266 682 347	1 108 354 104
-----------------------------	------------	----------------------	----------------------

¹ Gewährte Mietzinsverbilligungen werden bei der Ermittlung der Mietausfallrate in Übereinstimmung mit der massgebenden Fachinformation der AMAS 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 2021 wie folgt:

- **Präsentation Deutsch am Dienstag, 29. März 2022, 08.30 Uhr**
- **Präsentation Englisch am Dienstag, 29. März 2022, 10.30 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 2021 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 oder Wesentliche Informationen für die Anlegerinnen und Anleger (Key Investor Information Document; KIID) bzw. ein Basisinformationsblatt im Sinne des schweizerischen Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG) dar. Die für einen Investitionsentscheid allein massgeblichen Unterlagen können kostenlos 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 „Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten“ 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.