

Medienmitteilung

Zürich, 29. August 2023

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Sustainable Property Fund Ertragswachstum in anspruchsvollem Marktumfeld

- Mietzinseinnahmen konnten um CHF 0.9 Millionen (3.6%) gesteigert werden
- Reduktion der Leerstandsquote um 0.2 Prozentpunkte auf 5.0%
- Erneuerungsprojekte verlaufen gemäss Planung und stärken Ertragsbasis in Zukunft
- NAV pro Anteil von CHF 124.79 auf CHF 120.31 gesunken nach Ausschüttung in Höhe von CHF 3.50 pro Anteil

Der SF Sustainable Property Fund konnte die Mieterträge im ersten Halbjahr 2023 steigern und die Leerstände reduzieren. Dabei wurde in den ersten sechs Monaten ein Nettoertrag von CHF 12.4 Millionen erwirtschaftet. Das Liegenschaftensportfolio erfährt eine leichte, marktbedingte Abwertung in Höhe von 1.1%. Der NAV per Ende Juni 2023 beträgt nach der Ausschüttung CHF 120.31 pro Anteil.

Immobilienportfolio

Das Liegenschaftensportfolio des SF Sustainable Property Fund weist per 30. Juni 2023 einen Marktwert von CHF 1.52 Milliarden aus, aufgeteilt auf 113 Liegenschaften. Damit reduziert sich der Bestand um die Liegenschaft in Bonaduz (GR). Die Bruttorendite des Portfolios liegt per 30. Juni 2023 bei 3.79%. Die Leerstandsquote per 30. Juni 2023 hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2022 um 0.2 Prozentpunkte auf 5.0% reduziert. «Like-for-like» erfährt das Portfolio eine leichte marktbedingte Abwertung in Höhe von 1.1%.

Erneuerungsprojekte und Nachhaltigkeit

Die Erneuerungsprojekte Im First 6/10 in Ehrendingen (AG) und Luzernerring 148 & Rufacherstrasse 8 in Basel (BS) verlaufen gemäss Kosten- und Terminplan. Die Arbeiten werden per Ende 2023 abgeschlossen sein. Im Verlauf des 2. Quartals 2023 konnten die Bauarbeiten an der Neuhardstrasse 9/11 in Olten (SO) planmässig, unterhalb des Kostenrahmens und mit Vollvermietung abgeschlossen werden.

Die Gesamterneuerung an der Via Giuseppe Cattori 5 in Locarno (TI) steht kurz vor Baustart und wird voraussichtlich im Q3 2024 abgeschlossen.

Neben den Erneuerungsarbeiten verbessert auch der Austausch von Heizmedien die Nachhaltigkeit des Portfolios. So wurden die Liegenschaften in Spreitenbach (AG) und Ostermündigen (BE) auf erneuerbare Fernwärme umgestellt. Weitere Projekte sind in Ausführung, sodass der Anteil erneuerbarer Energien bis Ende Jahr gemäss heutiger Beurteilung auf ca. 30% (24% per Ende 2022) gesteigert werden sollte.

Finanzergebnis

Die Gesamterträge betragen in der Berichtsperiode CHF 26.8 Millionen (30. Juni 2022: CHF 25.9 Millionen). Die Mietzinseinnahmen konnten um rund CHF 0.9 Millionen (+3.6%) gesteigert werden.

Der Gesamtaufwand beläuft sich auf CHF 14.7 Millionen (30. Juni 2022: CHF 10.7 Millionen). Der Anstieg der Kosten um CHF 3.7 Millionen resultiert insbesondere aus dem Anstieg der Hypothekarzinsen. Der Nettoertrag liegt bei CHF 12.4 Millionen (30. Juni 2022: CHF 15.2 Millionen). Dies entspricht CHF 1.47 pro Anteil bei 8 416 494 Anteilen (30. Juni 2022: CHF 1.80 pro Anteil bei 8 416 494 Anteilen). Kostenmanagement, eine tiefere Steuerbelastung sowie die Umsetzung der Referenzzinssatzanpassung lassen im zweiten Halbjahr ein deutlich besseres Resultat erwarten.

Das Nettofondsvermögen reduziert sich in der Berichtsperiode um CHF 37.7 Millionen auf CHF 1 012.6 Millionen (31. Dezember 2022: CHF 1 050.3 Millionen). Die Veränderung resultiert aus dem Gesamterfolg von minus CHF 8.3 Millionen abzüglich der getätigten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 in der Höhe von CHF 29.4 Millionen.

Ausblick

In der zweiten Jahreshälfte soll das Immobilienportfolio des SF Sustainable Property Fund durch den Verkauf der Liegenschaft Bazenheid (SG) sowie weitere selektive Devestitionen qualitativ weiter aufgewertet und die Fremdkapitalquote reduziert werden. Zudem gilt es, den Leerstand nochmals zu reduzieren, bzw. die Erträge zu steigern und die geplanten Sanierungen umzusetzen. Des Weiteren wird im Herbst erstmals das GRESB-Reporting veröffentlicht.

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 1. Halbjahr 2023

Kennzahlen Rendite und Performance	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Performance	%	-5.62 ¹	-14.35	1.80
Anlagerendite	%	-0.81 ¹	4.18	5.64
Betriebsgewinnmarge	%	59.60	60.74	62.03
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	-0.79 ¹	4.06	5.12
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	-0.38 ¹	2.93	3.85
Ausschüttungsrendite	%	n/a	2.78	2.33
Ausschüttungsquote	%	n/a	102.71	100.26

Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Agio/Disagio	%	-4.00	0.89	22.07
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	x	-117.50	25.16	23.43
Börsenkapitalisierung	CHF	972 105 057	1 059 636 595	1 266 682 347
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	115.50	125.90	150.50

Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 522 044 000	1 544 375 000	1 404 604 000
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	1 387 904 991	1 388 241 534	1 278 394 323
Gesamtfondsvermögen	CHF	1 543 001 980	1 567 633 611	1 427 135 823
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	437 600 000	423 800 000	305 228 000
Nettofondsvermögen	CHF	1 012 557 312	1 050 288 500	1 037 627 430
Fremdfinanzierungsquote	%	28.75	27.44	21.73
Fremdkapitalquote	%	34.38	33.00	27.29
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.29	2.52	1.94
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.21	1.11	0.16

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	30. Jun. 2023	30. Jun. 2022	30. Jun. 2021
Mietzinseinnahmen	CHF	26 785 189	25 862 607	22 065 895
Mietausfallrate ²	%	7.08	6.58	8.49
Nettoertrag	CHF	12 404 407	15 182 500	13 099 929
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	16 592	-5 942	-3 745 494
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-20 694 458	13 869 649	11 193 823
Gesamterfolg	CHF	-8 273 459	29 046 207	20 548 258
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.78	0.79	0.79
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	1.16	0.93	0.88

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	120.31	124.79	123.28
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	3.50	3.50
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anz.	8 416 494	8 416 494	7 104 834
Ausgaben	Anz.	–	–	1 311 660
Rücknahmen	Anz.	–	–	–
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anz.	8 416 494	8 416 494	8 416 494

Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Anzahl Liegenschaften	Anz.	113	114	108
Bruttorendite	%	3.79	3.69	3.83
Realer Diskontsatz	%	2.70	2.66	2.79
Nominaler Diskontsatz	%	3.98	3.69	3.30
Leerstandsquote per Stichtag	%	5.01	5.17	5.92
Leerstandsquote per Berichtsperiode	%	5.94	5.90	6.85

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 Mittel zurückbekommen, als er ursprünglich eingesetzt hat.

¹ Berechnung für sechs Monate (1. Januar bis 30. Juni).

² Gewährte Mietzinsverbilligungen werden bei der Ermittlung der Mietausfallrate in Übereinstimmung mit der massgebenden Fachinformation der AMAS nicht berücksichtigt.

Roadshows

Das Management Team des SF Sustainable Property Fund präsentiert die Halbjahreszahlen 2023 wie folgt:

- **Lunch-Veranstaltung Deutsch am Dienstag, 29. August 2023, Kongresshaus, Zürich**
- **Lunch-Veranstaltung Englisch am Mittwoch, 30. August 2023, Beau-Rivage Hôtel, Neuchâtel**
- **Lunch-Veranstaltung Englisch am Donnerstag, 31. August 2023, Fairmont Grand Hotel, Genf**
- **Lunch-Veranstaltung Deutsch am Freitag, 1. September 2023, Hotel Märthof, Basel**

Nicolas Beutler (Portfolio Manager) wird das Halbjahresergebnis kommentieren. Wir danken Ihnen für Ihr Interesse.

Eine umfassende Berichterstattung und den Halbjahresbericht 2023 finden Sie unter www.sfp.ch.

SF Sustainable Property Fund

Der SF Sustainable Property Fund investiert in Immobilienwerte und -projekte in der ganzen Schweiz. Der Hauptfokus des Immobilienfonds liegt auf Wohnnutzung. Der Immobilienfonds optimiert Liegenschaften systematisch und schrittweise hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien (ESG) während der Haltedauer. Mit dem Ziel der Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates (Netto-Null bis spätestens 2050) liegt dabei ein Hauptfokus auf ökologische Kriterien (E von ESG), insbesondere auf die Steigerung der Energieeffizienz und auf die Reduktion der Treibhausgas-Emissionen.

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 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.