SFP
Swiss Finance & Property Funds AG

Medienmitteilung

Zürich, 25. August 2026

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Sustainable Property Fund
Halbjahresergebnis 2026: Erfolgreiche Akquisitionen und gesteigerte Ertragskraft

Der SF Sustainable Property Fund setzte seinen Wachstumskurs im ersten Halbjahr 2026 konsequent fort. Durch die gezielte Investition der Mittel aus der Kapitalerhöhung nahm die Anzahl Liegenschaften von 112 auf 117 zu. Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg auf CHF 1.74 Mrd. Gleichzeitig entwickelte sich der Fonds auch operativ erfreulich: Die Leerstände konnten auf ein sehr tiefes Niveau reduziert und der Nettoertrag deutlich gesteigert werden.

- **Erhöhung Marktwert um 6.35% und im Bestand eine Like-for-like-Wertsteigerung von 1.8% erzielt**
- **Nettoertrag gegenüber der Vorjahresperiode um 11.93% auf CHF 16.80 Mio. gesteigert (30.06.2025: CHF 15.01 Mio.)**
- **Leerstandsquote per Stichtag auf 1.83% gesenkt (31.12.2025: 2.31%)**
- **Präzisierung der Nachhaltigkeitskriterien sowie Schärfung der langfristigen ESG-Ausrichtung**

«Mit der erfolgreichen Kapitalerhöhung über CHF 118.3 Mio. haben wir die Grundlage für die weitere Portfolioentwicklung geschaffen und im ersten Halbjahr sechs qualitativ hochwertige Akquisitionen mit einem Marktwert von über CHF 75 Mio. abgeschlossen. Gleichzeitig konnten wir die Leerstandsquote durch unser aktives Leerstands-Management auf einen neuen Tiefststand von 1.83% senken», sagt Daniel Babic, Portfolio Manager des SF Sustainable Property Fund.

Immobilienportfolio

Der Marktwert der getätigten Akquisitionen belief sich per Erwerbsdatum auf über CHF 75 Mio. Für das zweite Halbjahr sind bereits weitere Akquisitionen mit einem Marktwert von rund CHF 89 Mio. vertraglich gesichert. Damit ist der Emissionserlös der Kapitalerhöhung vollständig investiert bzw. verbindlich alloziert.

Insgesamt umfasst das Immobilienportfolio des Fonds per 30. Juni 2026 117 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 1.74 Mrd. (31.12.2025: CHF 1.63 Mrd.). Dies entspricht einer Zunahme des Marktwerts von 6.35%. Die Leerstandsquote konnte in den letzten sechs Monaten auf 1.83% gesenkt werden (31.12.2025: 2.31%).

Der Baufortschritt des grössten Sanierungsprojektes des Fonds in Lugano verläuft planmässig. Von den insgesamt sechs Gebäuden sind drei bereits umfassend energetisch erneuert und vollständig vermietet. Die Sanierung der weiteren Gebäude folgt gemäss Bauprogramm bis Ende Q1 2028. Die Realisierung des Bauprojektes trägt innerhalb des Fonds zu einer weiteren Verbesserung der Energieeffizienz und zusätzlich zur nachhaltigen Aufwertung des Quartiers bei.

Im Zuge der aktualisierten Selbstregulierungsstandards der AMAS hat der SF Sustainable Property Fund seine Nachhaltigkeitsstrategie weiterentwickelt und einzelne Kriterien gezielt präzisiert. Die entsprechenden Anpassungen wurden im April 2026 von der FINMA genehmigt. Neben der weiteren Dekarbonisierung und dem Ausbau erneuerbarer Energien wurden insbesondere die Zielsetzungen in den Bereichen Biodiversität, nachhaltige Mobilität und Barrierefreiheit geschärft. Damit wird die langfristige ESG-Ausrichtung des Portfolios konsequent weitergeführt.

Finanzergebnis

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich im ersten Halbjahr 2026 um 9.25% auf CHF 29.42 Mio. gegenüber der Vorjahresperiode (CHF 26.93 Mio.). Gleichzeitig sank die Mietausfallrate in der Berichtsperiode erstmals unter 3% auf 2.97% (Vorjahresperiode: 5.69%).

Infolge der höheren Erträge und eines effizienten Kostenmanagements stieg der Nettoertrag im Vergleich zur Vorjahresperiode deutlich um 11.93% auf CHF 16.80 Mio. (30.06.2025: CHF 15.01 Mio.) bzw. CHF 1.59 pro Anteil. Der Gesamterfolg vom ersten Halbjahr 2026 war mit CHF 30.80 Mio. markant höher als im ersten Halbjahr 2025 (CHF 27.06 Mio.). Im März 2026 wurde für das Geschäftsjahr 2025 eine Ausschüttung von CHF 3.20 pro Anteil an die Anleger ausbezahlt.

Ausblick

Das Portfolio Management verfolgt permanent das Ziel, den SF Sustainable Property Fund qualitativ und nachhaltig weiterzuentwickeln. Im Fokus stehen ein aktives Kapitalrecycling, die laufende Prüfung attraktiver Marktchancen sowie die konsequente Umsetzung der Erneuerungs- und Entwicklungsprojekte im Bestand. Ergänzend werden gezielte Investitionen in energetische Erneuerungen und weitere ESG-Massnahmen vorangetrieben.

Kontakt

Daniel Babic
Portfolio Manager Real Estate Direct
SF Sustainable Property Fund
Swiss Finance & Property Funds AG
babic@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	%	-3.47[1]	19.66	7.17
Anlagerendite	%	2.63[1]	4.36	1.73
Betriebsgewinnmarge	%	65.78	65.25	63.21
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.42[1]	4.10	1.69
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	1.94[1]	3.22	1.52
Ausschüttungsrendite	%	n.a.	2.14	2.48
Ausschüttungsquote	%	n.a.	101.42	103.03

Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Agio / Disagio	%	15.99	24.02	8.74
Börsenkapitalisierung	CHF	1 477 070 606	1 437 056 190	1 085 727 726
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	139.60	149.40	129.00

Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 735 543 000	1 631 924 000	1 441 083 000
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	1 567 229 732	1 483 927 768	1 336 159 525
Gesamtfondsvermögen	CHF	1 763 625 828	1 643 566 678	1 464 243 835
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	392 850 000	392 850 000	383 600 000
Nettofondsvermögen	CHF	1 273 415 246	1 158 746 964	998 462 555
Fremdfinanzierungsquote	%	22.64	24.07	26.62
Fremdkapitalquote	%	27.80	29.50	31.81
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen[2]	Jahre	3.59	2.73	2.56
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.33	1.29	1.37

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	30. Jun. 2026	30. Jun. 2025	30. Jun. 2024
Mietzinseinnahmen	CHF	29 421 347	26 929 645	26 035 356
Mietausfallrate[3]	%	2.97	5.69	7.05
Nettoertrag	CHF	16 802 222	15 009 687	12 854 148
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-117 495	306 522	3 511
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	14 117 036	11 742 358	-5 771 352
Gesamterfolg	CHF	30 801 763	27 058 567	7 086 307
Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} (GAV)	%	0.73	0.73	0.76
Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} (MV)	%	0.91	0.99	1.13

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	120.35	120.47	118.63
Ausschüttung pro Anteil	CHF	-	3.20	3.20
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anzahl	9 618 850	8 416 494	8 416 494
Ausgaben	Anzahl	961 885	1 202 356	-
Rücknahmen	Anzahl	-	-	-
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anzahl	10 580 735	9 618 850	8 416 494

Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	117	112	103
Bruttorendite	%	3.79	3.86	4.00
Realer Diskontsatz	%	2.69	2.69	2.75
Nominaler Diskontsatz	%	3.70	3.71	4.03
Leerstandsquote per Stichtag	%	1.83	2.31	4.74
Leerstandsquote per Berichtsperiode	%	2.43	4.05	5.24

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

Daniel Babic, Portfolio Manager des SF Sustainable Property Fund, präsentiert das Halbjahresergebnis 2026 wie folgt:

- **Livestream auf Englisch am Dienstag, 25. August 2026, 09.05 Uhr**
- **Livestream auf Deutsch am Dienstag, 25. August 2026, 11.05 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 Sustainable Property Fund

Der SF Sustainable Property Fund investiert das Vermögen des Immobilienfonds in Immobilienwerte und -projekte in der gesamten Schweiz. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Wohnnutzungen, die mindestens drei Viertel des Gesamtportfolios (gemessen am Soll-Nettomietertrag) ausmachen müssen. Der Immobilienfonds verfolgt mit seinen Nachhaltigkeitsansätzen, Klimaausrichtung, ESG-Integration und Ausschlusskriterien das Ziel, die Netto-Null-Vorgaben des Bundes bis spätestens 2050 zu erreichen. Dies erfolgt über die Definition von Zwischenzielen sowie die Festlegung eines klaren Absenkungspfads. Weiterführende Informationen zum Produkt finden Sie auf www.sfp.ch/products/sf-sustainable-property-fund.

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 versursacht werden oder mit der Verteilung dieses Dokuments im Zusammenhang stehen. Die in diesem Dokument genannten Infor-mationen 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 wer-den. 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.