

Medienmitteilung

zur sofortigen Veröffentlichung

Zürich, 25. März 2019

SF Sustainable Property Fund Solides Geschäftsjahr 2018

- **Zunahme des realisierten Erfolges um 12.9% auf CHF 23.0 Mio.**
- **Steigerung des Portfoliowerts um 18.4% auf CHF 927.1 Mio. und 76 Liegenschaften**
- **Erhöhung der Soll-Mieterträge um 29.5% auf CHF 37.4 Mio.**
- **Ausschüttung von CHF 3.60 pro Anteil**

Elf Liegenschaftszukäufe mit einem Marktwert von CHF 131.7 Mio. führen per 31.12.2018 zu einem Portfoliowert von CHF 927.1 Mio. Dabei konnten die Soll-Mieterträge während der Berichtsperiode um 29.5% auf CHF 37.4 Mio. gegenüber der Vorperiode deutlich erhöht werden. Zwei Liegenschaften wurden im Jahr 2018 strategiekonform erneuert. Zudem ist der Neubau in Unterkulm fertiggestellt worden und der Quartierplan für ein gesichertes Grundstück in Lausen wurde erfolgreich abgeschlossen.

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio wurde wie in den vergangenen Jahren weiter ausgebaut. Anhand der Neugelder aus der Kapitalerhöhung vom März/April 2018 konnten elf Liegenschaften an guter bis sehr guter Lage zu einem Marktwert von CHF 131.7 Mio. erworben werden. Neben den bereits im Portfolio vertretenen Kantonen (BL, BS, SH, TI, ZH) sind neu mit drei Objekten die Kantone Luzern und Bern im Fonds vertreten. In Dietlikon konnte an der Riedmühlestrasse ein fast 22'000 m² grosses Gewerbeareal erworben werden. Das Areal verfügt über ein hohes Umnutzungspotential für die Wohnnutzung. Dank frühzeitig aufgegleister Vermarktungsmassnahmen konnten rund 4'200 m² der Total 6'500 m² leerstehenden Büro- und Gewerbeflächen vermietet werden. Die Liegenschaften wurden rund 2.7% unter Marktwert eingekauft und weisen eine attraktive durchschnittliche Bruttorendite von 4.8% auf. Die Liegenschaft in Widnau wurde CHF 543'000 über dem Marktwert der Halbjahresbewertung 2018 zu CHF 7.2 Mio. verkauft. Like-for-like erhöhte sich der Portfoliowert um CHF 18.6 Mio. (2.4%) auf CHF 795.3 Mio. Die Leerstandsquote ist im Jahr 2018 auf 7.7% angestiegen. 1.4%-Punkte sind auf den fertig gestellten Neubau in Unterkulm und die beiden Erneuerungsprojekte in Oberglatt und Rümlang zurückzuführen.

Erneuerungsprojekte und Entwicklungen

Im Jahr 2018 wurden zwei Liegenschaften in Oberglatt und Rümlang erneuert. Bei insgesamt 52 Wohnungen wurden die Küchen und Bäder ersetzt. Durch gezielte Massnahmen (Balkonvergrösserungen, Wohnungsaufteilungen, Grundrissanpassungen) werden eine bessere Vermietbarkeit sowie höhere Mietzinseinnahmen ermöglicht. Ausserdem wurden strategiekonform energetische Massnahmen für eine höhere Energieeffizienz umgesetzt. Eine Fassadendämmung, neue Fenster, neue Solaranlagen sowie ein Heizungsersatz verbessern den Gesamtenergieverbrauch um ca. 45%. Nach Abschluss der Erneuerungsarbeiten erreichen beide Liegenschaften die GEAK C Bewertung. Das Investitionsvolumen in beide Projekte zusammen betrug rund CHF 9.5 Mio. Aktuell sind nur noch vier von insgesamt 52 Wohnungen zu vermieten. Das im Jahr 2016 eingeleitete Quartierplan-Verfahren für Lausen konnte im August 2018 erfolgreich abgeschlossen werden. Dadurch steigt die Ausnutzungsziffer um 46%.

Finanzergebnis

Die Soll-Mieteinnahmen sind in der Berichtsperiode um 29.5% auf CHF 37.4 Mio. angestiegen, dies vor allem durch getätigte Zukäufe sowie durch Mietzinsanpassungen nach Erneuerungen und bei Mieterwechsel. Der realisierte Erfolg ist um 12.9% auf CHF 23.0 Mio. angestiegen. Die Ausschüttung an die insgesamt 6'597'346 Anteile wird CHF 3.60 pro Anteil betragen. Das Nettofondsvermögen ist auf CHF 780.4 Mio. angestiegen (+32.8%), gleichzeitig ist die Fremdfinanzierungsquote um 8.9%-Punkte auf 12.9% gesunken. Der Börsenkurs des SF Sustainable Property Funds lag per Ende 2018 bei CHF 131.7.

Ausblick

Im Jahr 2019 wird weiterhin qualitatives Wachstum und geografischen Diversifikation angestrebt. Das Portfoliomanagement ist zuversichtlich die Leerstände der abgeschlossenen Entwicklungs-, Erneuerungs- und Bestandsliegenschaften nachhaltig abbauen zu können. Zudem werden in der 2. Jahreshälfte die Erneuerungen in Zofingen und Münchenstein mit Total 76 Wohnungen beginnen. Im März 2019 ist die Baubewilligung für das Neubauprojekt in Lausen (Quartierplan Verfahren) eingetroffen, somit kann im zweiten Quartal 2019 mit dem Bauprojekt begonnen werden. Bis im 1. Halbjahr 2021 werden drei Gebäude mit insgesamt 52 Wohnungen und eine Autoeinstellhalle entstehen. Beim Gewerbeareal in Dietlikon wird bis zum Umnutzungszeitpunkt (Umnutzung in Wohnraum) eine Vollvermietung angestrebt.

Weitere Informationen

Remo Thomas Marti

Head Direct Real Estate Funds

Swiss Finance & Property Funds AG

tmarti@sfp.ch

Reto Schnabel

CFO

Swiss Finance & Property Funds AG

schnabel@sfp.ch

Eine umfassende Berichterstattung und den Geschäftsbericht 2018 finden Sie unter

<https://www.sfp.ch/produkte/sf-sustainable-property-fund/>

Ausschüttung

01.04.2019 Ex Dividende

03.04.2019 Zahlung

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 2018

Mietausfallrate ¹	Einheit	31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Soll-Nettomieten	CHF	37 411 385	28 881 625
Mietzinsausfälle	CHF	3 310 556	1 337 407
Mietzinsausfallrate	%	8.85	4.63

Fremdfinanzierungsquote ¹		31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	119 350 000	170 150 000
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	927 136 000	783 339 000
Fremdfinanzierungsquote	%	12.87	21.72

Ausschüttungsrendite ^{1/2}		31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Ausschüttung pro Anteil	CHF	3.60	3.80
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	131.70	138.50
Ausschüttungsrendite	%	2.73	2.74
Ausschüttungsquote⁴	%	103.94	93.15

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ¹		31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Betriebsgewinn	CHF	22 085 143	19 774 021
Mietzinseinnahmen	CHF	34 043 838	27 452 445
Betriebsgewinnmarge	%	64.87	72.03

Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF})		31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Betriebsaufwand	CHF	5 994 400	4 324 577
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	858 535 186	676 561 432
Ø Marktwert	CHF	787 096 392	609 849 364
Ø Nettofondsvermögen	CHF	697 550 198	510 469 543
TER REF (GAV)¹	%	0.70	0.64
TER REF (MV)¹	%	0.76	0.71
TER REF (NAV)³	%	0.86	0.85

Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)¹		31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Gesamterfolg	CHF	19 446 047	23 902 493
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	587 728 758	404 059 634
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	192 048 684	162 730 096
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	779 777 442	566 789 730
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.49	4.22
Agio	%	11.33	16.60
Performance	%	-0.45	9.14
Anlagerendite^{1/2}		31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
NAV zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	118.78	114.32
NAV am Ende der Berichtsperiode	CHF	118.29	118.78
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	3.80	0.83
Anlagerendite	%	2.88	4.52
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)^{1/2}		31. Dez. 2018	31. Dez. 2017
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand abzüglich Einkauf in laufende Erträge	CHF	17 873 392	22 307 944
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	858 535 186	676 561 432
Rendite des investierenden Kapitals (ROIC)	%	2.08	3.30
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen³	Jahren	3.85	0.31
Verzinsung Fremdfinanzierungen³	%	0.57	0.44
Börsenkapitalisierung³	CHF	868 870 468	685 299 385

¹ Die Kennzahlen wurden auf Basis der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der SFAMA mit Datum 13. September 2016 berechnet.

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 Diese Kennzahlen werden auf freiwilliger Basis ausgewiesen und sind teilweise in der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der SFAMA vom 13. September 2016 definiert.

⁴ 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). Über den 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.

Diese Medienmitteilung kann auf die Zukunft bezogene Aussagen, wie zum Beispiel Erwartungen, Pläne, Absichten oder Strategien betreffend der 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. 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.