

Medienmitteilung

Zürich, 26. August 2025

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Commercial Properties Fund Halbjahresergebnis 2025

Das solide Halbjahresergebnis 2025 unterstreicht die stabile Ertragskraft des SF Commercial Properties Fund. Der operative Halbjahres-Nettoertrag liegt über der Hälfte der für das ganze Jahr geplanten Ausschüttung. Zur weiteren Portfoliooptimierung wurden zwei Immobilien verkauft und eine neue Liegenschaft erworben.

- **Bedeutende Transaktionen zur weiteren Portfoliooptimierung**
- **Reduktion der Leerstandsquote auf 5.57% (31. Dezember 2024: 6.76%)**
- **Stabile Vermietungssituation und hohe gewichtete Mietvertragslaufzeit**

Mit einer weiter gesunkenen Leerstandsquote, langfristig gesicherten Mietverträgen und einer starken Ertragslage bestätigt der SF Commercial Properties Fund auch 2025 die Solidität des Portfolios. «Ich freue mich sehr, dass wir den Fonds mit unserem operativen Erfolg und den Transaktionen weiter optimieren konnten. Wir festigen damit die hohe Ertragskraft und stellen die unverändert attraktive Ausschüttung sicher.», sagt Hans-Peter Wasser, Portfolio Manager des SF Commercial Properties Fund.

Immobilienportfolio

In der Berichtsperiode erfolgten aufgrund strategischer Überlegungen die Verkäufe von zwei Liegenschaften in Staad und Meisterschwanden. Das Portfolio umfasst damit 14 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 261.28 Mio. an ausgezeichnet erschlossenen Lagen. Durch diese Transaktionen wie auch durch verschiedene Vermietungserfolge reduzierte sich die Leerstandsquote absolut um 1.19 Prozentpunkte auf 5.57% per Mitte des Jahres. Die Quote liegt damit im Zielbereich für ein Portfolio kommerzieller Liegenschaften.

Die hohe Ertragsstabilität, der hohe Indexierungsgrad der Mietverträge von 92.41% und der WAULT von über vier Jahren bieten gute Gewähr für eine weiterhin unverändert attraktive Ausschüttung.

Nach der Berichtsperiode konnte in Hünenberg eine vollvermietete Gewerbeliegenschaft mit einer überdurchschnittlichen Rendite gekauft werden. Das Portfolio wurde dadurch mit einer attraktiven Immobilie an einem bevorzugten Standort in der Zentralschweiz gestärkt.

Finanzergebnis

Die Mietzinseinnahmen reduzierten sich im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 aufgrund der zwei Verkäufe um rund CHF 0.35 Mio. Dank Mietzinsanpassungen, Vermietungserfolgen, effizientem Kostenmanagement, geringeren Fremdkapitalzinsen sowie Einsparungen bei den reglementarischen Vergütungen konnte der Nettoertrag mit CHF 5.00 Mio. trotz des Verkaufs von zwei Liegenschaften nahezu konstant gehalten werden. Bei 2 302 832 Anteilen resultiert damit ein Nettoertrag von CHF 2.17 pro Anteil, was mehr als der Hälfte der geplanten ganzjährigen Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil entspricht. Die Bruttorendite des Portfolios liegt per 30. Juni 2025 bei 6.34%.

Das Nettofondsvermögen sinkt in der Berichtsperiode um CHF 8.39 Mio. auf CHF 191.50 Mio. Die Veränderung resultiert aus dem Gesamterfolg von CHF 1.40 Mio. und der getätigten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 in der Höhe von CHF 9.79 Mio. Der Nettoinventarwert beträgt entsprechend CHF 83.16 pro Anteil.

Ausblick

Das Portfolio Management verfolgt aktiv die Optimierung des Portfolios durch Verkäufe von unrentablen Liegenschaften und Akquisitionen von Immobilien mit Ertragspotenzial. Das Portfolio soll mit gezielten Transaktionen im Hinblick auf eine langfristige Ertragsstabilität und Risikominimierung weiter verbessert werden.

Nebst der Ausschöpfung von Potenzial und der Werterhaltung sowie der Aufrechterhaltung der hohen Stabilität ist die weitere Steigerung des Nettoertrages durch effiziente Vermietungsaktivitäten und ein konsequentes Kostenmanagement das primäre Ziel. Durch eine stabile Ertragssituation soll eine weiterhin attraktive Ausschüttung erreicht werden.

Weitere Informationen

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 1. Halbjahr 2025

Kennzahlen Rendite und Performance	Einheit	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Performance	%	-0.26 ¹	13.29	-2.10
Anlagerendite	%	0.73 ¹	3.64	-4.76
Betriebsgewinnmarge	%	72.62	74.45	68.29
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	0.70 ¹	3.46	-4.55
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	0.71 ¹	2.85	-2.81
Ausschüttungsrendite	%	n.a.	5.04	5.42
Ausschüttungsquote	%	n.a.	97.53	102.69
Kennzahlen der Finanzmärkte				
Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Agio/Disagio	%	-3.80	-2.77	-10.91
Börsenkapitalisierung	CHF	184 226 560	194 359 021	188 160 000
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	80.00	84.40	78.40
Kennzahlen zur Vermögensrechnung				
Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	261 280 000	278 190 000	279 550 000
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	270 583 743	293 628 581	292 300 178
Gesamtfondsvermögen	CHF	268 205 904	285 676 874	310 081 467
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	65 000 000	64 000 000	85 000 000
Nettofondsvermögen	CHF	191 503 367	199 894 479	211 213 800
Fremdfinanzierungsquote	%	24.88	23.01	30.41
Fremdkapitalquote	%	28.60	30.03	31.88
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	0.82	1.32	2.08
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.81	1.86	1.82
Kennzahlen zur Erfolgsrechnung				
Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	30. Jun. 2025	30. Jun. 2024	30. Jun. 2023
Mietzinseinnahmen	CHF	7 735 650	8 092 751	8 320 726
Mietausfallrate ²	%	7.56	4.84	14.94
Nettoertrag	CHF	4 997 119	5 214 866	4 563 721
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-9 268 033	-143 127	-1 402 189
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	5 666 838	-995 108	-4 314 809
Gesamterfolg	CHF	1 395 924	4 076 631	-1 153 277
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.90	0.89	0.93
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	1.32	1.45	1.58
Kennzahlen zu den Anteilen				
Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	83.16	86.80	88.01
Ausschüttung pro Anteil	CHF	-	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	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Anzahl Liegenschaften	Anz.	14	16	16
Bruttorendite	%	6.34	6.41	6.31
Realer Diskontsatz	%	3.91	3.94	3.95
Nominaler Diskontsatz	%	4.95	5.24	5.25
Leerstandsquote per Stichtag	%	5.57	6.76	6.89
Leerstandsquote Berichtsperiode	%	6.88	7.22	13.75
WAULT	Jahre	4.05	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 Berechnung für sechs Monate (1. Januar bis 30. Juni).

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

Telefonkonferenz

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

- **Telefonkonferenz auf Deutsch (Webex) am Dienstag, 26. August 2025, 08.30 Uhr**
- **Telefonkonferenz auf Englisch (Webex) am Dienstag, 26. August 2025, 10.30 Uhr**

Die Aufnahmen, die Präsentation zu den Halbjahresergebnissen und der Halbjahresbericht 2025 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 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.