

Medienmitteilung

Zürich, 10. März 2026

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Retail Properties Fund

Erfolgreiches Geschäftsjahr 2025: Strategisches

Portfoliowachstum und Erhöhung der Ausschüttung

- **Erhöhung des Marktwertes des Portfolios auf CHF 1 169.5 Mio.**
(Vorjahr: CHF 1 005.95 Mio.)
- **Steigerung des Nettoertrages um 20.03% auf CHF 38.13 Mio.** (Vorjahr: CHF 31.76 Mio.)
- **Reduktion der Leerstandsquote (Stichtag) auf 4.50%** (Vorjahr: 4.82%)
- **Höchstbewertung im GRESB-Rating mit 91/100 Punkten und 5 von 5 Sternen**
- **Erhöhung der Ausschüttung auf CHF 4.40 pro Anteil** (Vorjahr: CHF 4.35)

Der SF Retail Properties Fund setzt seine positive Entwicklung konsequent fort. Nach dem starken Vorjahr sowie dem soliden Halbjahresergebnis 2025 verzeichnet der Fonds per 31. Dezember 2025 ein weiteres deutliches Wachstum auf Stufe Portfoliowert und operativem Ertrag.

Die Portfoliostrategie des Fonds ist auf Investitionen in «Güter des täglichen Bedarfs» ausgerichtet, welche sich auch 2025 als erfolgreich erwiesen hat. «Das Geschäftsjahr 2025 stand im Zeichen des strategischen Portfoliowachstums sowie der operativen Konsolidierung der im Vorjahr angestossenen Bauprojekte», sagt Thomas Lavater, Portfolio Manager des SF Retail Properties Fund. «Mit dem Zukauf von 18 Liegenschaften sowie der Realisierung unserer Leuchtturm-Projekte in Schöffland und Marly schaffen wir eine verlässliche Basis für nachhaltige Erträge», so Lavater weiter.

Immobilienportfolio

Das Produkt konnte seine Marktposition stärken und schloss mit einer erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung im November 2025 das Geschäftsjahr ab. Der Marktwert des Immobilienportfolios beträgt per 31. Dezember 2025 CHF 1 169.5 Mio. (Vorjahr: CHF 1 005.95 Mio.), was einem Anstieg von CHF 163.5 Mio. beziehungsweise 16.25% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Das Portfolio umfasst neu 105 Liegenschaften (Vorjahr: 87). Der starke Anstieg des Marktwerts des Immobilienportfolios resultierte insbesondere aus dem Erwerb eines Portfolios bestehend aus 17 Liegenschaften sowie einer weiteren Akquisition im Verlauf der zweiten Jahreshälfte. Zusätzlich trugen Baufortschritte in Marly und beim Neubauprojekt in Schöffland zur positiven Entwicklung bei.

Die Leerstandsquote per Stichtag konnte erneut reduziert werden und liegt neu bei 4.50% (Vorjahr: 4.82%). Damit erreicht der Fonds einen neuen Tiefststand im Portfolio.

Finanzergebnis

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2025 deutlich auf CHF 53.48 Mio. (Vorjahr: CHF 46.09 Mio.). Die Bruttorendite liegt per 31. Dezember 2025 bei 5.27% (Vorjahr: 5.39%). Der Gesamtaufwand beträgt CHF 21.49 Mio. (Vorjahr: CHF 18.03 Mio.). Der Nettoertrag stieg um 20.03% auf CHF 38.13 Mio. (Vorjahr: CHF 31.76 Mio.). Dieser Betrag entspricht CHF 4.66 pro Anteil (Vorjahr: CHF 4.52 pro Anteil).

Das Nettofondsvermögen erhöhte sich auf CHF 849.41 Mio. (Vorjahr: CHF 718.73 Mio.). Die Anlagerendite per Jahresende beträgt 5.79% (Vorjahr: 5.54%). Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2025 beträgt CHF 4.40 pro Anteil (Vorjahr: CHF 4.35), was einer Ausschüttungsquote von 94.51% entspricht.

Nachhaltigkeit

Auch im Bereich Nachhaltigkeit wurden 2025 substanzielle Fortschritte erzielt. Der SF Retail Properties Fund erreichte im GRESB-Rating mit 91/100 Punkten die Höchstbewertung von 5 Sternen im Peergroup-Segment «Europe, Retail: Retail Centres, Listed». Im Berichtsjahr wurden vier zusätzliche Photovoltaik-Anlagen in Betrieb genommen. Die installierte Gesamtleistung beträgt neu rund 3.1 MWp. Der Anteil fossiler Energieträger am Gesamtenergieverbrauch konnte weiter reduziert werden und liegt erstmals unter 50%.

Ausblick

Der Fokus des Fonds auf Liegenschaften mit «Gütern des täglichen Bedarfs» erweist sich auch im aktuellen Marktumfeld als stabilisierender Faktor.

Im Jahr 2026 stehen insbesondere die Fertigstellung und Vermarktung der ersten Etappe des Neubauprojekts in Schöffland, die Repositionierung des Objekts in Volketswil sowie der weitere aktive Abbau von Leerständen im Zentrum der Aktivitäten. Zudem werden weiterhin strategiekonforme Akquisitionsmöglichkeiten geprüft.

Kontakt

Thomas Lavater
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds AG
lavater@sfp.ch

Dr. Patrick Sege
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property AG
<mailto:kunz@sfp.chsege@sfp.ch>

Kennzahlen 2025

Kennzahlen Rendite und Performance	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Performance ¹	%	9.16	13.78	10.39
Anlagerendite ¹	%	5.79	5.54	1.29
Betriebsgewinnmarge	%	72.81	72.57	71.48
Eigenkapitalrendite (ROE) ¹	%	5.34	5.18	1.23
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ¹	%	4.09	3.95	1.18
Ausschüttungsrendite	%	3.67	3.75	4.07
Ausschüttungsquote	%	94.51	96.16	99.13
Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Agio/Disagio	%	15.70	13.30	5.57
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	x	21.84	22.13	83.29
Börsenkapitalisierung	CHF	982 800 000	814 320 000	650 025 000
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	120.00	116.00	107.00
Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 169 464 300	1 005 950 400	885 635 800
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	1 133 640 560	982 137 554	873 247 622
Gesamtfondsvermögen	CHF	1 190 349 328	1 027 850 546	904 146 773
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	238 015 000	239 225 000	220 825 000
Nettofondsvermögen	CHF	849 405 996	718 725 503	615 744 099
Fremdfinanzierungsquote	%	20.35	23.78	24.93
Fremdkapitalquote	%	28.64	30.07	31.90
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen ¹	Jahre	3.61	2.49	2.36
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.26	1.34	1.39
Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	30. Dez. 2023
Mietzinseinnahmen	CHF	53 480 188	46 086 913	42 957 989
Mietausfallrate ²	%	5.16	5.81	6.45
Nettoertrag	CHF	38 127 354	31 756 474	26 659 362
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-	8 000	315 505
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	6 462 296	4 952 030	-19 170 754
Gesamterfolg	CHF	44 589 650	36 716 504	7 804 113
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.84	0.86	0.85
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	1.03	1.13	1.23
Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	103.71	102.38	101.36
Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.40	4.35	4.35
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anz.	7 020 000	6 075 000	6 075 000
Ausgaben	Anz.	1 170 000	945 000	-
Rücknahmen	Anz.	-	-	-
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anz.	8 190 000	7 020 000	6 075 000

Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Anzahl Liegenschaften	Anz.	105	87	83
Bruttorendite	%	5.27	5.39	5.48
Realer Diskontsatz	%	3.53	3.61	3.66
Nominaler Diskontsatz	%	4.57	4.90	4.95
Leerstandsquote per Stichtag	%	4.50	4.82	5.39
Leerstandsquote per Berichtsperiode	%	4.41	5.25	6.15
WAULT	Jahre	6.05	6.25	6.18

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 Geld 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.

Präsentation

Thomas Lavater, Portfolio Manager des SF Retail 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 Retail Properties Fund

Der SF Retail Properties Fund investiert in Immobilien in der ganzen Schweiz mit Verkaufsflächen für den Detailhandel. 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 Fond strebt langfristig die Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates in Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung an.

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 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 der solch ein Vertrieb untersagt ist.