

Medienmitteilung

Zürich, 26. August 2025

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Retail Properties Fund Halbjahresergebnis 2025

Der SF Retail Properties Fund erhöhte im ersten Halbjahr 2025 den Marktwert seines Portfolios im Vergleich zum Jahresende 2024 um 1.14% auf CHF 1.02 Mrd. und steigerte die Mietzinseinnahmen um 14.21% auf CHF 25.59 Mio.

- **Bemerkenswerte Erhöhung des Marktwerts um 1.14% auf 1.02 Mrd.**
- **Mietzinseinnahmen steigen stark um 14.21% auf CHF 25.59 Mio.**
- **Rückgang der Mietausfallrate um 10% auf 5.14%**

Ein stabiles Erfolgsportfolio und ein attraktives Marktumfeld prägen den Start ins zweite Halbjahr 2025. «Wir sind stolz auf die Entwicklungen im ersten Halbjahr und blicken zuversichtlich auf die kommenden Monate. Der Retailmarkt zeigt sich trotz aktueller Dynamik stabil und bietet spannende Investitionsmöglichkeiten», sagt Thomas Lavater, als Portfolio Manager des SF Retail Properties Fund.

Immobilienportfolio

Der SF Retail Properties Fund verzeichnete im ersten Halbjahr 2025 eine solide Performance. Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg durch Aufwertung Like-for-Like um 1.14% auf CHF 1.02 Mrd. per Ende Juni 2025 – für ein kommerzielles Portfolio im Halbjahr ein herausragender Wert.

Dieser Zuwachs ist auf erfolgreiche Aufwertungen und Investitionen im Bestand zurückzuführen. Gleichzeitig blieb die Leerstandsquote mit 4.94% auf tiefem Niveau. Die in den vergangenen sechs Monaten abgeschlossenen Neuvermietungen sind in dieser Kennzahl noch nicht berücksichtigt, da die Mieter erst im weiteren Jahresverlauf die Flächen übernehmen werden. Dies wird künftig zu einer weiteren Reduktion des Leerstands beitragen.

Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen konnten über insgesamt 15 773 m² Fläche erfolgreich abgeschlossen werden, was jährlichen Mieterträgen von CHF 3.37 Mio. entspricht.

Finanzergebnis

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich im ersten Halbjahr 2025 deutlich auf CHF 25.59 Mio. – ein Zuwachs von 14.21% gegenüber der Vorjahresperiode. Dieser Anstieg ist primär auf die Portfolioerweiterung im Jahr 2024 sowie erfolgreiche Neuvermietungen zurückzuführen. Gleichzeitig sank die Mietausfallrate auf 5.14% und lag damit um rund 10% unter dem Vorjahreswert. Infolge der höheren Erträge und der tiefen Ausfallrate verbesserte sich auch das Ergebnis: Der Fonds erzielte einen Nettoertrag, der um 7.21% über dem Wert des ersten Halbjahres 2024 liegt. Der Nettoertrag erhöht sich dabei im Vergleich zur Vorjahresperiode auf CHF 15.75 Mio. (30. Juni 2024: CHF 14.74 Mio.). Der Gesamterfolg fiel mit CHF 17.36 Mio. deutlich höher aus als in der Vorjahresperiode (CHF 11.30 Mio.).

Ausblick

Im September 2025 beginnt die Vermietung der neuen Wohnungen des Neubauprojektes in Schöffland. Das Objekt wird voraussichtlich bis zur Fertigstellung vollständig vermietet sein. Ein Mietvertrag mit Coop als zukünftigem Ankermieter ist bereits unterzeichnet.

In Marly steht das Bauprojekt kurz vor dem Abschluss. Bis November 2025 wird dort die gesamte Fläche umfassend energetisch, optisch und technisch modernisiert.

Weitere Informationen

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
sege@sfp.ch

Kennzahlen 1. Halbjahr 2025

Kennzahlen Rendite und Performance	Einheit	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Performance ¹	%	7.46	13.78	10.39
Anlagerendite ¹	%	2.53	5.54	1.29
Betriebsgewinnmarge	%	72.83	72.57	71.48
Eigenkapitalrendite (ROE) ¹	%	2.42	5.18	1.23
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ¹	%	1.92	3.95	1.18
Ausschüttungsrendite	%	n.a.	3.75	4.07
Ausschüttungsquote	%	n.a.	96.16	99.13
Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Agio/Disagio	%	19.59	13.30	5.57
Börsenkapitalisierung	CHF	843 804 000	814 320 000	650 025 000
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	120.20	116.00	107.00
Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 017 430 800	1 005 950 400	885 635 800
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	989 269 985	982 137 554	873 247 622
Gesamtfondsvermögen	CHF	1 035 367 466	1 027 850 546	904 146 773
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	260 215 000	239 225 000	220 825 000
Nettofondsvermögen	CHF	705 552 685	718 725 503	615 744 099
Fremdfinanzierungsquote	%	25.58	23.78	24.93
Fremdkapitalquote	%	31.85	30.07	31.90
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	1.85	2.49	2.36
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.29	1.34	1.39
Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	30. Jun. 2025	30. Jun. 2024	30. Jun. 2023
Mietzinseinnahmen	CHF	25 594 810	22 409 511	21 609 282
Mietausfallrate	%	5.14	5.70	7.35
Nettoertrag	CHF	15 747 114	14 735 179	13 429 503
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-	8 000	-
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	1 617 068	-3 440 649	-10 950 354
Gesamterfolg	CHF	17 364 182	11 302 530	2 479 149
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.86	0.85	0.85
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	1.09	1.17	1.21
Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	100.51	102.38	101.36
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n.a.	4.35	4.35
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anz.	7 020 000	6 075 000	6 075 000
Ausgaben	Anz.	-	945 000	-
Rücknahmen	Anz.	-	-	-
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anz.	7 020 000	7 020 000	6 075 000

Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Anzahl Liegenschaften	Anz.	87	87	83
Bruttorendite	%	5.37	5.39	5.48
Realer Diskontsatz	%	3.58	3.61	3.66
Nominaler Diskontsatz	%	4.62	4.90	4.95
Leerstandsquote per Stichtag	%	4.94	4.82	5.39
Leerstandsquote per Berichtsperiode	%	4.75	5.25	6.15
WAULT	Jahre	5.83	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 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

Thomas Lavater, Portfolio Manager des SF Retail 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, 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 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 Fonds 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.