SFP

Swiss Finance & Property Funds AG

Medienmitteilung

Zürich, 25. August 2026

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Commercial Properties Fund
Halbjahresergebnis 2026: Stabilität auf hohem Niveau

Der SF Commercial Properties Fund bestätigt im ersten Halbjahr 2026 seine robuste Ertragskraft. Der operative Nettoertrag liegt auf unverändertem Niveau zur Vergleichsperiode 2025. Zur Portfoliooptimierung wurde eine strategisch optimal passende Liegenschaft erworben.

- **Stabiler Nettoertrag von CHF 4.97 Mio. bzw. CHF 2.16 pro Anteil (30.06.2025: CHF 2.17 pro Anteil)**
- **Minime Erhöhung der Leerstandsquote auf 6.29% (31.12.2025: 5.90%)**
- **Gewichtete Mietvertragslaufzeit (WAULT) beträgt 4.41 Jahre (31.12.2025: 3.94 Jahre)**
- **Akquisition einer Liegenschaft nach dem Bilanzstichtag 30. Juni 2026 mit einer Bruttorendite von 5.61% und einem WAULT von 8.40 Jahren**

«Wir sind mit unserem Portfolio erfolgreich unterwegs. Der Nettoertrag ist auf Kurs, der Leerstand liegt weiterhin auf einem portfoliogerechten Niveau und mit der Akquisition in Uetendorf (BE) konnten wir das Portfolio nach dem Bilanzstichtag gezielt optimieren. Auf dieser Basis streben wir für das Geschäftsjahr 2026 weiterhin eine unveränderte Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil an», sagt Hans-Peter Wasser, Portfolio Manager des SF Commercial Properties Fund, zum Halbjahresergebnis.

Immobilienportfolio

Das Portfolio umfasste per 30. Juni 2026 unverändert 14 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 266.09 Mio. (31.12.2025: CHF 263.27 Mio.). Im ersten Halbjahr 2026 konnten verschiedene Vermietungserfolge im Umfang von rund 18 000 m^2, resp. 14% der Gesamtmietfläche vertraglich gesichert werden. Die Leerstandsquote hat sich per Stichtag kurzzeitig auf 6.29% (31.12.2025: 5.90%) erhöht. Aufgrund bereits abgeschlossener, aber erst in der zweiten Jahreshälfte ertragswirksamer Mietverträge wird per Ende 2026 wieder ein Leerstand von unter 6.00% erwartet. Erfolgreiche Vertragsverlängerungen haben eine deutliche Erhöhung der gewichteten durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit (WAULT) auf 4.41 Jahre (31.12.2025: 3.94 Jahre) zur Folge.

Nach dem Bilanzstichtag konnte eine Liegenschaft mit einem Marktwert von CHF 8.54 Mio., einem WAULT von 8.40 Jahren und einer Bruttorendite von 5.61% in Uetendorf bei Thun erworben werden. Dieses Objekt stärkt das Portfolio hinsichtlich der Qualität und des Ertragsprofils.

Finanzergebnis

Die Mietzinseinnahmen beliefen sich im ersten Halbjahr 2026 auf CHF 7.65 Mio. (30.06.2025: CHF 7.74 Mio.). Aus Gesamterträgen von CHF 7.71 Mio. (30.06.2025: CHF 7.74 Mio.) und Gesamtaufwendungen von CHF 2.74 Mio. (30.06.2025: CHF 2.75 Mio.) resultiert ein Nettoertrag von CHF 4.97 Mio. (30.06.2025: CHF 5.00 Mio.). Wesentlich für den konstanten Nettoertrag war die weitgehende Kompensation der erhöhten Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen sowie Steuern durch reduzierte Fremdkapitalkosten als Folge von Refinanzierungen. Damit resultiert ein attraktiver Nettoertrag pro Anteil von CHF 2.16 (30.06.2025: CHF 2.17 pro Anteil).

Das Nettofondsvermögen sinkt in der Berichtsperiode um CHF 3.79 Mio. auf CHF 193.83 Mio. (31.12.2025: CHF 197.62 Mio.). Die Veränderung resultiert aus dem Gesamterfolg von CHF 6.00 Mio. und der getätigten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2025 in der Höhe von CHF 9.79 Mio.

Der Nettoinventarwert beträgt entsprechend CHF 84.17 pro Anteil (31.12.2025: CHF 85.81 pro Anteil). Die Bruttorendite des Portfolios beträgt 6.26% (31.12.2025: 6.32%).

Ausblick

Das Portfolio Management verfolgt aktiv die Optimierung des Portfolios durch die Realisation von Mietpotenzial aus Leerständen und Entwicklungsprojekten. Nebst der Werterhaltung sowie der Aufrechterhaltung der hohen Stabilität hat die Steigerung des Nettoertrages durch effiziente Vermietungsaktivitäten und ein konsequentes Kostenmanagement hohe Priorität.

Mit einem Nettoertrag von CHF 2.16 pro Anteil im ersten Halbjahr ist der Fonds auf Kurs. Auf Basis der aktuellen Ertragssituation strebt das Portfolio Management für das Geschäftsjahr 2026 eine unveränderte Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil bei einer Ausschüttungsquote von weniger als 100% an.

Kontakt

Hans-Peter Wasser
Portfolio Manager Real Estate Direct
SF Commercial Properties Fund
Swiss Finance & Property Funds AG
wasser@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	%	1.50[1]	9.09	13.29
Anlagerendite	%	3.19[1]	3.95	3.64
Betriebsgewinnmarge	%	72.71	73.07	74.45
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	3.04[1]	3.76	3.46
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	2.40[1]	3.14	2.85
Ausschüttungsrendite	%	n.a.	4.86	5.04
Ausschüttungsquote	%	n.a.	98.66	97.53

Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Agio / Disagio	%	0.27	1.96	-2.77
Börsenkapitalisierung	CHF	194 359 021	201 497 800	194 359 021
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	84.40	87.50	84.40

Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	266 090 000	263 270 000	278 190 000
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	271 455 068	270 990 951	293 628 581
Gesamtfondsvermögen	CHF	273 225 948	269 634 813	285 676 874
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	65 700 000	60 000 000	64 000 000
Nettofondsvermögen	CHF	193 829 327	197 616 023	199 894 479
Fremdfinanzierungsquote	%	24.69	22.79	23.01
Fremdkapitalquote	%	29.06	26.71	30.03
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen[2]	Jahre	1.59	1.66	1.32
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.38	1.63	1.86

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	30. Jun. 2026	30. Jun. 2025	30. Jun. 2024
Mietzinseinnahmen	CHF	7 649 001	7 735 650	8 092 751
Mietausfallrate[3]	%	6.86	7.56	4.84
Nettoertrag	CHF	4 970 473	4 997 119	5 214 866
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-16	-9 268 033	-143 127
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	1 029 883	5 666 838	-995 108
Gesamterfolg	CHF	6 000 340	1 395 924	4 076 631
Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} (GAV)	%	0.90	0.90	0.89
Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} (MV)	%	1.26	1.32	1.45

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	84.17	85.81	86.80
Ausschüttung pro Anteil	CHF	-	4.25	4.25
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anzahl	2 302 832	2 302 832	2 400 000
Ausgaben	Anzahl	-	-	-
Rücknahmen	Anzahl	-	-	-97 168
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anzahl	2 302 832	2 302 832	2 302 832

Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	14	14	16
Bruttorendite	%	6.26	6.32	6.41
Realer Diskontsatz	%	3.85	3.90	3.94
Nominaler Diskontsatz	%	4.89	4.94	5.24
Leerstandsquote per Stichtag	%	6.29	5.90	6.76
Leerstandsquote Berichtsperiode	%	6.64	6.47	7.22
WAULT	Jahre	4.41	3.94	4.59

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

Hans-Peter Wasser, Portfolio Manager des SF Commercial Properties Fund, präsentiert das Halbjahresergebnis 2026 wie folgt:

- **Livestream auf Englisch am Dienstag, 25. August 2026, 08.40 Uhr**
- **Livestream auf Deutsch am Dienstag, 25. August 2026, 10.40 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.

SF Commercial Properties Fund

Der SF Commercial Properties Fund investiert vorwiegend in ein diversifiziertes Immobilienportfolio kommerzieller Liegenschaften in der ganzen Schweiz mit Fokus auf Logistik, Lager, Gewerbe, Industrie und Produktion. Nebst einer hervorragenden Verkehrsanbindung bilden das Wertsteigerungspotenzial und die Mieterbonität wesentliche Anlagekriterien. Der Fond 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-commercial-properties-fund.

Disclaimer

SF Commercial Properties Fund (ISIN CH0344799694) 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 ein solcher Vertrieb untersagt ist.