

Medienmitteilung

Zürich, 28. März 2023

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Sustainable Property Fund Erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 in geändertem Marktumfeld

- Steigerung des Portfoliowerts um 9.95% auf CHF 1.54 Mrd. und 114 Liegenschaften
- Leerstand per Stichtag gegenüber Vorjahr nochmals deutlich reduziert auf 5.2%
- Mietzinseinnahmen um CHF 6.2 Mio. (+13.3%) gesteigert
- Attraktive Ausschüttungsrendite von 2.78% bei CHF 3.50 pro Anteil
- Nachhaltigkeitsstrategie überprüft und in Fondsvertrag implementiert

Der SF Sustainable Property Fund blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr in einem äusserst anspruchsvollen Marktumfeld zurück. Es wurden acht Liegenschaften zu einem Kaufpreis von rund CHF 104.4 Mio. akquiriert und zwei Liegenschaften zu CHF 6.4 Mio. veräussert. Somit steigt der Portfoliowert per 31. Dezember 2022 auf CHF 1.54 Mrd. Die Mieterträge konnten in der Berichtsperiode um 13.3% auf CHF 52.5 Mio. gesteigert werden. Like-for-Like resultiert ein Plus von CHF 640 000 (+1.4%). Die Leerstandsquote per Stichtag konnte um deutliche 0.7 Prozentpunkte reduziert werden und beträgt Ende 2022 5.2%.

Immobilienportfolio

Im Geschäftsjahr 2022 konnte der SF Sustainable Property Fund das Portfolio durch acht Zukäufe im deutschsprachigen Raum zu einem Kaufpreis in Höhe von CHF 104.4 Mio. weiter ausbauen. Dabei wurde die Portfolioqualität verbessert, ohne die sehr hohe Wohnquote zu verwässern. Im vierten Quartal wurden zur Portfoliobereinigung zwei nicht strategiekonforme Liegenschaften verkauft.

Der SF Sustainable Property Fund umfasst damit per Bilanzstichtag 114 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 1.54 Mrd. (+9.95%). Die Leerstandsquote per Stichtag konnte im Jahr 2022 um weitere 0.7 Prozentpunkte auf 5.2% reduziert werden. Über die gesamte Periode resultiert eine Reduktion der Leerstandskosten von 6.9% auf 5.9%.

Die Erneuerungsprojekte verliefen gemäss Planung, sodass die Totalsanierung in Pregassona (Via Roncobello 12) im vierten Quartal 2022 abgeschlossen wurde und das Projekt in Olten (Neuhardstrasse 9/11) im Frühjahr 2023 das Bauende erreicht. Beide Projekte zeigen erfreuliche Vermietungsstände, wobei Olten bereits vor Abschluss der Arbeiten vollvermietet ist. Zudem ist für die Liegenschaft in Locarno (Via Giuseppe Cattori 5) eine umfangreiche Kernsanierung geplant. Der Baustart wird im Sommer 2023 erwartet.

Finanzergebnis

Die Gesamterträge betrugen im abgeschlossenen Geschäftsjahr CHF 52.6 Mio. (Vorjahr: CHF 49.6 Mio.). Die Mietzinseinnahmen konnten um rund CHF 6.2 Mio. auf CHF 52.5 Mio. (Vorjahr: CHF 46.3 Mio.) gesteigert werden. Die Zunahme von 13.32% ist einerseits auf die im Vorjahr gekauften Liegenschaften, welche erstmals während zwölf Monaten Mieterträge erwirtschaftet haben und andererseits auf die in der Berichtsperiode gekauften Liegenschaften zurückzuführen.

Der Gesamtaufwand beläuft sich auf CHF 23.9 Mio. (Vorjahr: CHF 20.2 Mio.). Die Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} [GAV]), als Indikator für die Belastung durch den Betriebsaufwand, beträgt 0.78% (Vorjahr: 0.79%). Der Nettoertrag liegt bei CHF 28.7 Mio. (Vorjahr: CHF 29.4 Mio.). Dies entspricht CHF 3.41 pro Anteil bei 8 416 494 Anteilen (Vorjahr: CHF 3.49 pro Anteil bei 8 416 494 Anteilen).

Das Nettofondsvermögen stieg in der Berichtsperiode um CHF 12.7 Mio. auf CHF 1 050.3 Mio. (Vorjahr: CHF 1 037.6 Mio.). Die Veränderung erklärt sich durch den Gesamterfolg von CHF 42.1 Mio. und die getätigte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 in der Höhe von CHF 29.4 Mio.

Die Anlagerendite per Jahresende beträgt 4.18% (Vorjahr: 5.64%), bei einem Inventarwert von CHF 124.79 pro Anteil (Vorjahr: CHF 123.28 pro Anteil) und einer unveränderten Ausschüttung von CHF 3.50. Die Ausschüttungsrendite erhöht sich aufgrund der Entwicklung des Börsenkurses auf 2.78% (Vorjahr: 2.33%).

Nachhaltigkeit

Um der Dynamik des Themas Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen, wurde die Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds im Frühjahr 2022 überprüft, im Kern bestätigt und ergänzt. Die Strategie besteht aus den ESG-Ansätzen Impact Investing, ESG-Integration sowie Ausschlusskriterien und wurde so in den Fondsvertrag integriert. Klar definierte KPIs wie z. B. ein CO₂-Absenkpfad erhöhen die Transparenz gegenüber den Investoren und schaffen Verbindlichkeiten hinsichtlich des Netto-Null-Ziels 2050.

Ausblick

Im Zuge der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie des SF Sustainable Property Fund werden im Jahr 2023 weitere Liegenschaften erneuert. Zusätzlich werden bei ausgewählten Liegenschaften die Heizungen ersetzt, wodurch der Anteil an erneuerbaren Energien gesteigert und der CO₂-Ausstoss analog dem Absenkungspfad weiter reduziert werden kann. Des Weiteren werden eine umfangreiche Mieterumfrage durchgeführt, Betriebsoptimierungen ausgeführt und der SF Sustainable Property Fund plant, am GRESB Real Estate Assessment (Global Real Estate Sustainability Benchmarking) teilzunehmen.

Zudem setzt die Fondsleitung auch im Jahr 2023 alles daran, die erfreuliche Entwicklung von rückläufigen Leerständen fortzuführen. Dies verbindet die Fondsleitung mit konsequentem Kostenmanagement, um die Profitabilität des SF Sustainable Property Fund in Zeiten der Zinswende hochzuhalten.

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 2022

Kennzahlen Rendite und Performance	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Performance	%	-14.35	1.80	10.42
Anlagerendite	%	4.18	5.64	3.83
Betriebsgewinnmarge	%	60.74	62.03	60.05
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.06	5.12	3.59
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	2.93	3.85	2.71
Ausschüttungsrendite	%	2.78	2.33	2.24
Ausschüttungsquote	%	102.71	100.26	102.80

Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Agio	%	0.89	22.07	29.78
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)		25.16	23.43	36.31
Börsenkapitalisierung	CHF	1 059 636 595	1 266 682 347	1 108 354 104
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	125.90	150.50	156.00

Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 544 375 000	1 404 604 000	1 160 791 000
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	1 388 241 534	1 278 394 323	1 084 065 436
Gesamtfondsvermögen	CHF	1 567 633 611	1 427 135 823	1 175 266 866
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	423 800 000	305 228 000	258 970 860
Nettofondsvermögen	CHF	1 050 288 500	1 037 627 430	853 993 713
Fremdfinanzierungsquote	%	27.44	21.73	22.31
Fremdkapitalquote	%	33.00	27.29	27.34
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.52	1.94	2.18
Verzinsung Fremdfinanzierungen per Stichtag	%	1.11	0.16	0.25

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Mietzinseinnahmen	CHF	52 543 812	46 367 117	41 856 650
Mietausfallrate ¹	%	6.58	7.65	9.87
Nettoertrag	CHF	28 681 565	29 381 956	24 189 135
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-5 186 555	-9 439 643	-5 741 251
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	18 623 789	31 784 113	11 918 299
Gesamterfolg	CHF	42 118 799	51 726 426	30 366 183
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.78	0.79	0.79
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	1.03	0.87	0.90

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	124.79	123.28	120.20
Ausschüttung pro Anteil	CHF	3.50	3.50	3.50
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anz.	8 416 494	7 104 834	6 597 346
Ausgaben	Anz.	–	1 311 660	507 488
Rücknahmen	Anz.	–	–	–
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anz.	8 416 494	8 416 494	7 104 834

Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Anzahl Liegenschaften	Anz.	114	108	94
Bruttorendite	%	3.7	3.8	4.1
Realer Diskontsatz	%	2.7	2.8	3.0
Nominaler Diskontsatz	%	3.7	3.3	3.5
Leerstandsquote per Stichtag	%	5.2	5.9	6.9
Leerstandsquote per Berichtsperiode	%	5.9	6.9	7.7
WAULT in Jahren	Jahre	n/a	n/a	n/a

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

Präsentation

Nicolas Beutler, Portfolio Manager, wird das Jahresergebnis 2022 des SF Sustainable Property Fund wie folgt präsentieren:

- **Präsentation Deutsch am Dienstag, 28. März 2023, 12.00 Uhr, Park Hyatt, Zürich**
- **Präsentation Englisch am Mittwoch, 29. März 2023, 12.00 Uhr, The Ritz-Carlton Hotel de la Paix, Genf**
- **Präsentation Englisch am Donnerstag, 30. März 2023, 08.30 Uhr, Beau Rivage Hotel, Neuchâtel**
- **Präsentation Deutsch am Freitag, 31. März 2023, 12.00 Uhr, Grand Hotel Les Trois Rois, Basel**

Eine umfassende Berichterstattung und den Geschäftsbericht 2022 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 im Rahmen der Klimaziele des Bundesrates an die ökologischen, soziologischen und wirtschaftlichen Kriterien des Fonds herangeführt werden können. Weiterführende Informationen zum Produkt finden Sie auf <https://www.sfp.ch/produkte/sf-sustainable-property-fund>.

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 oder Basisinformationsblatt (KID) 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 Bankiersvereinigung 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.