

Medienmitteilung

Zürich, 12. April 2024

SFP Anlagestiftung: erfolgreiches Geschäftsjahr 2023

- **Insgesamt erfreuliche Entwicklung der SFP Anlagestiftung**
- **Erfolgreiches Geschäftsjahr der SFP AST Swiss Real Estate mit starken Portfoliokennzahlen und einer unveränderten Ausschüttung**
- **Starke Fundamentaldaten, eine stabile Ausschüttungsrendite sowie eine robuste relative Performance in Anbetracht des herausfordernden globalen Zinsumfelds der Anlagegruppen SFP AST Global Core Property**

Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate

Immobilienportfolio

Das Vermögen der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate erhöhte sich 2023 auf CHF 684.0 Mio. (+21.7% gegenüber dem Vorjahr). Dieses Wachstum wurde insbesondere durch die Integration von sechs Liegenschaften erzielt, womit die Anlagegruppe per Bilanzstichtag 37 Liegenschaften umfasste. Die Mietzinserträge konnten im abgeschlossenen Geschäftsjahr um 34.6% auf CHF 25.3 Mio. (Vorjahr: CHF 18.8 Mio.) gesteigert werden. Die Core-/Core+ Strategie wurde im weiteren Wachstum konsequent weitergeführt und spiegelt sich in der sehr tiefen Leerstandsquote von lediglich 0.4% per Bilanzstichtag sowie einem langen WAULT von 5.9 Jahren wider. Die Kennzahlen unterstreichen die guten Lage- und Objektqualitäten der Liegenschaften und sichern den Anlegern nachhaltige Erträge. Die Anlagegruppe veröffentlichte zudem erstmals den GRESB Report mit einem erfreulichen Ergebnis mit 3 von 5 Sternen.

Finanzergebnis

Aufgrund gestiegener Diskontsätze und damit verbundener Portfolioabwertungen reduzierte sich 2023 der Nettoinventarwert am Jahresende auf CHF 1 161.98 (Vorjahr: CHF 1 170.35) sowie die Anlagerendite von 3.73% auf 1.72%. Trotz der höheren Zinsen und somit erhöhten Finanzierungskosten gelang es, den Nettoertrag pro Anteilsschein zu halten, was eine Ausschüttung auf dem Vorjahresniveau von CHF 28.00 ermöglicht. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.41% bei einer Ausschüttungsquote von 92.40%. Die Betriebsaufwandquoten TER ISA GAV 0.54% (Vorjahr: 0.57%) und TER ISA NAV 0.64% (Vorjahr: 0.71%) konnten nochmals reduziert werden.

Insgesamt wurden in der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate CHF 80.2 Mio. erfolgreich abgerufen und investiert. Die Anlegerbasis wurde weiter ausgebaut; neu sind 116 Vorsorgeeinrichtungen in die Anlagegruppe investiert.

Die im vergangenen Jahr umgesetzten Mietzinserhöhungen aufgrund des Anstiegs des Referenzzinssatzes sowie Mehrerträge durch die indexierten kommerziellen Mietverhältnisse kommen dabei mehrheitlich im laufenden Geschäftsjahr 2024 zu tragen und stützen die nachhaltige Ausschüttung auch im weiteren Wachstum.

Ausblick

Die SFP AST Swiss Real Estate strebt an, die Leerstandsquote im Portfolio durch aktives Management weiterhin tief zu halten. Das qualitative und selektive Wachstum soll wie bisher weitergeführt werden, unter Erhaltung der Zielallokation von 60% Wohnen und 40% Kommerz. Die Region Zürich konnte durch Integration zweier Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 43.0 Mio. wieder gestärkt werden und wird im weiteren Wachstum auf über 30% geführt. Sobald weitere Liegenschaften angebonden sind, plant die Anlagegruppe für bestehende wie auch für neue Anleger die Ausgabe neuer Anteilscheine im Rahmen einer angekündigten Kapitalaufnahme im zweiten Quartal 2024.

Anlagegruppen SFP AST Global Core Property

Rückblick

Die Zinserhöhungen, welche auf globaler Ebene erfolgten und im dritten Quartal 2023 zumeist unterbrochen wurden, waren Teil der rasantesten Anhebung seit vier Jahrzehnten. Trotz des aggressiven Zinserhöhungszyklus zeigten sich die SFP AST Global Core Property Anlagegruppen dank ihrer breiten Diversifizierung und strategischer sektoralen sowie regionalen Allokationen widerstandsfähig. Die Fundamentaldaten in fast allen Sektoren und Regionen sind nach wie vor stark, was die Kennzahlen der Anlagegruppen widerspiegeln, insbesondere die hohe Vermietungsquote von 93.6%, die lange Mietrestlaufzeit von 6.0 Jahren und der niedrige Verschuldungsgrad von 23.2%.

Die SFP AST Global Core Property Anlagegruppen waren aufgrund ihrer hohen Allokation in den Bereichen Logistik, Wohnen und den alternativen Sektoren, die im letzten Jahr solides Mietwachstum erzielten und der Kapitalabwertung entgegenwirkten, weiterhin gut positioniert. Sowohl die US-amerikanischen als auch die europäischen Allokationen innerhalb des SFP AST Global Core Property Hedged CHF übertrafen ihre jeweiligen Benchmark-Indizes. Darüber hinaus belegt das Fünf-Sterne-GRESB-Rating (Global Real Estate Sustainability Benchmark) von SFP AST Global Core Property Hedged CHF mit 88 Punkten (+2 Punkte gegenüber 2022 und 13 Punkte über dem globalen Durchschnitt) erneut den starken Fokus auf ESG.

Das Gesamtvolumen der SFP AST Global Core Property Anlagegruppen beläuft sich auf CHF 178.1 Mio. Die Verwaltungskosten (TER ISA NAV) für 2023 belaufen sich, beispielhaft, auf 1.69% für den SFP AST Global Core Property Hedged CHF (Klasse C) und 1.78% für den SFP AST Global Core Property (Klasse B).

Ausblick

Nach einer Preiskorrektur über eine Zeit von 18 Monaten eröffnen sich an den internationalen Immobilienmärkten günstige Einstiegsmöglichkeiten. Das attraktive Preisniveau und die antizipierten Zinssenkungen deuten auf einen neuen Zyklus im Jahr 2024 hin, was durch die bereits zunehmende Transaktionsaktivität bestätigt wird, da Käufer und Verkäufer sich in ihren Preiserwartungen annähern. Weiterhin dürfte sich die geringe Anzahl an derzeitigen Entwicklungsprojekten positiv auf bestehende Immobilien auswirken. Die soliden Fundamentaldaten von SFP AST Global Core Property begünstigen zudem den Einstieg. Das Portfoliomanagement-Team verfolgt eine aktive Allokationsstrategie und investiert selektiv in Sektoren mit starken demografischen und wirtschaftlichen Treibern. Starke Beispiele hierfür sind die jüngsten Investitionen in einen australischen Healthcare-Immobilienfonds und einen europäischen Logistikfonds. Die Anlagegruppen SFP AST Global Core Property sind aufgrund ihrer internationalen Ausrichtung im Hinblick auf die aktuellen Renditen im Vergleich zu anderen Anlageklassen und den erwarteten Zinssenkungen attraktiv positioniert.

Anlegerversammlung

Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung am 7. Mai 2024 die Genehmigung des Jahresberichtes 2023 inkl. geprüfter Jahresrechnung und der Ausschüttungsanträge. Den Jahresbericht 2023 finden Sie auf unserer Webseite www.sfp-ast.ch.

Weitere Informationen

Weitere Details zum Anlageuniversum und den Anlagerichtlinien können den jeweiligen Prospekten unter www.sfp-ast.ch entnommen werden.

Kontakt

Philippe Rothlin
Geschäftsführer

SFP Anlagestiftung
+41 43 344 74 26
rothlin@sfp.ch

Dr. Patrick Sege
Head Client Relationship Management &
Marketing

Swiss Finance & Property AG
+41 43 344 61 31
sege@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 Anlagestiftung

Die SFP Anlagestiftung weist drei Anlagegruppen aus. Die Geschäftsleitung ist an die Swiss Finance & Property Group AG, die Vermögensverwaltung an die Swiss Finance & Property Funds AG sowie Swiss Finance & Property AG delegiert. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der SFP Anlagestiftung bezogen werden. Als direkte Anleger zugelassen sind in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen und juristische Personen, die kollektive Anlagen von steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen. Weitere Informationen finden Sie unter www.sfp-ast.ch.

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 Swiss Finance & Property 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 stellt keinen Prospekt im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechts oder des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG) dar. Anlageentscheide dürfen ausschliesslich gestützt auf die Satzungsdokumente und den Prospekt getroffen werden, welcher die mit einer Anlage verbundenen Risiken darstellt. Diese Medienmitteilung stellt keinen Prospekt im Sinne der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) oder der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2) resp. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) dar. Anlageentscheide sind ausschliesslich gestützt auf den Prospekt zu fällen. Diese Medienmitteilung dient ausschliesslich Informationszwecken und richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet.