

Medienmitteilung

Zürich, 18. April 2023

SFP Anlagestiftung: erfolgreiches Geschäftsjahr 2022

- SFP Anlagestiftung verzeichnet erfreuliche Entwicklung in verändertem Marktumfeld
- Verwaltete Vermögen sind gesamthaft auf CHF 777.0 Mio. gestiegen
- Erfolgreiches Geschäftsjahr für Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate und Steigerung des Portfoliowertes um 39.5% auf CHF 536.0 Mio. bei konstant tiefer Leerstandsquote von 1.1% per Stichtag
- SFP AST Global Core Property erzielte für das Kalenderjahr 2022 eine starke relative Nettogesamtrendite und steigerte die Fundamentaldaten des Portfolios

Die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate erzielte im Berichtsjahr eine Anlagerendite von 3.73% und erhöht die jährlichen Sollmieteinnahmen um 35.9% von CHF 13.8 Mio. auf CHF 18.8 Mio. Die Anlagegruppen SFP AST Global Core Property (Hedged CHF und Unhedged) erzielten entsprechende Nettorenditen von 2.4% (Klasse C) und -0.6% (Klasse B), trotz des herausfordernden Marktumfelds. Die Hedged Gruppe weist eine hohe Vermietungsquote (93.9%), lange Restlaufzeit (WAULT: 6.5 Jahre) und niedrige Fremdfinanzierungsquote (23.3%) auf.

Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate

Immobilienportfolio

Im Geschäftsjahr 2022 wurden neun Liegenschaften in die Anlagegruppe integriert. Mit Root, Längenbold 5 und Zürich, Badenerstrasse 155 konnten dabei zwei spannende Arrondierungen realisiert werden. Per Bilanzstichtag umfasst die Anlagegruppe 33 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 536.0 Millionen (+39.5%).

Die Core/Core+ Strategie wurde im weiteren Wachstum konsequent weitergeführt und spiegelt sich in der erneut tiefen Leerstandsquote von lediglich 1.1% per Bilanzstichtag sowie einem langen WAULT von 6.5 Jahren. Die Kennzahlen unterstreichen die gute Lage- und Objektqualität der Anlagegruppe und sichert den Anlegern nachhaltige Erträge.

Finanzergebnis

Insgesamt konnten in der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate Kapital im Umfang von CHF 188.9 Mio. erfolgreich abgerufen und investiert werden. Durch die Kapitalabrufe konnte die Anlegerbasis weiter ausgebaut werden und neu sind über 100 Anleger in die Anlagegruppe investiert. Das verwaltete Vermögen der Anlagegruppe stieg somit im Jahresverlauf um CHF 151.9 Mio. (39.5%) auf CHF 562.1 Mio.

Die Mietzinserträge konnten im abgeschlossenen Geschäftsjahr um 35.9% auf CHF 18.8 Mio. (Vorjahr: CHF 13.8 Mio.) gesteigert werden.

Das durchschnittliche Gesamtvermögen beträgt CHF 465.0 Mio. (Vorjahr: CHF 284.7 Mio.). Das durchschnittliche Nettovermögen beträgt CHF 372.7 Mio. (Vorjahr: CHF 259.0 Mio.). Die Betriebsaufwandquoten TER ISA GAV 0.57% (Vorjahr: 0.65%) und TER ISA NAV 0.71% (Vorjahr: 0.72%), konnten auf einem tiefen Niveau gehalten werden.

Die Anlagerendite per Jahresende beträgt 3.73% (Vorjahr: 4.86%). Da in den ersten drei Jahren die Anlagegruppe thesaurierend war, beläuft sich der Nettoinventarwert am Jahresende auf CHF 1 170.35, der Nettoertrag je Anteil für das Geschäftsjahr 2022 beträgt CHF 30.4 (+4%). Die erstmalige Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 beträgt CHF 28.00. Die Investoren haben dabei die Wahl zwischen Ausschüttung oder Reinvestition. Bei einer Ausschüttungsquote von 92% ergibt dies eine Ausschüttungsrendite von 2.4%.

Anlagegruppen SFP AST Global Core Property

Fondsupdate & Jahresrückblick

Trotz der Belastungsfaktoren an den Finanzmärkten und der Ausweitung von Immobilienrenditen konnte unser globaler Core-Ansatz das Jahr positiv abschliessen. Die Anlagegruppe SFP AST Global Core Property (Klasse C Hedged CHF) erzielte 2022 eine Nettogesamtrendite von 2.4%. Auf relativer Basis (d.h. verglichen mit anderen Anlageklassen) stellt dies eine robuste Performance für das Kalenderjahr 2022 dar. Die annualisierte Zwei-Jahres-Performance von 6.0% (Klasse C Hedged CHF) liegt am oberen Ende unserer langfristigen Nettozielrendite von 4.0 – 6.0% pro Jahr. Wir erwarten, dass sich die Immobilienbewertungen 2023 stabilisieren, sofern sich das Zinsumfeld beruhigt und sich ein neues Immobilienpreisniveau bildet. Wir sind weiterhin der Überzeugung, dass eine Core-Strategie im internationalen Immobiliensektor im gegenwärtigen Umfeld den grösstmöglichen Schutz bietet. Core-Strategien profitieren von konservativen Finanzierungsquoten, geringen Exposures zu Entwicklungsprojekten und stabilen Ertragsströmen. Zusätzlich wurde der ESG-Fokus des Produkts mit einem Ergebnis von 86 von maximal möglichen 100 Punkten im GRESB-Assessment von 2022 ausgezeichnet.

Das verwaltete Vermögen der Anlagegruppen SFP AST Global Core Property beträgt insgesamt CHF 214.7 Mio. Die Anlagegruppe SFP AST Global Core Property Hedged CHF verzeichnet per Jahresende ein Gesamtvermögen von CHF 181.4 Mio. und die Anlagegruppe SFP AST Global Core Property beläuft sich per Jahresende auf CHF 33.3 Mio. Die Betriebsaufwandquoten (TER ISA NAV) für 2022 betragen für SFP AST Global Core Property Hedged CHF 1.57% (Klasse C) und 1.58% für SFP AST Global Core Property (Klasse B).

Anlegerversammlung

Der Stiftungsrat empfiehlt der Anlegerversammlung am 26. Mai 2023 die Abnahme des Jahresberichtes 2022 inkl. geprüfter Jahresrechnung. Auf unserer Webseite www.sfp-ast.ch finden Sie den Jahresbericht 2022 sowie ab dem 29. Mai 2023 die Präsentation zur Anlegerversammlung.

Weitere Informationen

Weitere Details zum Anlageuniversum, zu den Anlagerichtlinien und den Rahmenbedingungen können dem jeweiligen Prospekt unter www.sfp-ast.ch entnommen werden.

Kontakt

Dr. Gregor Bucher
Geschäftsführer

SFP Anlagestiftung
+41 43 344 74 27
bucher@sfp.ch

Urs Kunz
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property AG
+41 43 344 61 31
kunz@sfp.ch

Matthias Flückiger
Portfolio Manager

Swiss Finance & Property Funds AG
+41 43 344 62 59
flueckiger@sfp.ch

Benjamin Boakes
Senior Portfolio Manager

Swiss Finance & Property AG
+41 43 344 74 38
boakes@sfp.ch

SFP AST Swiss Real Estate

Die SFP AST Swiss Real Estate bietet Schweizer Personalvorsorgeeinrichtungen ein schweizweit diversifiziertes Portfolio. Die Anlagegruppe investiert gemäss ihrer Strategie direkt in Schweizer Immobilien. Die Anlage richtet sich an Vorsorgeeinrichtungen sowie andere steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die der beruflichen Vorsorge dienen. Dazu zählen alle in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Einrichtungen der 2. Säule. Weitere Informationen finden Sie unter www.sfp-ast.ch.

SFP AST Global Core Property

SFP AST Global Core Property Hedged CHF bietet Schweizer Vorsorgeeinrichtungen Zugang zu einem globalen, breit diversifizierten Portfolio von Immobilienfonds. Die Anlagegruppe investiert ausschliesslich in nicht kotierte, offene Core-Immobilienfonds. Ihre risikoarme Anlagestrategie legt den Schwerpunkt auf stabile Erträge, ausgewogene Diversifikation und Nachhaltigkeit.

Disclaimer

Diese Medienmitteilung kann auf die Zukunft bezogene Aussagen, wie zum Beispiel Erwartungen, Pläne, Absichten oder Strategien betreffend die 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 der SFP Anlagestiftung oder der SFP Gruppe 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 stellt keinen Prospekt im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechts oder des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG) dar. Anlageentscheide dürfen ausschliesslich gestützt auf die Satzungsdokumente und dem Prospekt getroffen werden, welcher die mit einer Anlage verbundenen Risiken darstellt. Diese Medienmitteilung ist nicht zur Zirkulation ausserhalb der Schweiz bestimmt. Sie stellt kein Angebot in einer Jurisdiktion dar, in der ein solches Angebot unzulässig ist bzw. eine Registrierungs- oder Bewilligungspflicht bezüglich eines Angebots besteht. Diese Medienmitteilung wird nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika herausgegeben und darf nicht an U.S.-amerikanische Personen oder an Publikationen mit einer allgemeinen Verbreitung in den Vereinigten Staaten verteilt werden. Diese Medienmitteilung stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Zeichnung, zum Tausch oder zum Kauf von Wertpapieren dar. Darüber hinaus wurden und werden die Anteile der SFP Anlagestiftung nicht gemäss dem United States Securities Act von 1933 in der jeweils gültigen Fassung (der "Securities Act") oder anderen bundesstaatlichen Wertpapiergesetzen registriert und dürfen ohne eine Registrierung oder eine Ausnahme von den Registrierungserfordernissen der US-Wertpapiergesetze weder innerhalb der Vereinigten Staaten noch an US-Personen angeboten, verkauft oder geliefert werden.