

Medienmitteilung

zur sofortigen Veröffentlichung

Zürich, 27. August 2019

SF Sustainable Property Fund Erfolgreiches Halbjahresergebnis 2019

- **Steigerung des Portfoliowerts um 18.2% auf CHF 1.01 Mia.**
- **Zunahme des Gesamterfolgs um 60.3% auf CHF 15.8 Mio.**
- **Erhöhung der Soll-Mieterträge um 24.7% auf CHF 43.9 Mio.**

Im ersten Halbjahr 2019 erreichte der Fonds durch den Erwerb von zehn Liegenschaften einen Marktwert von über einer Milliarde Schweizer Franken. Die Soll-Mieterträge sind gegenüber Ende Juni 2018 von CHF 35.2 Mio. auf CHF 43.9 Mio. deutlich gestiegen. Die Leerstandsquote hat sich gegenüber dem Jahresende 2018 von 7.7% auf 8.1% leicht erhöht. Aufgrund positiver Bewertungseffekte sind die nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste (inkl. Liquidationssteuern) von CHF -2.7 Mio. auf CHF 5.2 Mio. gestiegen. Die diesjährigen Erneuerungsprojekte in Zofingen und Münchenstein wurden im ersten Halbjahr 2019 für die Ausführungsphase vorbereitet.

Immobilienportfolio

Das erste Mal in der Geschichte der Immobilienfonds der Swiss Finance & Property Funds AG wurde die Marke von einer Milliarde CHF erreicht. Mit total CHF 75.7 Mio. wurde der Fonds in den ersten sechs Monaten 2019 um zehn Liegenschaften erweitert. Alle Liegenschaften verfügen über attraktive Makro- und Mikrolagen und weisen einen guten Gebäudezustand auf. Bei sechs der zehn Liegenschaften ist der GEAK C Standard bereits erfüllt. In der Stadt Basel sowie in Lausen BL konnten je eine Arrondierung erfolgreich umgesetzt werden. Mit dem Zukauf der Liegenschaft in Versoix ist das erste Objekt in der französischen Schweiz vertreten. Aufgrund der Zukäufe konnte der Soll-Mietzins nochmals deutlich auf CHF 43.9 Mio. per Halbjahr 2019 gesteigert werden (CHF 35.2 Mio. per 30. Juni 2018). Die Leerstandsquote per Stichtag hat sich gegenüber Ende 2018 von 7.7% um 0.4%-Punkte auf 8.1% leicht erhöht. In der Deutschschweiz konnten die Leerstände grösstenteils reduziert werden, einzig in der Region Tessin haben die Leerstände zugenommen. Der entwicklungsbedingte Leerstand beträgt 0.8%-Punkte. Die Bruttorendite des SF Sustainable Property Funds ist auf 4.37% per 30. Juni 2019 gesunken (4.48% per 31. Dezember 2018).

Erneuerungsprojekte und Entwicklungen

2019 sind zwei Erneuerungsprojekte vorgesehen. Die Liegenschaften in Zofingen und in Münchenstein mit Total 62 Wohnungen müssen grosszyklisch erneuert werden, damit eine langfristige Vermietbarkeit sichergestellt werden kann. Beide Projekte wurden in den ersten sechs Monaten 2019 so vorbereitet, dass mit den Ausführungsarbeiten im zweiten Halbjahr 2019 begonnen werden kann. Die Liegenschaft in Zofingen verfügt bereits über den GEAK C Standard, bei der

Immobilie in Münchenstein müssen entsprechend energetische Massnahmen getätigt werden, damit das Gebäude nach der Erneuerung die GEAK C Bewertung erhält. Für das Bauprojekt in Lausen (Quartierplan Entwicklung) wurde im ersten Quartal 2019 die Baubewilligung erteilt. Die Ausführungsplanung ist so weit fortgeschritten, dass nach den Sommerferien 2019 mit den Aushubarbeiten begonnen werden kann. Mit dem Neubau entstehen 52 moderne und grosszügige Wohnungen (52 Parkplätze) an sehr guter Lage mit Südwestausrichtung. Die Fertigstellung resp. der Bezugstermin wird voraussichtlich im ersten Halbjahr 2021 sein und die Distanz zum Bahnhof beträgt weniger als 300m.

Finanzergebnis

Der Gesamterfolg von CHF 15.8 Mio. ist gegenüber Juni 2018 um CHF 6.0 Mio. angestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste (inkl. Liquidationssteuern) zurückzuführen, die Veränderung gegenüber dem Vorjahr beträgt CHF 7.9 Mio. Durch die zehn Zukäufe hat sich die Fremdfinanzierungsquote von 5.6% per Ende Juni 2018 auf 20.3% per Halbjahr 2019 erhöht. Das Nettofondsvermögen sinkt in der Berichtsperiode von CHF 780.4 Mio. um CHF 7.9 Mio. auf CHF 772.5 Mio. Die Veränderung ist begründet durch die Ausschüttung vom April 2019 in Höhe von CHF 23.8 Mio. sowie durch den im ersten Halbjahr 2019 erzielten Gesamterfolg von CHF 15.8 Mio. Der Börsenkurs pro Anteil per 30. Juni 2019 beträgt CHF 135.1 (30.6.2018 CHF 131.3).

Ausblick

Der Abbau der Leerstände, vor allem in der Region Tessin, liegt im Hauptfokus des zweiten Halbjahres 2019. Seit dem Frühjahr 2019 ist die Swiss Finance & Property Funds AG mit einem Tessiner Asset Manager vor Ort vertreten. Für die Erreichung der angestrebten Reduktion der Leerstände wurde unter anderem eine professionelle regionale Vermarktung beauftragt. Als wichtiger Bestandteil des Portfolio- und Asset Managements werden auch gezielte Devestitionen von Liegenschaften mit eingeschränktem Entwicklungspotential vorbereitet.

Weitere Informationen

Roman Küng
Portfolio Manager Direct Real Estate
Swiss Finance & Property Funds AG
kueng@sfp.ch

Urs Kunz
Head Client Relationship Management
Swiss Finance & Property Group AG
kunz@sfp.ch

Eine umfassende Berichterstattung und den Halbjahresbericht 2019 finden Sie unter:

www.sfp.ch

[Download Halbjahresbericht 2019](#)

KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENFONDS

per 30. Juni 2019

Mietausfallrate	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Soll-Nettomieten	CHF	21 067 828	17 594 322 *
Leerstände	CHF	1 804 939	1 103 565
Verluste aus Forderungen	CHF	284 312	194 393
Mietausfallrate	%	9.92	7.38

Fremdfinanzierungsquote	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	205 246 600	47 930 000
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	1 013 114 000	857 146 000
Fremdfinanzierungsquote	%	20.26	5.59

Ausschüttungsrendite	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	n/a
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	135.10	131.30
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Betriebsgewinn	CHF	11 831 824	10 847 599
Mietzinseinnahmen	CHF	18 870 272	16 285 333
Betriebsgewinnmarge	%	62.70	66.61

Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF})	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Betriebsaufwand	CHF	6 587 811	5 736 368
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	938 529 726	797 334 065
Ø Marktwert	CHF	878 502 593	718 714 928
TER REF (GAV)	%	0.70	0.72
TER REF (MV)	%	0.75	0.80

Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)^{1/2}		30. Juni 2019	30. Juni 2018
Gesamterfolg	CHF	15 811 579	9 861 527
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	780 421 051	587 728 758
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	0	192 048 684
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	780 421 051	779 777 442
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.03	1.26

Agio / Disagio	%	15.35	12.38
-----------------------	----------	--------------	--------------

Performance²	%	5.28	- 0.75
--------------------------------	----------	-------------	---------------

Anlagerendite^{1/2}	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
NAV zu Beginn der Berichtsperiode	CHF	118.29	118.78
NAV am Ende der Berichtsperiode	CHF	117.09	116.84
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	3.60	3.80
Anlagerendite	%	2.09	1.62

Rendite des investierten Kapitals (ROIC)^{1/2}	Einheit	30. Juni 2019	30. Juni 2018
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	16 183 427	8 044 256
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	938 529 726	797 334 065
Rendite des investierten Kapitals	%	1.72	1.01

Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.11	0.70
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.41	0.36

Börsenkaptalisierung	CHF	891 301 445	866 231 530
-----------------------------	------------	--------------------	--------------------

¹ 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.

² Berechnung für sechs Monate (1. Januar bis 30. Juni)

* Die Vorjahreszahl wurde zwecks Vergleichbarkeit angepasst, auf die Kennzahl hat dies keinen Einfluss, diese ändert sich nicht.

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). 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

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.