

## SF Sustainable Property Fund

Kurs CHF 133.00

### Beschreibung

Der SF Sustainable Property Fund investiert in Immobilien sowie Projekte mit Hauptfokus Wohnen in der ganzen Schweiz. Die Liegenschaften sollen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar und deshalb nicht weiter als einen Kilometer von einem Bahnhof entfernt sein. Zudem müssen die Liegenschaften beim Kauf die internen Standards bezüglich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz erfüllen. Ist dies nicht der Fall, wird die Energieeffizienz der Liegenschaften nach spätestens fünf bis sieben Jahren so verbessert, dass mindestens die Kategorie C des Gebäudeenergieausweises der Kantone (GEAK) erfüllt ist. Projekte beinhalten Bauland mit rechtskräftiger Baubewilligung sowie Abbruchobjekte und angefangene Bauten, die weiterentwickelt werden können und sich für einen Umbau eignen.

### Fondsdaten

Name	SF Sustainable Property Fund
Asset Manager	Swiss Finance & Property Funds AG
Revisionsgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG
Depotbank	Credit Suisse
Referenzwährung	CHF
Benchmark	SXI Real Estate Funds Index TR
Lancierungsdatum	27. Dezember 2010
Kotierung	17. November 2014
Valoren- / ISIN-Nummer	12079125 / CH0120791253
Bloomberg Code	SFPF SW
Management Fee	0.60% p.a.
Marktkapitalisierung per 30. Juni 2020	CHF 944.9 Mio.

### Marktwert nach Region (per 31. Dezember 2019)

Zürich	29.7%
Ostschweiz	10.0%
Innerschweiz	1.1%
Nordwestschweiz	33.4%
Bern	2.1%
Südschweiz	23.0%
Genfersee	0.6%
Westschweiz	-

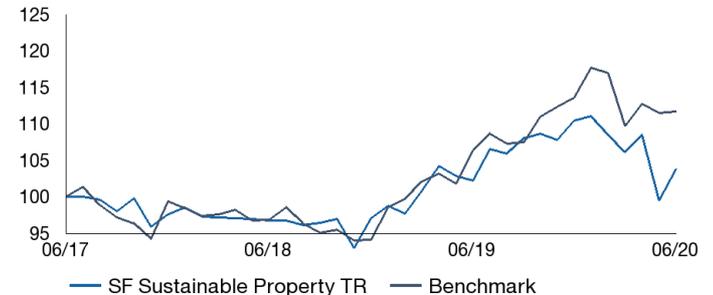
### Soll-Nettomiettertrag nach Nutzungsart (per 31. Dezember 2019)

Wohnen	85.1%
Gewerbe, Verkauf, Lager etc.	7.3%
Parkplätze	5.9%
Büro	1.7%

### Agio / Disagio

Agio / Disagio per 31. Dezember 2019	22.34%
Agio / Disagio per 30. Juni 2020	13.16%
Benchmark per 30. Juni 2020	29.79%

### Performance (zurückgesetzt auf Basis 100)



### Kumulierte Performance (in %)

	YTD	1 Mt	3 Mte	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Seit Beginn
Fonds	-6.00%	4.31%	-2.18%	1.51%	3.81%	31.76%	98.08%
Benchmark	-1.64%	0.25%	1.87%	5.07%	11.77%	29.58%	68.94%

### Rückblick

Im zweiten Quartal 2020 konnte der SF Sustainable Property Fund mit Liegenschaften in Bonaduz GR und Bülach ZH zwei qualitativ hochwertige Wohnimmobilien erwerben und hält somit aktuell 92 Liegenschaften. Zudem verzeichnete der Fund eine erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 61.9 Mio. Die Sanierung in Zofingen AG konnte bis auf die Umgebungsarbeiten abgeschlossen werden, während parallel dazu die Vermarktungsaktivitäten zu einem erfolgreichen Abschluss beitragen. Auch der Neubau in Lausen BL macht gute Fortschritte, bzw. konnte unter Einhaltung der COVID-19-Vorschriften planmässig vorangetrieben werden. Die möglichen Auswirkungen von COVID-19 haben die Branche in diesem Quartal stark beschäftigt. Allerdings kann festgehalten werden, dass sich der Einfluss auf den SF Sustainable Property Fund bislang in Grenzen gehalten hat, da er einen hohen Wohnanteil von 91% aufweist (inkl. Parkplätze). Somit war nur ein geringer Anteil der Mietzinseinnahmen von den Massnahmen des Bundes betroffen. Für die durch die Verordnung betroffenen Mietern wurde eine individuelle Lösung erarbeitet.

### Ausblick

Der COVID-19-Effekt wird auch in den folgenden Quartalen ein Begleiter sein: der aktuelle Vorstoss des Bundesrates im Zusammenhang mit der Aufteilung der Geschäftsmieten kann zu zusätzlichen Ertragsausfällen führen. Aufgrund des hohen Wohnanteils des Fonds, werden jedoch überschaubare Auswirkungen erwartet. Zudem gilt es die Mittel aus der Kapitalerhöhung so schnell wie möglich ertragsbringend zu investieren und so die Portfolioqualität zu verbessern. Dazu gehört die Übernahme des gesicherten Grundstückes in Aarwangen AG: die Abnahme der drei Gebäude hat bereits stattgefunden, sodass die Eigentumsübertragung per 1. Juli 2020 durchgeführt werden kann. Die Resonanz auf dem Mietermarkt fällt positiv aus und die Vermietung schreitet kontinuierlich voran. Des Weiteren steht die Sanierung der Liegenschaft Pratteln BL, Längstrasse 7/15/17 in den Startlöchern. Der Kreditantrag wurde im April 2020 von der Geschäftsleitung bewilligt.

**SF Sustainable Property Fund**

Kurs CHF 133.00

**Kennzahlen** (per 31. Dezember 2019)

Mietausfallrate	Einheit	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Soll-Nettomieten	CHF	43 669 030	37 411 385
Leerstände <sup>2</sup>	CHF	3 657 258	2 929 950
Verluste aus Forderungen <sup>2</sup>	CHF	468 068	380 606
<b>Mietausfallrate</b>	%	<b>9.45</b>	<b>8.85</b>

Fremdfinanzierungsquote	Einheit	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	242 277 460	119 350 000
Verkehrswert der Grundstücke	CHF	1 053 987 000	927 136 000
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	%	<b>22.99</b>	<b>12.87</b>

Ausschüttungsrendite	Einheit	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Ausschüttung pro Anteil	CHF	3.50	3.60
Börsenkurs pro Anteil zum Ende des Berichtsjahres	CHF	145.90	131.70
<b>Ausschüttungsrendite<sup>3</sup></b>	%	<b>2.40</b>	<b>2.73</b>
<b>Ausschüttungsquote<sup>3</sup></b>	%	<b>106.73</b>	<b>103.94</b>

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Einheit	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Betriebsgewinn	CHF	23 847 986	22 085 143
Mietzinseinnahmen	CHF	39 338 899	34 043 838
<b>Betriebsgewinnmarge</b>	%	<b>60.62</b>	<b>64.87</b>

Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> )	Einheit	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Betriebsaufwand	CHF	8 176 776	5 994 400
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	1 014 943 169	858 535 186
Ø Marktwert	CHF	913 468 527	787 096 392
<b>TER<sub>REF</sub> (GAV)</b>	%	<b>0.81</b>	<b>0.70</b>
<b>TER<sub>REF</sub> (MV)</b>	%	<b>0.90</b>	<b>0.76</b>

Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) <sup>1</sup>	Einheit	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Gesamterfolg	CHF	30 132 703	19 446 047
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	CHF	780 421 051	587 728 758
+ Saldo Anteilverkehr zum Kapitalwert	CHF	-	192 048 684
Nettofondsvermögen zu Beginn + Saldo Anteilverkehr	CHF	780 421 051	779 777 442
<b>Eigenkapitalrendite (ROE)</b>	%	<b>3.86</b>	<b>2.49</b>
<b>Agio</b>	%	<b>22.34</b>	<b>11.33</b>
<b>Performance</b>	%	<b>13.70</b>	<b>-0.45</b>

Anlagerendite <sup>1</sup>	Einheit	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
NAV zu Beginn des Berichtsjahres	CHF	118.29	118.78
NAV am Ende des Berichtsjahres	CHF	119.26	118.29
Ausschüttungen je Anteil in Periode	CHF	3.60	3.80
<b>Anlagerendite</b>	%	<b>3.99</b>	<b>2.88</b>

Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>1</sup>	Einheit	31. Dez. 2019	31. Dez. 2018
Bereinigter Gesamterfolg + Zinsaufwand	CHF	30 952 917	17 873 392
Ø Gesamtfondsvermögen	CHF	1 014 943 169	858 535 186
<b>Rendite des investierten Kapitals</b>	%	<b>3.05</b>	<b>2.08</b>
<b>Restlaufzeit Fremdfinanzierungen</b>	Jahre	<b>1.66</b>	<b>3.85</b>
<b>Verzinsung Fremdfinanzierungen</b>	%	<b>0.35</b>	<b>0.57</b>
<b>Börsenkapitalisierung</b>	CHF	<b>962 552 781</b>	<b>868 870 468</b>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Im Geschäftsbericht 2018 waren die Leerstände und Verluste aus Forderungen in den Mietzinsausfällen enthalten.

<sup>3</sup> Die Berechnung basiert auf der vorgesehenen Ausschüttung pro Anteil.

**Immobilien aus dem Portfolio**


Basel BS, Luzernerring 148, Sundgauerstr. 2



Bellinzona TI, Via-Caratti 2/4



Dulliken SO, Im Schäfer 30/32/34



Emmen LU, Kolbenstrasse 15

**Head Client Relationship Management & Marketing**

Urs Kunz | Seefeldstrasse 275 | 8008 Zürich | kunz@sfp.ch | +41 43 344 74 78 | www.sfp.ch

**Disclaimer**

Dieses Dokument ist ausschliesslich zur Nutzung auf vertraulicher Basis für diejenigen Personen bestimmt, an die es übermittelt wird. Durch das Entgegennehmen und Aufbewahren dieses Informationsmaterials, bestätigen und stimmen die Empfänger zu, die Vertraulichkeit des Dokuments zu wahren. Empfänger sind nicht befugt, dieses Dokument an dritte Parteien weiterzugeben, vor allem nicht an Privatkunden. Dieses Material darf nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der Swiss Finance & Property AG im Ganzen oder teilweise zu jeglichem Zweck vervielfältigt oder kopiert werden. Dieses Dokument stellt weder eine Aufforderung noch ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertschriften oder Instrumenten dar und sollte nicht als Anlageberatung oder jegliche andere Art der Entscheidungshilfe oder Ratschlag in Bezug auf rechtliche, steuerliche oder andere Fragen aufgefasst werden. Beachten Sie, dass dieses Dokument an Sie in Ihrer Eigenschaft als institutioneller Investor mit professioneller Treasury gerichtet ist. Frühere Performance garantiert nicht und ist kein Indikator für gegenwärtige oder zukünftige Wertentwicklung oder Erträge. Die Performance berücksichtigt nicht jegliche Kommissionen und Kosten bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile.