SFP
Swiss Finance & Property Funds AG

Medienmitteilung

Zürich, 25. August 2026

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Retail Properties Fund
Halbjahresergebnis 2026: Höhere Erträge und sinkender Leerstand

Mit der erfolgreichen Integration des in 2025 erworbenen Portfolios konnte die Ertragskraft des SF Retail Properties Fund ausgebaut werden. Der Marktwert des Immobilienportfolios steigt auf CHF 1.19 Mrd. und der Nettoertrag erhöht sich um 16.37%. Gleichzeitig sorgen erfolgreiche Vermietungen und gezielte Transaktionen für eine positive operative Entwicklung.

- **Drei Akquisitionen und ein Verkauf über Marktwert stärken das Portfolio**
- **Steigerung des Marktwerts des Portfolios auf CHF 1.19 Mrd. (31.12.2025: CHF 1.17 Mrd.)**
- **Nettoertrag erhöht sich um 16.37% auf CHF 18.33 Mio. (30.06.2025: CHF 15.75 Mio.)**
- **Senkung der Leerstandsquote per Stichtag um 45 Basispunkte auf 4.05% (31.12.2025: 4.50%)**

Neben der positiven Entwicklung der Erträge und der weiteren Reduktion des Leerstands prägten eine hohe Vermietungsaktivität sowie gezielte Transaktionen die Berichtsperiode. Insgesamt wurden über 15 000 m² neu vermietet oder bestehende Mietverträge verlängert. Dies entspricht rund 5% der vermietbaren Fläche oder 8.8% der Mieteinnahmen. Drei Akquisitionen und der Verkauf einer Liegenschaft ergänzten die aktive Weiterentwicklung des Portfolios.

«Die Entwicklung im ersten Halbjahr zeigt die operative Stärke unseres Portfolios. Wir konnten den Leerstand weiter reduzieren, die Erträge deutlich steigern und gleichzeitig mit gezielten Transaktionen sowie Investitionen in den Bestand zusätzliche Werte schaffen. Diese Entwicklung wollen wir im zweiten Halbjahr konsequent fortsetzen», sagt Thomas Lavater, Portfolio Manager des SF Retail Properties Fund und Head Direct Funds der Swiss Finance & Property Funds AG.

Immobilienportfolio

Der Marktwert des Immobilienportfolios erhöhte sich per Ende Juni 2026 auf CHF 1.19 Mrd. gegenüber CHF 1.17 Mrd. per Ende 2025. Das Portfolio umfasst neu 107 Liegenschaften gegenüber 105 Liegenschaften zum Jahresende 2025.

Im ersten Halbjahr wurden drei Liegenschaften in Mägenwil (AG), Holderbank (AG) und Bellach (SO) zu einem Kaufpreis von insgesamt CHF 12.0 Mio. erworben. Gleichzeitig wurde die Liegenschaft an der Michelbacherstrasse 6 in Basel für CHF 8.66 Mio. verkauft. Auch auf operativer Ebene entwickelte sich das Portfolio erfreulich. Die Leerstandsquote per Stichtag reduzierte sich von 4.50% per

Ende 2025 um 45 Basispunkte auf 4.05% per 30. Juni 2026. Die Leerstandsquote über die Berichtsperiode sank gleichzeitig von 4.41% auf 4.13%.

Die genannten Vermietungsaktivitäten leisteten einen wichtigen Beitrag zu dieser Entwicklung. Weitere bereits abgeschlossene Mietverhältnisse werden im zweiten Halbjahr 2026 starten und die operative Entwicklung des Portfolios zusätzlich unterstützen.

Auch die Photovoltaik-Anlagen entwickeln sich erfreulich, bereits 23 Anlagen sind in Betrieb. Mit einer jährlichen Produktion von rund 3.3 MWh und einer Rendite von rund 6% leisten die Anlagen einen zunehmend relevanten Beitrag zum Erfolg des Portfolios.

Finanzergebnis

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich im ersten Halbjahr 2026 um 12.78% auf CHF 28.87 Mio. gegenüber CHF 25.59 Mio. in der Vorjahresperiode.

Der Nettoertrag stieg gegenüber dem ersten Halbjahr 2025 deutlich um 16.37% von CHF 15.75 Mio. auf CHF 18.33 Mio. Die Betriebsgewinnmarge blieb mit 72.03% auf hohem Niveau. Der Gesamterfolg erhöhte sich von CHF 17.36 Mio. in der Vorjahresperiode auf CHF 25.13 Mio. Dazu trugen neben dem höheren Nettoertrag insbesondere realisierte Kapital-, Einwertungs- und Aufwertungsgewinne bei.

Ausblick

Für das zweite Halbjahr 2026 steht die weitere operative und qualitative Entwicklung des Portfolios im Zentrum. Bereits abgeschlossene neue Mietverhältnisse werden ihre Wirkung auf die Erträge und den Leerstand zunehmend entfalten.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf den laufenden Entwicklungsprojekten. In Schöftland wird die erste Phase der Entwicklung in Betrieb genommen.

Mit der konsequenten Bewirtschaftung des Bestands, weiteren Vermietungsaktivitäten und der gezielten Weiterentwicklung einzelner Liegenschaften verfolgt der SF Retail Properties Fund auch im zweiten Halbjahr seine langfristige Wachstumsstrategie.

Kontakt

Thomas Lavater
Head Direct Funds
Portfolio Manager Real Estate Direct
SF Retail Properties Fund
Swiss Finance & Property Funds AG
lavater@sfp.ch

Dr. Patrick Sege
Head Client Relationship Management & Marketing
Swiss Finance & Property AG
sege@sfp.ch

SFP
Swiss Finance & Property Funds AG

Kennzahlen 1. Halbjahr 2026

Kennzahlen Rendite und Performance	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Performance	%	5.36[1]	9.16	13.78
Anlagerendite	%	3.09[1]	5.79	5.54
Betriebsgewinnmarge	%	72.03	72.81	72.57
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.96[1]	5.34	5.18
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	2.36[1]	4.09	3.95
Ausschüttungsrendite	%	n/a	3.67	3.75
Ausschüttungsquote	%	n/a	94.51	96.16

Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Agio / Disagio	%	19.16	15.70	13.30
Börsenkapitalisierung	CHF	999 180 000	982 800 000	814 320 000
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	122.00	120.00	116.00

Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 192 883 100	1 169 464 300	1 005 950 400
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	1 148 227 241	1 133 640 560	982 137 554
Gesamtfondsvermögen	CHF	1 213 205 461	1 190 349 328	1 027 850 546
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	284 859 000	238 015 000	239 225 000
Nettofondsvermögen	CHF	838 497 944	849 405 996	718 725 503
Fremdfinanzierungsquote	%	23.88	20.35	23.78
Fremdkapitalquote	%	30.89	28.64	30.07
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen[2]	Jahre	2.81	3.61	2.49
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.26	1.26	1.34

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	30. Jun. 2026	30. Jun. 2025	30. Jun. 2024
Mietzinseinnahmen	CHF	28 866 097	25 594 810	22 409 511
Mietausfallrate[3]	%	4.36	5.14	5.70
Nettoertrag	CHF	18 325 078	15 747 114	14 735 179
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	1 608 809	-	8 000
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	5 194 061	1 617 068	-3 440 649
Gesamterfolg	CHF	25 127 948	17 364 182	11 302 530
Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} (GAV)	%	0.85	0.86	0.85
Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} (MV)	%	1.05	1.09	1.17

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	102.38	103.71	102.38
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	4.40	4.35
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anzahl	8 190 000	7 020 000	6 075 000
Ausgaben	Anzahl	-	1 170 000	945 000
Rücknahmen	Anzahl	-	-	-
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anzahl	8 190 000	8 190 000	7 020 000

SFP
Swiss Finance & Property Funds AG

Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	107	105	87
Bruttorendite	%	5.22	5.27	5.39
Realer Diskontsatz	%	3.50	3.53	3.61
Nominaler Diskontsatz	%	4.53	4.57	4.90
Leerstandsquote per Stichtag	%	4.05	4.50	4.82
Leerstandsquote per Berichtsperiode	%	4.13	4.41	5.25
WAULT	Jahre	5.72	6.05	6.25

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.
[1] Berechnung für sechs Monate (1. Januar bis 30. Juni).
[2] Bei der Berechnung der Restlaufzeit Fremdfinanzierungen werden die bereits abgeschlossenen, zukünftigen Hypotheken inkludiert.
[3] Gewährte Mietzinsverbilligungen werden bei der Ermittlung der Mietausfallrate in Übereinstimmung mit der massgebenden Fachinformation der AMAS nicht berücksichtigt.

Livestream

Thomas Lavater, Portfolio Manager und Head Direct Funds, präsentiert das Halbjahresergebnis 2026 wie folgt:

- **Livestream auf Englisch am Dienstag, 25. August 2026, 09.30 Uhr**
- **Livestream auf Deutsch am Dienstag, 25. August 2026, 11.30 Uhr**

Die Aufnahmen, die Präsentation zu den Halbjahresergebnissen und der Halbjahresbericht 2026 werden im Anschluss an die Präsentation auf unserer Website www.sfp.ch aufgeschaltet. Wir danken Ihnen für Ihr Interesse.

SFP

Swiss Finance & Property Funds AG

SF Retail Properties Fund

Der SF Retail Properties Fund investiert in Immobilien mit Verkaufsflächen für den Detailhandel, in der ganzen Schweiz. Dazu gehören auch die betriebsnotwendigen Nebenräume und Parkingflächen. Neben den Verkaufsflächen für den Detailhandel können diese Liegenschaften auch Gewerbe-, Büroräumlichkeiten oder Wohnungen enthalten. Bei den Investitionen werden die Kriterien Wertsteigerungspotential, die Bonität der Mieter sowie die Bauqualität und die Bausubstanz berücksichtigt. Der Fonds verfolgt mittels des Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung die Umsetzung des Netto Null Ziels des Bundes bis spätestens 2050 mittels Definition von Zwischenzielen und Festlegung eines Absenkpfads. Weiterführende Informationen zum Produkt finden Sie auf https://www.sfp.ch/products/sf-retail-properties-fund.

Disclaimer

SF Retail Properties Fund (ISIN CH0285087455) 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 versursacht 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.