

Medienmitteilung

Zürich, 26. August 2025

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Sustainable Property Fund Halbjahresergebnis 2025

Der SF Sustainable Property Fund verzeichnete im ersten Halbjahr 2025 ein Wachstum seines Immobilienportfolios um 12% auf einen Marktwert von CHF 1.61 Mrd. Die Mittel der Kapitalerhöhung konnten zeitnah und vollständig in acht attraktive Liegenschaften investiert werden.

- **Erfolgreich reinvestierte Kapitalerhöhung von brutto CHF 144.3 Mio.**
- **Marktwertsteigerung um 12% auf CHF 1.61 Mrd. per 30. Juni 2025, davon + 1.4% Wertsteigerung des Bestandsportfolios**
- **Reduktion der Leerstandsquote um 1.03 Prozentpunkte auf 3.71% (31. Dezember 2024: 4.74%)**

«Wir konnten das Portfolio dank der erfolgreich reinvestierten Kapitalerhöhung weiter diversifizieren und den Leerstand durch gezieltes Leerstandsmanagement und Portfoliorotation deutlich reduzieren», sagt Daniel Babic, Portfolio Manager des SF Sustainable Property Fund. «Mit unserer klaren Ausrichtung auf nachhaltige Investitionen schaffen wir nicht nur ökologische Mehrwerte, sondern sichern auch langfristig stabile Erträge und eine starke Marktposition.»

Immobilienportfolio

In der Berichtsperiode nutzte der SF Sustainable Property Fund die Mittel aus der Kapitalerhöhung für den Zukauf von acht Liegenschaften mit einem gesamten Kaufpreis von CHF 146.6 Mio. Der Marktwert dieser Akquisitionen belief sich per Erwerbsdatum auf CHF 151.3 Mio., was einem unmittelbaren Einwertungsgewinn von rund CHF 4.7 Mio. entspricht. Im Rahmen der Portfoliooptimierung wurde ein Teilverkauf in Dietlikon erfolgreich realisiert.

Insgesamt umfasst das Immobilienportfolio des Fonds per 30. Juni 2025 111 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 1.61 Mrd. Dies entspricht einer Zunahme des Marktwerts von rund 12% gegenüber dem Jahresende 2024. Die Wertsteigerung des Bestandsportfolios belief sich Like-for-Like auf + 1.4%. Die Leerstandsquote konnte in den letzten sechs Monaten deutlich um 1.03 Prozentpunkte auf 3.71% gesenkt werden (31. Dezember 2024: 4.74%).

Das grösste Projekt des Fonds betreffend umfassende energetische Sanierung in Lugano verläuft planmässig und befindet sich im Zeitplan. Von den dort insgesamt sechs Gebäuden wird das erste nach Abschluss der energetischen Gesamterneuerung ab November 2025 an die Mieterschaft übergeben. Damit trägt der Fonds zu einer weiteren Verbesserung der Energieeffizienz und zur Aufwertung dieses Quartiers bei.

Finanzergebnis

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich im ersten Halbjahr 2025 leicht um 3.4% auf CHF 26.93 Mio. gegenüber der Vorjahresperiode (CHF 26.04 Mio. im ersten Halbjahr 2024). Gleichzeitig sank die Mietausfallrate in der Berichtsperiode auf 5.69% (Vorjahresperiode 7.05%).

Infolge der höheren Erträge und eines effizienten Kostenmanagements stieg der Nettoertrag im Vergleich zur Vorjahresperiode deutlich um 16.8% auf CHF 15.01 Mio. (erstes Halbjahr 2024: CHF 12.85 Mio.). Der Gesamterfolg vom ersten Halbjahr 2025 war mit CHF 27.06 Mio. markant höher als im ersten Halbjahr 2024 (CHF 7.09 Mio.). Im März 2025 wurde für das Geschäftsjahr 2024 eine Ausschüttung von CHF 3.20 pro Anteil an die Anleger ausbezahlt.

Ausblick

Das Portfolio Management verfolgt weiterhin das Ziel, das Immobilienportfolio durch gezielte An- und Verkäufe zu optimieren und nachhaltig zu wachsen. Die Fremdfinanzierungsquote lag per 30. Juni 2025 bei 24.60%. Die solide Kapitalstruktur schafft Spielraum, um im zweiten Halbjahr weitere attraktive Investitionsoportunitäten zu prüfen.

Nach dem Bilanzstichtag konnte bereits eine Arrondierung in Basel vorgenommen werden: Durch den gezielten Zukauf eines angrenzenden Nachbargrundstücks für CHF 6.5 Mio. wurde der Bestand in Basel erweitert.

Der Verkehrswert lag CHF 1.3 Mio. über dem bezahlten Kaufpreis, wodurch ein hoher Einwertungsgewinn erzielt wurde.

Das jährliche GRESB Rating wird voraussichtlich im Oktober 2025 publiziert. Vor dem Hintergrund der konsequent umgesetzten Nachhaltigkeitsstrategie und der getätigten ESG-Investitionen geht die Fondsleitung von einem positiven Abschneiden des SF Sustainable Property Fund bei dieser internationalen Nachhaltigkeits-Benchmark aus.

Weitere Informationen

Daniel Babic
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds AG
babic@sfp.ch

Dr. Patrick Sege
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property AG
sege@spf.ch

Kennzahlen 1. Halbjahr 2025

Kennzahlen Rendite und Performance	Einheit	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Performance	%	2.59 ¹	7.17	0.92
Anlagerendite	%	2.60 ¹	1.73	-1.22
Betriebsgewinnmarge	%	65.42	63.21	60.86
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.38 ¹	1.69	-1.18
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	1.90 ¹	1.52	-0.46
Ausschüttungsrendite	%	n.a.	2.48	2.59
Ausschüttungsquote	%	n.a.	103.03	106.40
Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Agio/Disagio	%	8.42	8.74	3.08
Börsenkapitalisierung	CHF	1 235 060 340	1 085 727 726	1 039 437 009
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	128.40	129.00	123.50
Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 613 842 000	1 441 083 000	1 450 063 000
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	1 489 276 167	1 336 159 525	1 344 899 522
Gesamtfondsvermögen	CHF	1 627 586 739	1 464 243 835	1 469 835 767
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	397 050 000	383 600 000	374 100 000
Nettofondsvermögen	CHF	1 139 145 025	998 462 555	1 008 402 386
Fremdfinanzierungsquote	%	24.60	26.62	25.80
Fremdkapitalquote	%	30.01	31.81	31.90
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.04	2.56	3.16
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.30	1.37	1.28
Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	30. Jun. 2025	31. Jun. 2024	32. Jun. 2023
Mietzinseinnahmen	CHF	26 929 645	26 035 356	26 785 189
Mietausfallrate	%	5.69 ²	7.05	7.08
Nettoertrag	CHF	15 009 687	12 854 148	12 404 407
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	306 522	3 511	16 592
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	11 742 358	-5 771 352	-20 694 458
Gesamterfolg	CHF	27 058 567	7 086 307	-8 273 459
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.73	0.76	0.78
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	0.99	1.13	1.16
Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	118.43	118.63	119.81
Ausschüttung pro Anteil	CHF	-	3.20	3.20
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anz.	8 416 494	8 416 494	8 416 494
Ausgaben	Anz.	1 202 356	-	-
Rücknahmen	Anz.	-	-	-
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anz.	9 618 850	8 416 494	8 416 494

Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Anzahl Liegenschaften	Anz.	111	103	107
Bruttorendite	%	3.95	4.00	3.87
Realer Diskontsatz	%	2.72	2.75	2.75
Nominaler Diskontsatz	%	3.75	4.03	4.04
Leerstandsquote per Stichtag	%	3.71	4.74	4.97
Leerstandsquote per Berichtsperiode	%	4.97	5.24	5.67

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 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

Daniel Babic, Portfolio Manager des SF Sustainable Property 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 Sustainable Property Fund

Der SF Sustainable Property Fund 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.

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 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.