SFP

Swiss Finance & Property Funds AG

SF Commercial Properties Fund

Halbjahresbericht 2026

25. August 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Wichtigste Ereignisse 1. Halbjahr 2026
2. Portfolio
3. Finanzen
4. Key Take-aways und Ausblick

Wichtigste Ereignisse
1. Halbjahr 2026

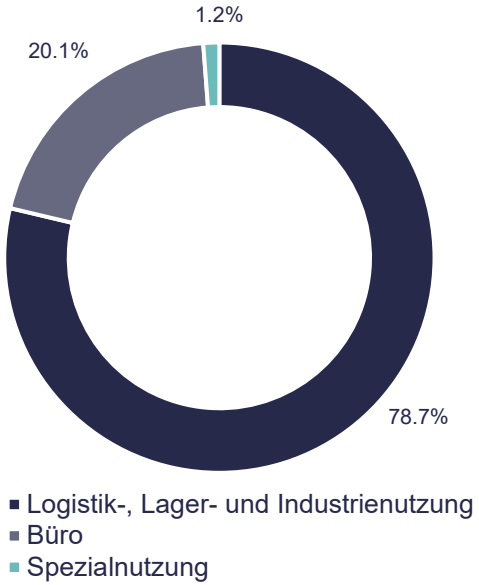
Wichtigste Ereignisse 1. Halbjahr 2026

Transaktionen	Kauf einer Liegenschaft nach dem Bilanzstichtag
Leerstand	Stabile Leerstandsquote, guter WAULT, hoher Inflationsschutz
Ertrag	Hoher Nettoertrag, solide EBIT-Marge, Potenzial
Rendite	Hohe Bruttorendite, konstante Ausschüttung, attraktive Ausschüttungsrendite

Portfolio

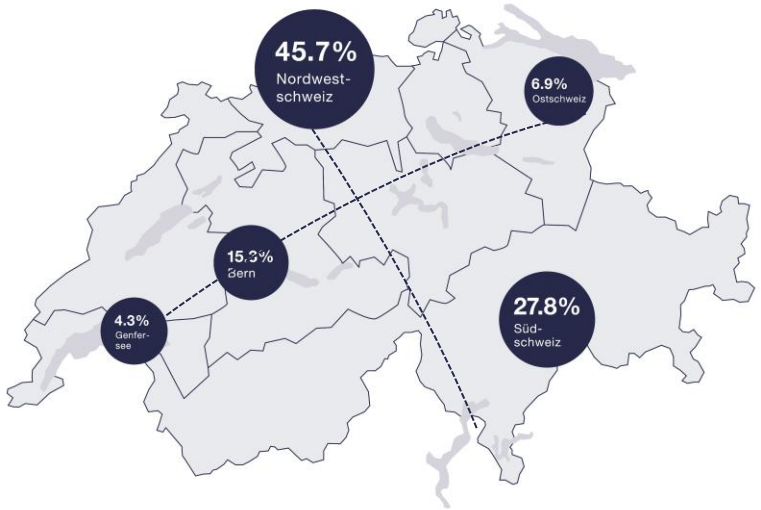
Portfolioüberblick
per 30. Juni 2026

Nutzungsarten



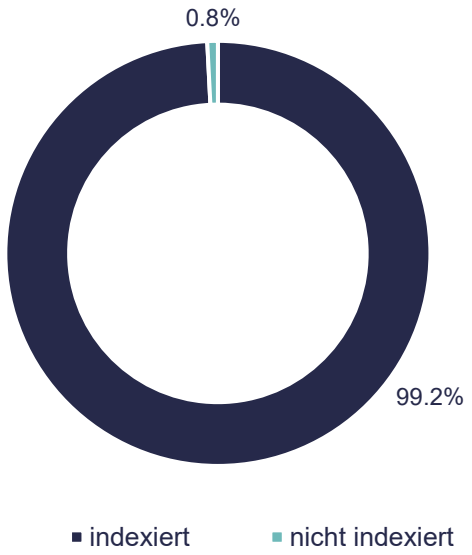
– Überwiegender Anteil gewerblicher Nutzungsarten

Marktregionen



– Strategiekonforme Verteilung in allen Marktregionen an Standorten mit hervorragender Verkehrsanbindung entlang den Schweizer Hauptverkehrsachsen

Indexierung



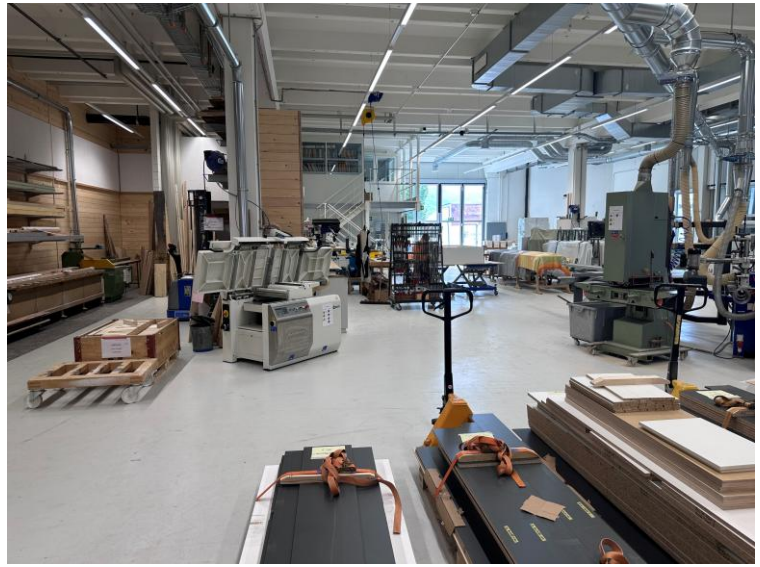
– Die nach Mieteinnahmen gewichtete Indexierung aller Mieterträge beträgt 92.8%

Fokus auf gewerblichen Nutzungen, ausgewogene Standortverteilung sowie hohe Indexierung der Mieterträge

Die strategiekonforme Nutzungsverteilung mit Schwergewicht auf gewerblichen Nutzungen, die ausgewogene Verteilung nach Regionen und die gute Liegenschafts- und Standortqualität sowie die hohe Indexierung der Mieteinnahmen bieten Gewähr für eine hohe Stabilität.

Transaktion (nach dem Bilanzstichtag)

Kauf Liegenschaft Uetendorf (BE), Glütschbachstrasse 95



Marktwert CHF Mio.

8.54

Bruttorendite %

5.61

WAULT Jahre

8.4

Sollmiete CHF

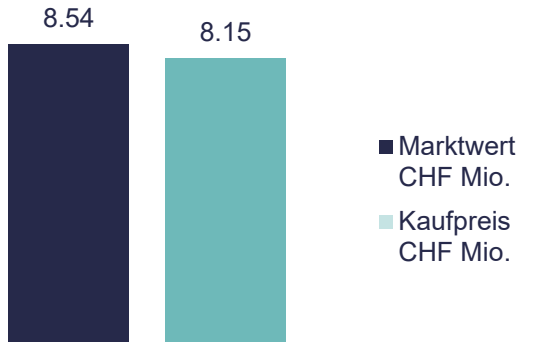
478 876

Leerstand %

3.26

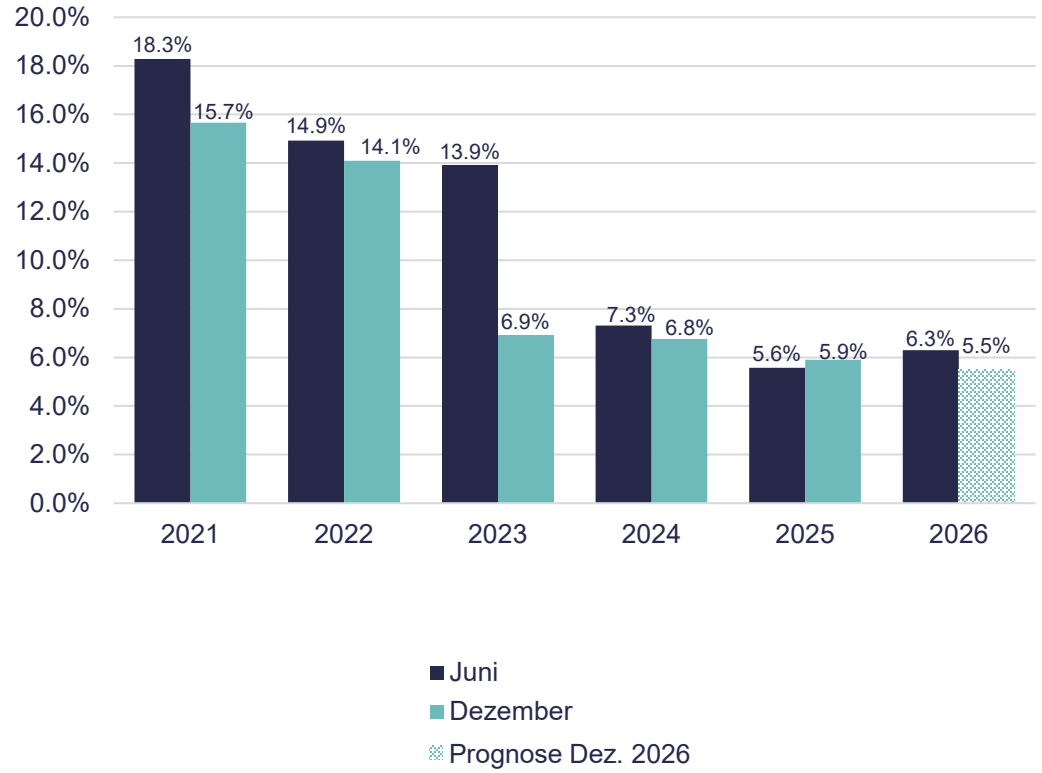
Nachhaltigkeit (geplant)

Photovoltaik

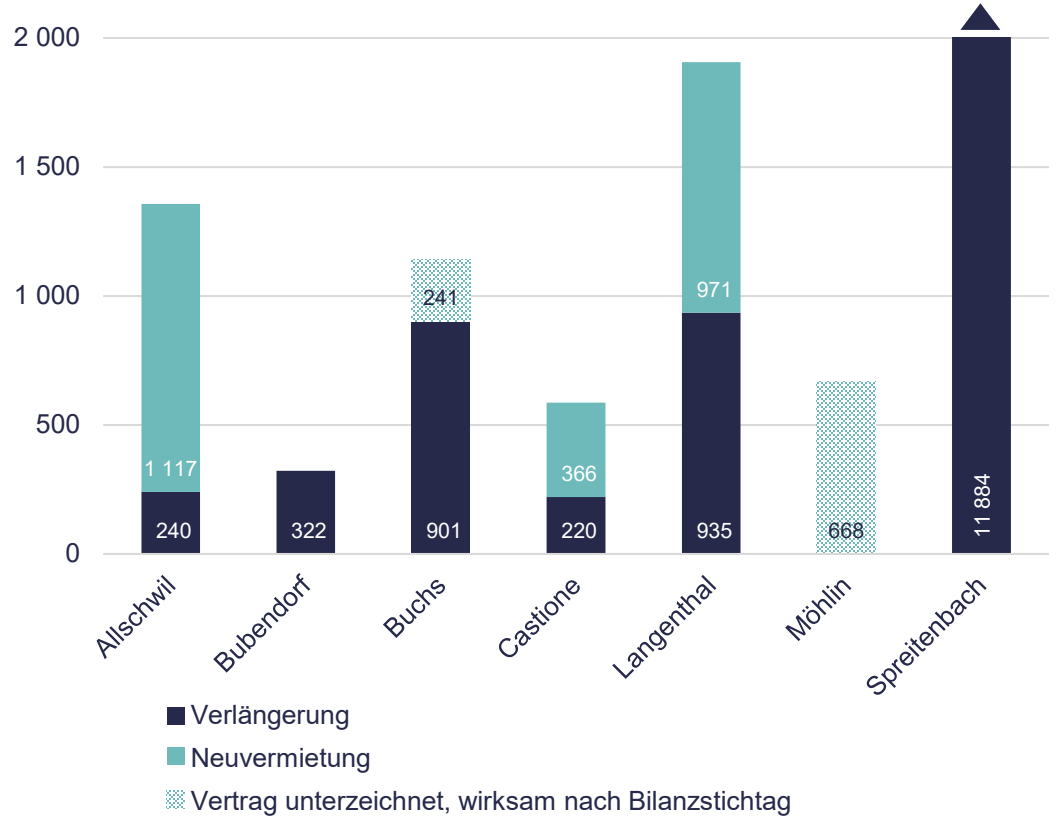


Leerstandsentwicklung 2021-2026 und Vermietung

Entwicklung Leerstandsquoten
per Periodenende



Vermietungen und Vertragsverlängerungen (m²)

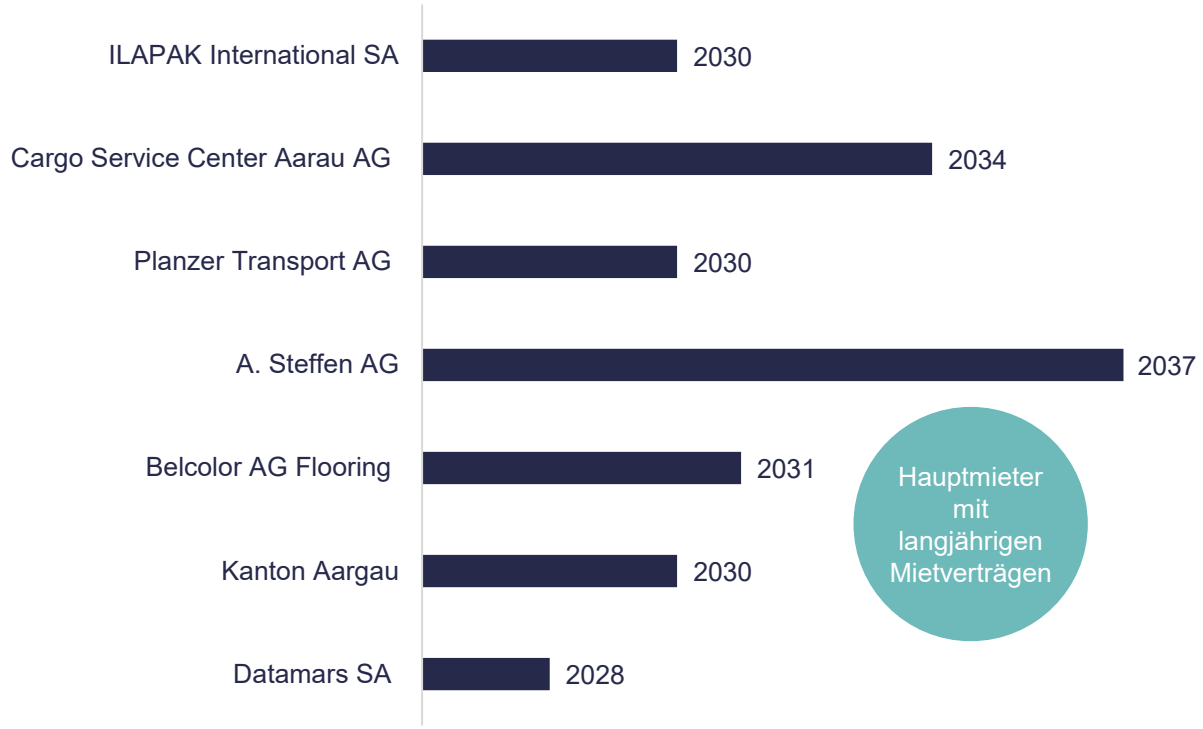


Geringer Leerstand und erfolgreiche Vermietungen

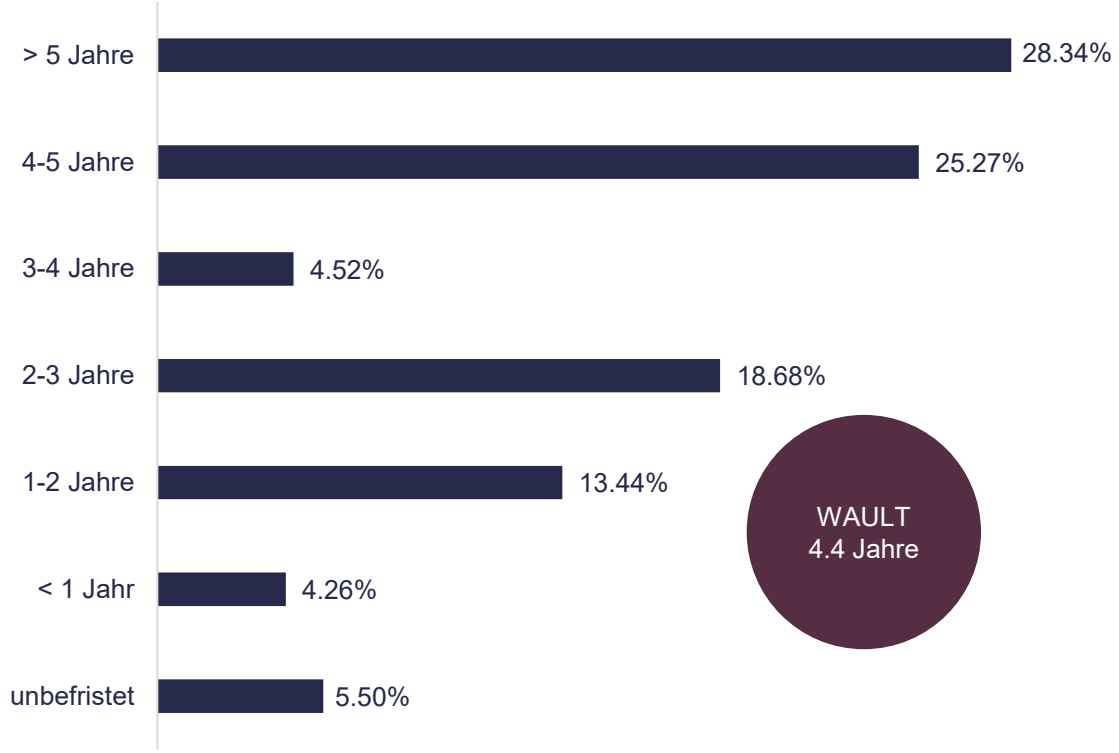
Die Leerstandsquote liegt auf einem portfoliogerechten Niveau. Die erfolgreichen Vermietungen und Vertragsverlängerungen sowie die bereits abgeschlossenen Mietverträge über total 17 865 m² stabilisieren das Portfolio und haben zur Erhöhung des Verkehrswerts des Portfolios beigetragen.

Mieterstruktur

Laufzeiten der Verträge der grössten Mieter



Laufzeiten aller Mietverträge



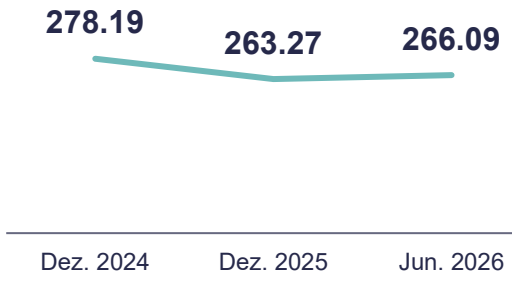
Stabile Mieterstruktur

Die Verträge wichtiger Grossmieter, welche rund 50% der Gesamtmieteinnahmen ausmachen, haben lange, feste Laufzeiten. Zusammen mit dem WAULT von über vier Jahren und der guten Mieterbonität besteht eine hohe Stabilität.

Finanzen

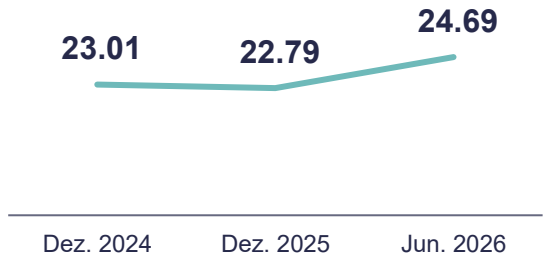
Kennzahlen Bilanz
per 30. Juni 2026

Verkehrswert



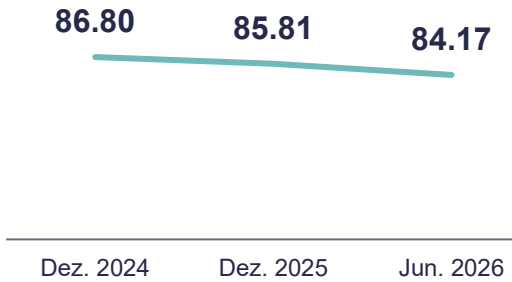
CHF 266.09 Mio.
CHF 2.82 Mio. / + 1.07%

Fremdfinanzierungs-quote



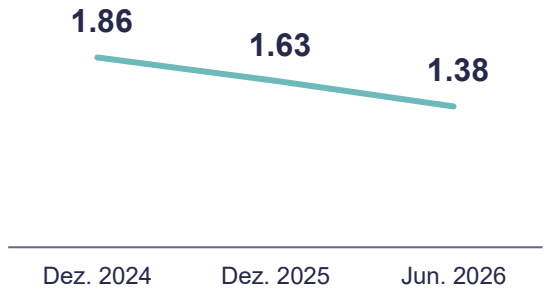
24.69%
1.90%-Punkte / + 8.34%

NAV pro Anteil



CHF 84.17
CHF 1.64 / - 1.91%

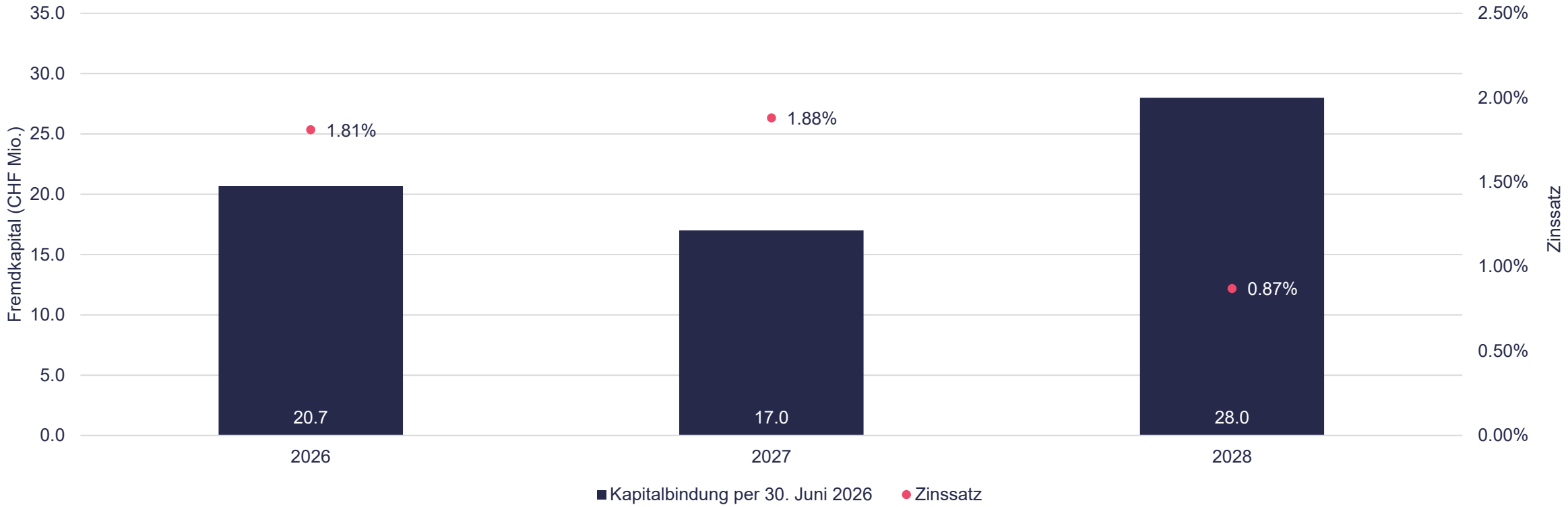
Fremdfinanzierungs-satz



1.38%
0.25%-Punkte / - 15.34%

Abweichung effektiv / prozentual gegenüber Dezember 2025

Finanzierung
per 30. Juni 2026

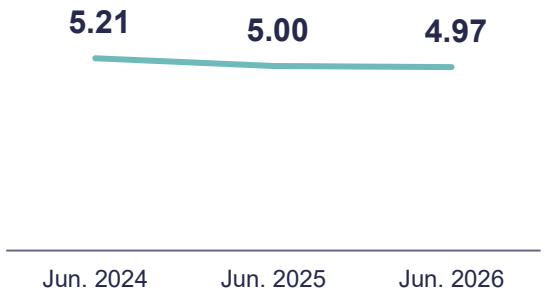


Durchschnittlicher Zinssatz der Finanzierung	Zielband Restlaufzeit	Durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierung
1.38%	1.0 - 2.0 Jahre	1.59 Jahre

Kennzahlen Erfolgsrechnung

1. Januar bis 30. Juni 2026

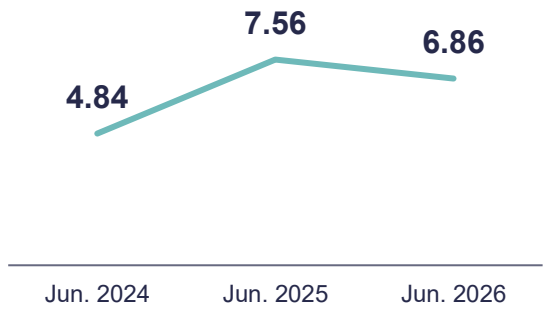
Nettoertrag



CHF 4.97 Mio.

CHF 0.03 Mio. / - 0.60%

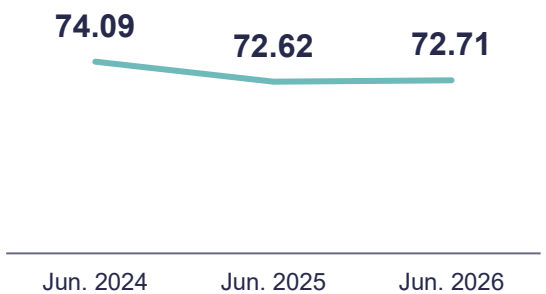
Mietausfallrate



6.86%

0.70%-Punkte / - 9.26%

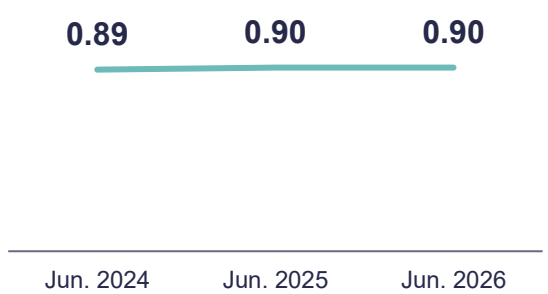
EBIT-Marge



72.71%

0.09%-Punkte / + 0.12%

Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} (GAV)



0.90%

0.00%-Punkte / - 0.00%

Abweichung effektiv / prozentual gegenüber Juni 2025

Key Take-aways und Ausblick

Key Take-aways

Hohe Stabilität

Stabile Vermietung
- Vertragsverlängerungen für rund 18 000 m²
- WAULT auf hohem Niveau von 4.4 Jahren

Adäquater Leerstand
- Tiefe Leerstandsquote von 6.29%

Risikogerechte Finanzierung
- Fremdfinanzierungssatz bei 1.38%
- Restlaufzeit der Finanzierungen 1.59 Jahre

Langfristige Ertragssicherung
- Weitgehender Inflationsschutz
- 99% der Mietverträge sind indexiert

Solider Ertrag

Hoher Nettoertrag
- CHF 2.16 pro Anteil aus operativem Ergebnis im ersten Halbjahr 2026

Solide EBIT-Marge
- Betriebsgewinnmarge 72.71%

Erhöhung der Reserve
- Gewinnreserve von CHF 0.25 pro Anteil

Ausschüttungsquote für 2025
- Ausschüttungsquote von 98.66%

Attraktive Rendite

Hohe Bruttorendite
- Bruttorendite des Portfolios von 6.26%

Konstante Ausschüttung
- Seit Lancierung unveränderte Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil

Attraktive Rendite
- Anlagerendite von 3.19% per 30. Juni 2026
- Ausschüttungsrendite von rund 5% seit mehreren Jahren

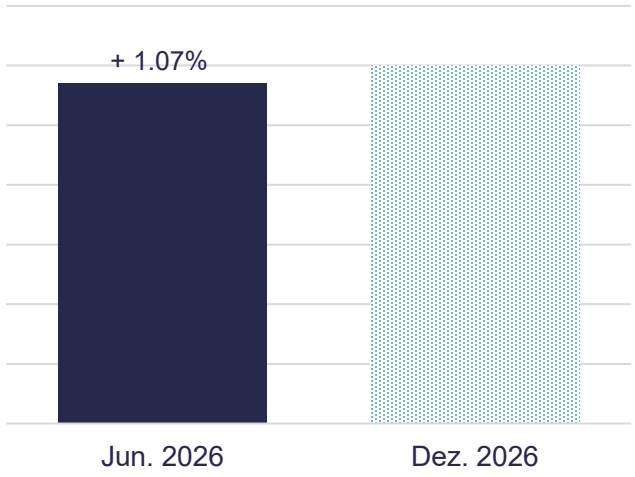
Ertragspotenzial

Potenzial
- Mehrertrag durch Reduktion der freien Flächen
- Entwicklungspotenzial durch Neubau und Areal-entwicklung
- Optionen für Photovoltaik-Anlagen

Marktwertentwicklung
- Potenzial durch weiterhin positive Entwicklung

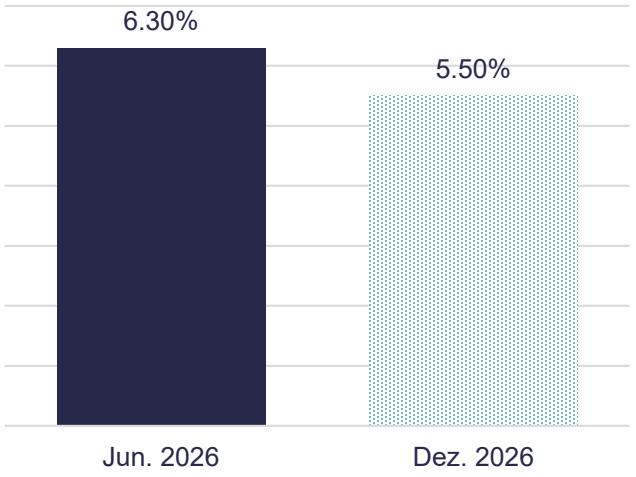
Ausblick

Marktwert like-for-like



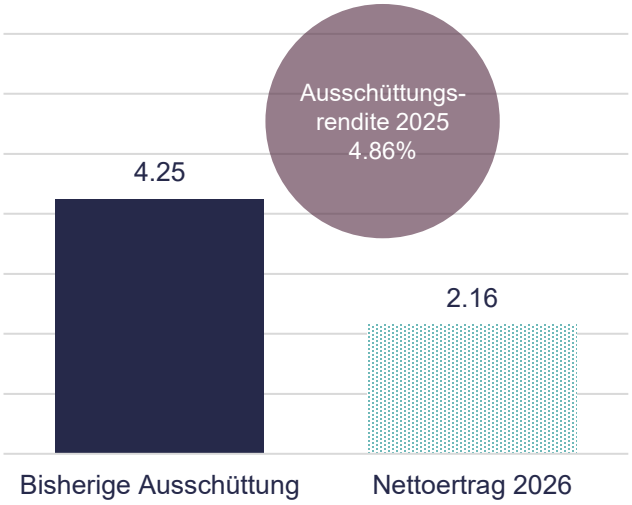
- Erhöhung des Marktwertes per Mitte 2026 um 1.07% resp. CHF 2.82 Mio.
- Potenzial durch weitere Aufwertung per Ende des Jahres

Leerstand Stichtag



- Leerstandsquote 6.30%
- Leerstand in einem produktgerechten Bereich
- Prognose aufgrund abgeschlossener Verträge 5.50%

Ausschüttung und Nettoertrag CHF pro Anteil



- Konstante Ausschüttung seit Lancierung
- 2026 mehr als die Hälfte der bisherigen Ausschüttung erwirtschaftet
- Gewinnreserve von CHF 0.25

Positive Marktwertentwicklung, tiefer Leerstand und stabiler Nettoertrag zur Sicherstellung der Ausschüttung

Deutliche Aufwertung des Portfolios. Kontinuierliche Reduktion der Leerstandsquote. Ertragspotenzial durch weitere Reduktion des Leerstandes. Hohe Ausschüttungsstabilität durch gutes operatives Ergebnis und Gewinnreserve. Attraktive Ausschüttungsrendite.

Anhang

Portfoliokennzahlen

Portfoliokennzahlen		30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Liegenschaften	Anzahl	14	14	16
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	266 090 000	263 270 000	278 190 000
Anteile	Anzahl	2 302 832	2 302 832	2 400 000
Bruttorendite	%	6.26	6.32	6.41
Realer Diskontierungssatz	%	3.85	3.90	3.94
Nominaler Diskontierungssatz	%	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

Finanzen
Kennzahlen

Vermögensrechnung	**Einheit**	**30. Jun. 2026**	**31. Dez. 2025**
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	266 090 000	263 270 000
Gesamtfondsvermögen	CHF	273 225 948	269 634 813
Nettofondsvermögen	CHF	193 829 327	197 616 023
Fremdfinanzierungsquote	%	24.69	22.79
Anteile	**Einheit**	**30. Jun. 2026**	**31. Dez. 2025**
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	84.17	85.81
Finanzmärkte	**Einheit**	**30. Jun. 2026**	**31. Dez. 2025**
Agio/Disagio	%	0.27	1.96
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	84.40	87.50

Erfolgsrechnung	**Einheit**	**30. Jun. 2026**	**30. Jun. 2025**
Mietzinseinnahmen	CHF	7 649 001	7 735 650
Mietzinsausfallrate	%	6.86	7.56
Nettoertrag	CHF	4 970 473	4 997 119
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	1 029 883	5 666 838
Gesamterfolg	CHF	6 000 340	1 395 924
Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} (GAV)	%	0.90	0.90
Rendite und Performance	**Einheit**	**30. Jun. 2026**	**31. Dez. 2025**
Anlagerendite	%	3.19	3.95
Betriebsgewinnmarge (EBIT)	%	72.71	73.07

Bilanz

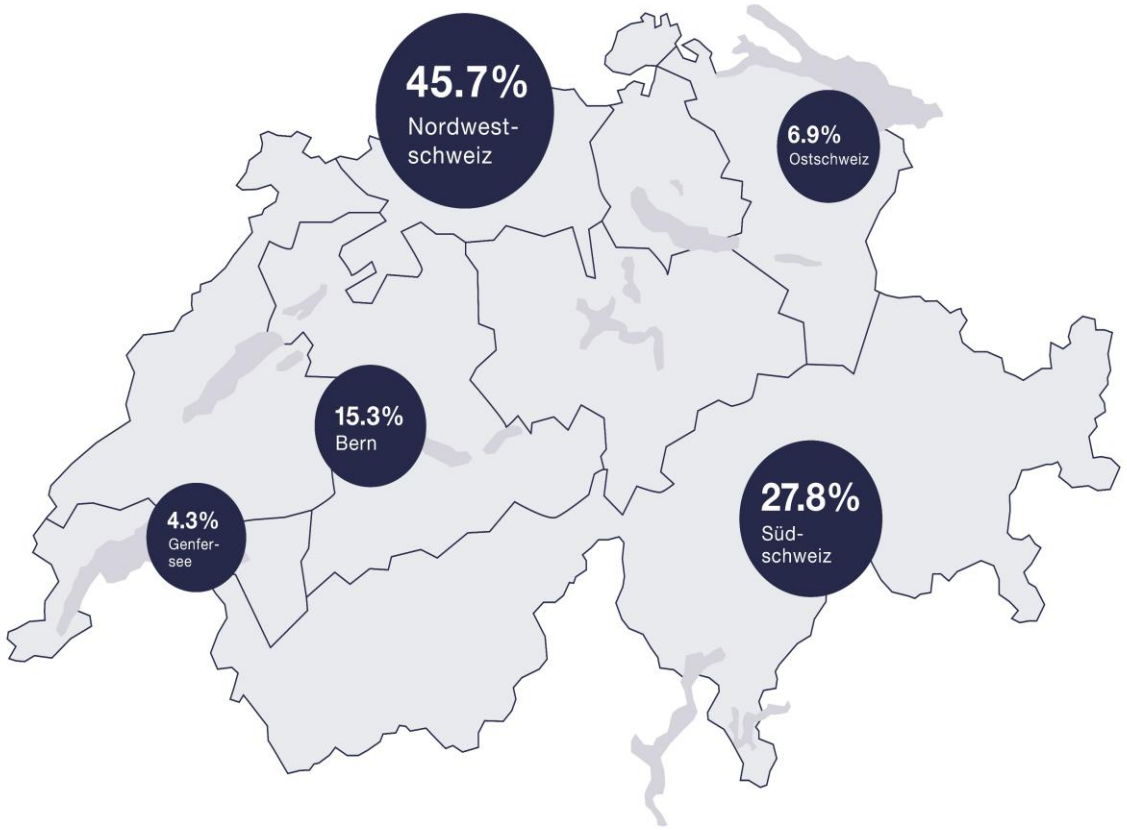
Aktiven	**30. Jun. 2026**	**31. Dez. 2025**
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	361 667	31 943
Grundstücke		
- Gemischte Bauten	4 980 000	5 070 000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	261 110 000	258 200 000
Total Grundstücke	**266 090 000**	**263 270 000**
Sonstige Vermögenswerte	6 774 281	6 332 870
Gesamtfondsvermögen	**273 225 948**	**269 634 813**
Passiven		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	- 37 700 000	- 25 000 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	- 7 188 621	- 6 836 790
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	- 28 000 000	- 35 000 000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**200 337 327**	**202 798 023**
Geschätzte Liquidationssteuern	- 6 508 000	- 5 182 000
Nettofondsvermögen	**193 829 327**	**197 616 023**
Veränderungen des Nettofondsvermögens	**197 616 023**	**199 894 479**
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	- 2 302 832	- 3 799 673
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	- 7 484 204	- 5 987 363
Saldo aus Anteilsverkehr	-	-
Gesamterfolg	6 000 340	7 508 580
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	**193 829 327**	**197 616 023**

Erfolgsrechnung

Erträge	1. Jan. bis 30. Jun. 2026	1. Jan. bis 30. Jun. 2025
Mietzinseinnahmen	7 649 001	7 735 650
Sonstige Erträge	64 602	8 951
Erträge der Bank- und Postguthaben	-	-
Total Erträge	**7 713 603**	**7 744 601**
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	- 465 345	- 610 045
Sonstige Passivzinsen	- 13 315	- 1 339
Unterhalt und Reparaturen	- 472 101	- 362 395
Liegenschaftenverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand	- 400 781	- 468 201
- Verwaltungsaufwand	- 1 499	- 5 676
Steuern und Abgaben	- 136 952	- 52 489
Schätzungs- und Prüfaufwand	- 53 895	- 49 666
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	- 885 328	- 899 671
- die Depotbank	- 17 100	- 18 100
- die Immobilienverwalterin	- 221 710	- 224 338
Sonstige Aufwendungen	- 75 104	- 55 562
Ausrichtung laufender Ertrag bei der Rücknahme von Anteilen	-	-
Total Aufwendungen	**- 2 743 130**	**- 2 747 482**
Nettoertrag	**4 970 473**	**4 997 119**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	- 16	- 9 268 033
Realisierter Erfolg	**4 970 457**	**- 4 270 914**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (inkl. Liquidationssteuern)	1 029 883	5 666 838
Gesamterfolg	**6 000 340**	**1 395 924**
Anzahl Anteile	2 302 832	2 302 832
Nettoertrag pro Anteil	2.16	2.17

Verteilung nach Marktregionen
per 30. Juni 2026

Region	Marktwert in CHF	Marktwert in %
Nordwestschweiz	121 440 000	45.7
Südschweiz	73 930 000	27.8
Bern	40 730 000	15.3
Ostschweiz	18 470 000	6.9
Genfersee	11 520 000	4.3
Total	**266 090 000**	**100.0**



Gemäss Marktwerten Wüest Partner per 30. Juni 2026

Liegenschaften

Aarau (AG), Rohrerstrasse 100/102

Aclens (VD), Chemin du Coteau 23

Allschwil (BL), Gewerbestrasse 25

Bubendorf (BL), Grüngenstrasse 17/17a

Buchs (AG), Amsleracherweg 8

Castione (TI), Via alle Cave 20

Liegenschaften

Castione (TI), Via San Gottardo 18a/d

Collina d’Oro (TI), Via al Molino 49

Lamone (TI), Via Industria 16

Langenthal (BE), Gaswerkstrasse 33-35

Lyss (BE), Industriering 17

Möhlin (AG), Industriestrasse 3/5

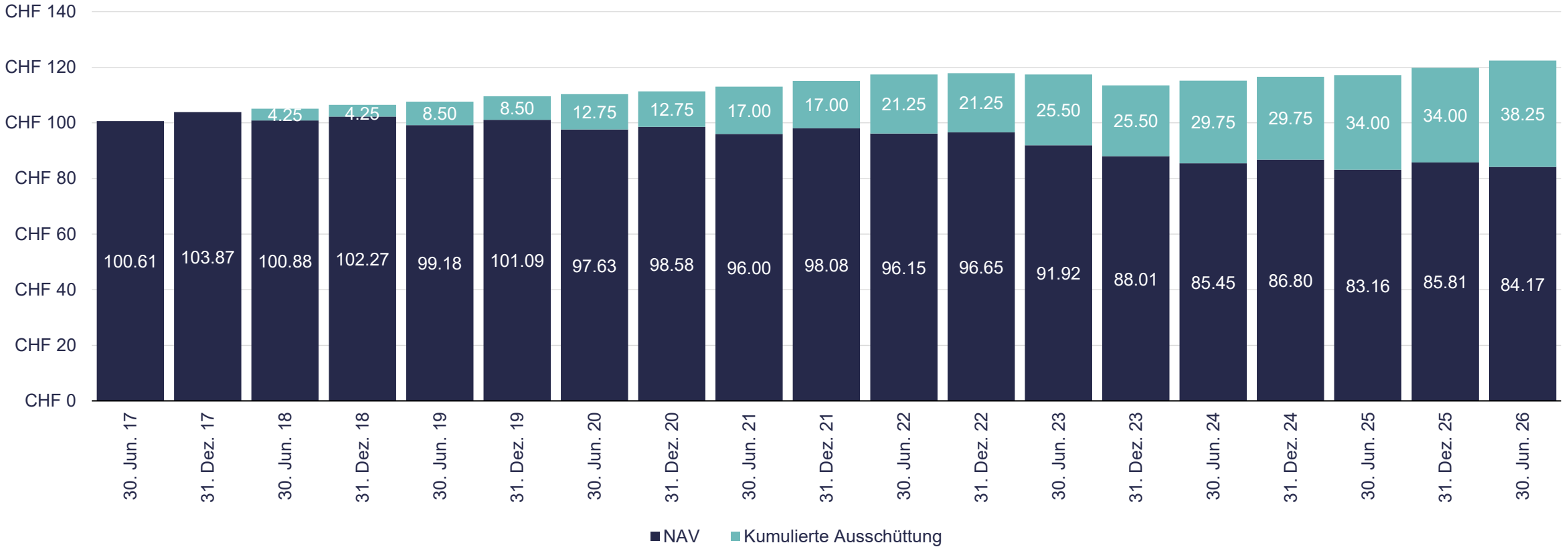
Liegenschaften

Spreitenbach (AG), Limmatstrasse 8-12

St. Gallen (SG), Zürcherstrasse 493

Entwicklung Net Asset Value

per 30. Juni 2026



- Aus dem Geschäftsergebnis 2025 erfolgte eine Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil
- Die kumulierten Ausschüttungen per 30. Juni 2026 betragen CHF 38.25 pro Anteil
- Der NAV liegt per 30. Juni 2026 bei CHF 84.17 pro Anteil

Direkte Immobilien Schweiz

Immobilienfonds

	SF Sustainable Property Fund	SF Retail Properties Fund	SF Commercial Properties Fund
AuM per 30.06.2026	CHF 1 763.6 Mio.	CHF 1 192.9 Mio.	CHF 273.2 Mio.
Anlagefokus	Der Fonds investiert in Immobilienwerte und -projekte in der ganzen Schweiz. Der Hauptfokus des Immobilienfonds liegt auf Wohnnutzung. Der Immobilienfonds optimiert Liegenschaften systematisch und schrittweise hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien (ESG) während der Haltedauer. Mit dem Ziel der Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates (Netto-Null bis spätestens 2050) wird ein Hauptfokus auf ökologische Kriterien (environmental, E) gelegt, insbesondere auf die Steigerung der Energieeffizienz und auf die Reduktion der Treibhausgas-Emissionen.	Der Fonds 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 die Liegenschaften auch Gewerbe-, Büroräumlichkeiten oder Wohnungen enthalten. Bei der Investition werden die Kriterien Wertsteigerungspotenzial, die Bonität der Mieter sowie die Bauqualität und die Bausubstanz berücksichtigt. Der Fonds strebt langfristig die Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates in Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung an.	Der Fonds 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 strebt langfristig die Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates in Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung an.
Bruttorendite auf Portfolioebene per 30.06.2026	3.79%	5.22%	6.26%
Lancierung	27. Dezember 2010	6. August 2015	13. Dezember 2016
Bloomberg Code	SFPF SW	SFR SW	SFC SW
Kotierung	SIX Swiss Exchange 17. November 2014	SIX Swiss Exchange 3. Oktober 2017	SIX Swiss Exchange 24. November 2017
Valor / ISIN	12 079 125 / CH0120791253	28 508 745 / CH0285087455	34 479 969 / CH0344799694

Portfolio Manager

Hans-Peter Wasser

Portfolio Manager Real Estate Direct

- Seit 2020 Portfolio Manager Real Estate Direct des SF Commercial Properties Fund der Swiss Finance & Property Funds AG
- Von 2008 bis 2020 Mitglied der Geschäftsleitung der Helvetica Property Investors AG
- Von 2005 bis 2008 Vorsitzender der Geschäftsleitung der Halter Immobilien AG
- Von 2000 bis 2005 Head of Portfolio Management bei Maag Holding AG
- Bis 2000 verschiedene Funktionen bei Serimo Immobiliendienste AG, Denner/Waro/Franz Carl Weber/Babycare, Terracasa Immobilien-Marketing und Kleinert Geschäftshäuser AG
- Master in Business Management (lic. oec. HSG) der Universität St. Gallen

Client Relationship Team

Dr. Patrick Sege
Head Client Relationship Management & Marketing
+41 43 344 74 78
sege@sfp.ch

Michael von Orelli
Deputy Head Client Relationship Management & Marketng
+41 43 344 74 37
vonorelli@sfp.ch

Peter Schranz
Client Relationship Manager
+41 43 344 12 88
schranz@sfp.ch

Hans Bodmer
Client Relationship Manager
+41 43 344 62 50
bodmer@sfp.ch

Christian Dimita
Client Relationship Manager
+41 43 344 71 43
dimita@sfp.ch

Thomas Preuss
Client Relationship Manager
+41 43 344 71 28
preuss@sfp.ch

Daniel Kuenzi
Head Product Management & Development
+41 43 344 71 48
kuenzi@sfp.ch

Benoît Dreyer
Head Client Relationship Management Romandie
+41 21 321 15 72
dreyer@sfp.ch

Thomas Heran
Client Relationship Manager
+41 21 321 15 74
heran@sfp.ch

Adresse

Swiss Finance & Property Funds AG

Seefeldstrasse 275
CH-8008 Zürich

T +41 43 344 61 31

info@sfp.ch

www.sfp.ch

Disclaimer

The information in this document is confidential and may not be disclosed in or outside Switzerland to any other person without prior approval of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document does not constitute an issue and/or an issue prospectus pursuant to Art 35 et seq. of the Financial Services Act (FinSA) as well as Art 27 et seqq of the Swiss Listing Rules of SIX Swiss Exchange, the Key Information Document (KID) according to the Swiss Federal Act on Collective Investment Schemes or a financial research according to the Directives on the Independence of Financial Research of the Swiss Banking Association. The solely binding documents for an investment decision are available from Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document is a product of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliated companies. The information and data contained in this document have been obtained from sources believed to be reliable. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not guarantee, represent or warrant, expressly or impliedly, that the information and data in this document are accurate, complete or up to date. All expressions of opinion are subject to change without notice by Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates accept no liability, including any liability for incidental or consequential damages, arising out of information and data contained in this document and/or the use of this document. Any proposed terms in this document are indicative only and remain subject to a separate contract. Nothing in this document shall constitute or form part of any legal agreement, or any offer to sell or the solicitation of any offer to buy any securities or other financial instruments or to engage in any transaction Investments in securities or other financial instruments should only be undertaken following a thorough study of the relevant prospectuses, regulations, the basic legal information that these regulations contain and other relevant documents. Investments in securities or other financial instruments can involve significant risks and the value of securities or other financial instruments may rise or fall. No assurance can be given that the investment objective of any investment will be achieved or that substantial losses will not be suffered. Past performance does not guarantee or indicate current or future performance or earnings. The performance shown does not take account of any commissions and costs charged when subscribing and redeeming shares or interests in securities or other financial instruments Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not provide legal, accounting or tax advice. Investors in securities or other financial instruments are advised to engage legal, tax and accounting professionals prior to entering into any investments, transactions or other actions mentioned in this document Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates may from time to time have positions in, and buy or sell, securities and for other financial instruments identical or related to those mentioned in this document and may possess or have access to non-public information relating to matters referred to in this document which Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not intend to disclose. No person shall be treated as a client of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, or be entitled to the protections afforded to clients of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, solely by virtue of having received this document. Neither this document nor any copy thereof may be sent to or taken into the United States or distributed in the United States or to any US persons or to any other state or territory where such distribution is contradictory to local law or regulation. Any eventual legal relationship resulting from the use of this document is governed by Swiss law, regulations and rules including but not limited to the Swiss Financial Market Supervisory FINMA guidelines. The place of jurisdiction is Zurich, Switzerland.

© Copyright 2003 - 2026, Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. All rights reserved.