

## Medienmitteilung

Zürich, 21. März 2024

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

### **SF Sustainable Property Fund Solides Jahresergebnis 2023 in anspruchsvollem Marktumfeld**

- Reduktion der Leerstandsquote per Stichtag um weitere 0.2 Prozentpunkte auf 5.0%
- Stabile Entwicklung des Portfoliowerts mit moderater Abwertung Like-for-Like in Höhe von 2.2%
- Steigerung der Soll-Nettomieten um rund CHF 1.4 Millionen (+2.4%)
- Sehr gutes GRESB-Resultat bei erster Teilnahme mit vier von fünf Sternen

Im Geschäftsjahr 2023 konnte der SF Sustainable Property Fund durch gezielte Desinvestitionen die Qualität des Portfolios weiter verbessern. Die Leerstandsquote per Stichtag 31. Dezember 2023 beträgt 5.0% und entwickelt sich damit weiterhin positiv. Im Geschäftsjahr wurde ein Nettoertrag von CHF 25.3 Millionen erwirtschaftet. Der NAV per 31. Dezember 2023 beträgt CHF 119.81 pro Anteil. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 beträgt CHF 3.20 pro Anteil und entspricht einer Rendite von 2.6%.

#### **Immobilienportfolio**

Das Liegenschaftsportfolio des SF Sustainable Property Fund weist per 31. Dezember 2023 einen Marktwert von CHF 1.45 Milliarden aus, aufgeteilt auf 107 Liegenschaften. Damit reduziert sich der Bestand um drei Liegenschaften in Laufen (BL) und je eine Liegenschaft in Bonaduz (GR), St.Gallen (SG), Bazenheid (SG) und Wetzikon (ZH).

Die Bruttorendite des Portfolios liegt per 31. Dezember 2023 bei 3.9%. Die Leerstandsquote per 31. Dezember 2023 hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2022 um 0.2 Prozentpunkte auf 5.0% reduziert.

#### **Erneuerungsprojekte und Nachhaltigkeit**

Die Erneuerungsprojekte Im First 6/10 in Ehrendingen (AG) und Luzernerring 148 und Rufacherstrasse 8 in Basel (BS) verlaufen gemäss Kosten- und Terminplan und werden per 1. Quartal 2024 abgeschlossen sein.

Die energetische Gesamtanierung an der Via Giuseppe Cattori 5 in Locarno (TI) startete im September 2023 und wird voraussichtlich im 3. Quartal 2024 fertiggestellt.

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen konnten gegenüber dem Vorjahr erneut reduziert werden. Sie sind das Resultat der laufenden Sanierungen im Rahmen des Impact-Investing-Ansatzes. Die Bemühungen im Bereich Nachhaltigkeit werden durch das sehr gute erste GRESB-Resultat mit vier von fünf Sternen bestätigt.

### **Finanzergebnis**

Die Gesamterträge betragen in der Berichtsperiode CHF 53.0 Millionen (Vorjahr: CHF 52.6 Millionen). Die Soll-Nettomieten bei Vollvermietung konnten um rund CHF 1.4 Millionen (+2.4%) gesteigert werden.

Der Gesamtaufwand beläuft sich auf CHF 27.8 Millionen (Vorjahr: CHF 23.9 Millionen). Der Anstieg der Kosten um CHF 3.9 Millionen resultiert insbesondere aus dem Anstieg der Hypothekarzinsen (CHF +3.6 Millionen). Der Nettoertrag liegt bei CHF 25.3 Millionen (Vorjahr: CHF 28.7 Millionen). Dies entspricht CHF 3.01 pro Anteil bei 8 416 494 Anteilen (Vorjahr: CHF 3.41 pro Anteil bei 8 416 494 Anteilen).

Das Nettofondsvermögen reduziert sich in der Berichtsperiode um CHF 41.9 Millionen auf CHF 1 008.4 Millionen (Vorjahr: CHF 1 050.3 Millionen). Die Veränderung erklärt sich durch den Gesamterfolg von CHF -12.4 Millionen und die getätigte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 in der Höhe von CHF 29.5 Millionen.

### **Ausblick**

Im Jahr 2024 werden weitere Erneuerungsprojekte umgesetzt. Als Beispiele können die Totalsanierung der Rütistrasse 9/11 in Schlieren (ZH) und der Dornacherstrasse 270/Laufenstrasse 59 in Basel (BS) genannt werden. Weiter werden auch im Jahr 2024 fossile Heizungen durch erneuerbare Systeme wie Wärmepumpen oder den Anschluss an ein Fernwärmenetz ersetzt. Diese Massnahmen tragen dazu bei, die CO<sub>2</sub>-Bilanz des gesamten Fonds fortlaufend zu reduzieren.

Die stetige Optimierung der Portfolioqualität steht auch im Jahr 2024 im Zentrum unserer Tätigkeiten. Dafür sind diverse Transaktionen kurz vor Abschluss, welche den Leerstand reduzieren und die Qualität nachhaltig steigern. Zusätzlich soll die Ertragskraft erhöht werden, indem die Mietzinsanpassungen aufgrund der Referenzzinssatzanpassung vom Dezember 2023, welche ab April 2024 in Kraft treten, umgesetzt werden.

### **Weitere Informationen**

**Nicolas Beutler**  
**Portfolio Manager Real Estate Direct**

Swiss Finance & Property Funds AG  
[beutler@sfp.ch](mailto:beutler@sfp.ch)

**Dr. Patrick Sege**  
**Head Client Relationship Management & Marketing**

Swiss Finance & Property AG  
[sege@sfp.ch](mailto:sege@sfp.ch)

## Kennzahlen 2023

| Kennzahlen Rendite und Performance       | Einheit | 31. Dez. 2023 | 31. Dez. 2022 | 31. Dez. 2021 |
|--|---------|---------------|---------------|---------------|
| Performance                              | %       | 0.92          | -14.35        | 1.80          |
| Anlagerendite                            | %       | -1.22         | 4.18          | 5.64          |
| Betriebsgewinnmarge                      | %       | 60.86         | 60.74         | 62.03         |
| Eigenkapitalrendite (ROE)                | %       | -1.18         | 4.06          | 5.12          |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) | %       | -0.46         | 2.93          | 3.85          |
| Ausschüttungsrendite                     | %       | 2.59          | 2.78          | 2.33          |
| Ausschüttungsquote                       | %       | 106.40        | 102.71        | 100.26        |

| Kennzahlen der Finanzmärkte                        | Einheit | 31. Dez. 2023 | 31. Dez. 2022 | 31. Dez. 2021 |
|--|---------|---------------|---------------|---------------|
| Agio/Disagio                                       | %       | 3.08          | 0.89          | 22.07         |
| Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)                 |         | -83.63        | 25.16         | 23.43         |
| Börsenkapitalisierung                              | CHF     | 1 039 437 009 | 1 059 636 595 | 1 266 682 347 |
| Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode | CHF     | 123.50        | 125.90        | 150.50        |

| Kennzahlen zur Vermögensrechnung    | Einheit | 31. Dez. 2023 | 31. Dez. 2022 | 31. Dez. 2021 |
|-------------------------------------|---------|---------------|---------------|---------------|
| Verkehrswert der Liegenschaften     | CHF     | 1 450 063 000 | 1 544 375 000 | 1 404 604 000 |
| Gestehungskosten der Liegenschaften | CHF     | 1 344 899 522 | 1 388 241 534 | 1 278 394 323 |
| Gesamtfondsvermögen                 | CHF     | 1 469 835 767 | 1 567 633 611 | 1 427 135 823 |
| Aufgenommene Fremdmittel            | CHF     | 374 100 000   | 423 800 000   | 305 228 000   |
| Nettofondsvermögen                  | CHF     | 1 008 402 386 | 1 050 288 500 | 1 037 627 430 |
| Fremdfinanzierungsquote             | %       | 25.80         | 27.44         | 21.73         |
| Fremdkapitalquote                   | %       | 31.90         | 33.00         | 27.29         |
| Restlaufzeit Fremdfinanzierungen    | Jahre   | 3.16          | 2.52          | 1.94          |
| Verzinsung Fremdfinanzierungen      | %       | 1.28          | 1.11          | 0.16          |

| Kennzahlen zur Erfolgsrechnung                     | Einheit | 31. Dez. 2023 | 31. Dez. 2022 | 31. Dez. 2021 |
|--|---------|---------------|---------------|---------------|
| Mietzinseinnahmen                                  | CHF     | 52 974 069    | 52 543 812    | 46 367 117    |
| Mietausfallrate <sup>1</sup>                       | %       | 7.89          | 6.58          | 7.65          |
| Nettoertrag  | CHF     | 25 312 818    | 28 681 565    | 29 381 956    |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste               | CHF     | 4 428 786     | -5 186 555    | -9 439 643    |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste         | CHF     | -42 169 989   | 18 623 789    | 31 784 113    |
| Gesamterfolg                                       | CHF     | -12 428 385   | 42 118 799    | 51 726 426    |
| Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (GAV) | %       | 0.77          | 0.78          | 0.79          |
| Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (MV)  | %       | 1.17          | 1.03          | 0.87          |

| Kennzahlen zu den Anteilen                    | Einheit | 31. Dez. 2023 | 31. Dez. 2022 | 31. Dez. 2021 |
|---|---------|---------------|---------------|---------------|
| Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode | CHF     | 119.81        | 124.79        | 123.28        |
| Ausschüttung pro Anteil                       | CHF     | 3.20          | 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 | 31. Dez. 2023 | 31. Dez. 2022 | 31. Dez. 2021 |
|-------------------------------------|---------|---------------|---------------|---------------|
| Anzahl Liegenschaften               | Anz.    | 107           | 114           | 108           |
| Bruttorendite                       | %       | 3.87          | 3.69          | 3.83          |
| Realer Diskontsatz                  | %       | 2.75          | 2.66          | 2.79          |
| Nominaler Diskontsatz               | %       | 4.04          | 3.69          | 3.30          |
| Leerstandsquote per Stichtag        | %       | 4.97          | 5.17          | 5.92          |
| Leerstandsquote per Berichtsperiode | %       | 5.67          | 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.

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

## Roadshow

Nicolas Beutler, Portfolio Manager des SF Sustainable Property Fund, präsentiert das Jahresergebnis 2023 wie folgt:

- **Lunch-Veranstaltung am Donnerstag, 21. März 2024, Mandarin Oriental Savoy, Zürich**
- **Lunch-Veranstaltung am Freitag, 22. März 2024, Hotel Märthof, Basel**
- **Lunch-Veranstaltung am Montag, 25. März 2024, Fairmont Grand Hotel, Genf**
- **Lunch-Veranstaltung am Dienstag, 26. März 2024, Beau-Rivage Hôtel, Neuchâtel**

Eine umfassende Berichterstattung und den Geschäftsbericht 2023 finden Sie [hier](#).

## 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) wird ein Hauptfokus auf ökologische Kriterien (environmental, E) gelegt, 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 stellt weder einen Prospekt gemäss Art. 35 ff. des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) oder Art. 27 ff. des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange noch ein 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 ein solcher Vertrieb untersagt ist.