

Medienmitteilung

Zürich, 10. März 2026

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Commercial Properties Fund Jahreszahlen 2025: Solides Ergebnis dank stabiler Ertragskraft

- **Portfolio durch zwei Verkäufe optimiert: 14 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 263.27 Mio. (Vorjahr: CHF 278.19 Mio.)**
- **Nettoertrag: CHF 9.92 Mio. bzw. CHF 4.31 pro Anteil (Vorjahr: CHF 10.04 Mio. bzw. CHF 4.36 pro Anteil)**
- **Leerstandsquote: Reduktion auf 5.90% per Stichtag (Vorjahr: 6.76%)**
- **Bruttorendite: 6.32% (Vorjahr: 6.41%)**
- **GRESB-Rating: Verbesserung auf 91/100 Punkte und 5 Sterne, Platz 1 im Peer-Vergleich**

Der SF Commercial Properties Fund blickt auf ein solides Geschäftsjahr 2025 zurück. Dank eines reduzierten Leerstands und eines effizienten Kostenmanagements wurde eine hohe Betriebsgewinnmarge erreicht. Der stabile Nettoertrag ermöglicht die unveränderte Ausschüttung und eine Erhöhung der Gewinnreserven.

«Wir verdienen operativ mehr, als wir ausschütten. Die Ausschüttungsrendite liegt bei knapp 5%. Das ist attraktiv für unsere bestehenden Investoren. Gleichzeitig bietet unsere Bewertung einen günstigen Einstiegszeitpunkt für zukünftige Investoren», sagt Portfolio Manager Hans-Peter Wasser zum Jahresergebnis.

Immobilienportfolio

Per Ende 2025 umfasst das Portfolio 14 Liegenschaften mit einer Mietfläche von 127 677 m². Der Marktwert des Portfolios ist im Vergleich zum Vorjahr «like-for-like» um 0.96% gestiegen und beträgt CHF 263.27 Mio. (Vorjahr: CHF 278.19 Mio.). Die Leerstandsquote konnte weiter reduziert werden. Per Stichtag beträgt sie 5.90% und liegt damit im produktgerechten Bereich eines kommerziellen Portfolios (Vorjahr: 6.76%). Mit den gezielten Verkäufen der Liegenschaften in Staad und in Meisterschwanden konnten wesentliche Investitionen und Mietausfallrisiken eliminiert werden. Die Transaktionen führten zu einer Straffung des Portfolios und unterstützen die Stabilisierung der Ertragsbasis.

Dank engagierter Vermietungsaktivitäten und intensivem Mietermanagement konnten Vertragsabschlüsse für 18 374 m² erreicht werden, was 14.39% der Gesamtmietfläche entspricht. Mit 3.94 Jahren bleibt die durchschnittliche gewichtete Mietvertragslaufzeit (WAULT) damit auf einem guten Niveau (Vorjahr: 4.59 Jahre).

Finanzergebnis

Das Liegenschaftsportfolio des SF Commercial Properties Fund weist per 31. Dezember 2025 einen Marktwert von CHF 263.27 Mio. aus (Vorjahr: CHF 278.19 Mio.). Aus der Soll-Miete von CHF 16.63 Mio. (Vorjahr: CHF 17.84 Mio.) und dem Marktwert von CHF 263.27 Mio. resultiert eine Bruttorendite von 6.32% (Vorjahr: 6.41%).

Die Gesamterträge betragen im abgeschlossenen Geschäftsjahr CHF 15.45 Mio. (Vorjahr: CHF 16.32 Mio.). Die Mietzinseinnahmen sanken um CHF 0.84 Mio. auf CHF 15.31 Mio. (Vorjahr: CHF 16.15 Mio.) aufgrund der im Berichtsjahr veräusserten Liegenschaften. Der Gesamtaufwand beläuft sich auf CHF 5.53 Mio. (Vorjahr: CHF 6.29 Mio.). Der Nettoertrag liegt per Jahresende bei CHF 9.92 Mio. (Vorjahr: CHF 10.04 Mio.). Dies entspricht CHF 4.31 pro Anteil (Vorjahr: CHF 4.36 pro Anteil).

Das Nettofondsvermögen reduzierte sich in der Berichtsperiode um CHF 2.28 Mio. auf CHF 197.62 Mio. (Vorjahr: CHF 199.89 Mio.). Die Veränderung resultiert aus dem Gesamterfolg sowie der getätigten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024. Pro Anteil ergibt dies einen Inventarwert von CHF 85.81 (Vorjahr: CHF 86.80) per Stichtag.

GRESB-Rating

Dank unterschiedlichster Massnahmen betreffend Nachhaltigkeit und Mietermanagement wurde beim GRESB-Rating das Maximum von 5 Sternen erreicht. Im Berichtsjahr verbesserte sich der Fonds auf 91 Punkte (Vorjahr: 85 Punkte), belegt damit den ersten Platz im direkten Peer-Vergleich (Europe, Industrial, Listed).

Ausblick

Mit den aus den Verkäufen freigesetzten Mitteln wird zeitnah der Erwerb einer Liegenschaft angestrebt. Operativ steht die weitere Reduktion des Leerstands im Fokus. Vermarktungsaktivitäten sowie Unterhalts- und Instandsetzungsmassnahmen werden laufend überprüft und unter Berücksichtigung ökonomischer und nachhaltiger Aspekte umgesetzt. Die Entwicklungsprojekte in Aarau und Möhlin werden konsequent weitergeführt. Für das Areal in Aarau sollen die offenen Nutzungsfragen im Rahmen einer Nutzungssynthese bis Mitte 2026 geklärt werden.

Nebst der Ausschöpfung von Potenzialen, der Werterhaltung sowie der weiteren Reduktion der Leerstandsquote, bleibt die Stabilisierung des Nettoertrags durch aktive Vermietungsaktivitäten und ein konsequentes Kostenmanagement das zentrale Ziel. Auf Basis der stabilen Ertragssituation strebt der Fonds weiterhin eine attraktive Ausschüttung bei einer Ausschüttungsquote von unter 100% an.

Kontakt

Hans-Peter Wasser
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds AG
wasser@sfp.ch

Dr. Patrick Sege
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property AG
sege@sfp.ch

Kennzahlen 2025

Kennzahlen Rendite und Performance	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Performance	%	9.09	13.29	-2.10
Anlagerendite	%	3.95	3.64	-4.76
Betriebsgewinnmarge	%	73.07	74.45	68.29
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	3.76	3.46	-4.55
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	3.14	2.85	-2.81
Ausschüttungsrendite	%	4.86	5.04	5.42
Ausschüttungsquote	%	98.66	97.53	102.69
Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Agio / Disagio	%	1.96	-2.77	-10.91
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	x	26.84	27.13	-17.83
Börsenkapitalisierung	CHF	201 497 800	194 359 021	188 160 000
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	87.50	84.40	78.40
Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	263 270 000	278 190 000	279 550 000
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	270 990 951	293 628 581	292 300 178
Gesamtfondsvermögen	CHF	269 634 813	285 676 874	310 081 467
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	60 000 000	64 000 000	85 000 000
Nettofondsvermögen	CHF	197 616 023	199 894 479	211 213 800
Fremdfinanzierungsquote	%	22.79	23.01	30.41
Fremdkapitalquote	%	26.71	30.03	31.88
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen ¹	Jahre	1.66	1.32	2.08
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.63	1.86	1.82
Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Mietzinseinnahmen	CHF	15 314 157	16 149 289	16 730 991
Mietausfallrate ²	%	6.79	6.39	15.40
Nettoertrag	CHF	9 919 471	10 035 282	9 932 770
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-9 288 521	-129 972	-22 261 151
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	6 877 630	-2 886 603	1 776 322
Gesamterfolg	CHF	7 508 580	7 018 707	-10 552 059
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.88	0.90	0.91
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	1.24	1.36	1.55
Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	85.81	86.80	88.01
Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.25	4.25	4.25
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anz.	2 302 832	2 400 000	2 400 000
Ausgaben	Anz.	-	-	-
Rücknahmen	Anz.	-	-97 168	-
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anz.	2 302 832	2 302 832	2 400 000

Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Anzahl Liegenschaften	Anz.	14	16	16
Bruttorendite	%	6.32	6.41	6.31
Realer Diskontsatz	%	3.90	3.94	3.95
Nominaler Diskontsatz	%	4.94	5.24	5.25
Leerstandsquote per Stichtag	%	5.90	6.76	6.89
Leerstandsquote Berichtsperiode	%	6.47	7.22	13.75
WAULT	Jahre	3.94	4.59	4.83

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 Bei der Berechnung der Restlaufzeit Fremdfinanzierungen werden die bereits abgeschlossenen, zukünftigen Hypotheken inkludiert.

² Gewährte Mietzinsverbilligungen werden bei der Ermittlung der Mietausfallrate in Übereinstimmung mit der massgebenden Fachinformation der AMAS nicht berücksichtigt.

Präsentationen

Hans-Peter Wasser, Portfolio Manager des SF Commercial Properties Fund, präsentiert das Jahresergebnis 2025 wie folgt:

- **Lunch-Präsentation am Dienstag, 10. März 2026, 11.00 Uhr,
Hotel Mandarin Oriental Savoy, Zürich**
- **Lunch-Präsentation am Mittwoch, 11. März 2026, 11.00 Uhr,
Hotel Mövenpick, Basel**
- **Lunch-Präsentation am Donnerstag, 12. März 2026, 11.00 Uhr,
Hotel Lausanne Palace, Lausanne**

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse.

Eine umfassende Berichterstattung und den Geschäftsbericht 2025 finden Sie [hier](#).

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 Fund strebt langfristig die Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates in Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung an. Weiterführende Informationen zum Produkt finden Sie auf <https://www.sfp.ch/produkte/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 verursacht 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.