

SF Commercial Properties Fund Geschäftsbericht 2025

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie
«Immobilienfonds»

Geprüfte Jahresrechnung per 31. Dezember 2025





Inhaltsverzeichnis

Verwaltung und Organe	4
Kennzahlen	6
Bericht des Portfolio Managements	8
Immobilienportfolio	18
Nachhaltigkeitsbericht	23
Vermögensrechnung	30
Erfolgsrechnung	31
Inventar Liegenschaften	32
Anhang zur Jahresrechnung	35
Kurzbericht der Prüfgesellschaft	40
Bericht der Prüfgesellschaft über die umweltrelevanten Kennzahlen	43
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	46

Verwaltung und Organe

Mitglieder des Verwaltungsrats

Adrian Murer, Präsident

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: CEO der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der Swiss Finance & Property AG, Verwaltungsratspräsident der SFP Infrastructure Partners AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Viga RE Management ApS, Kopenhagen, Mitglied des Verwaltungsrats der Viga Partners ApS, Kopenhagen, Mitglied des Verwaltungsrats der EROP GENERATION AG, Lugano, Verwaltungsratspräsident der STRABAG AG, Schlieren, sowie Mitglied des Investment Committees (IC) der SF Urban Properties AG, Zürich.

Gertrud Stoller-Laternser, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, sowie Stiftungsrätin BVK Pensionskasse Kanton Zürich, Zürich.

Dr. Peter Staub, Mitglied

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der pom+Holding AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der keeValue AG, Brugg, Verwaltungsratspräsident der S-TATES AG, Windisch, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der viboo AG, Dübendorf.

Geschäftsführung

Bruno Kurz, CEO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied der Konzernleitung der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, CEO der SF Urban Properties AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der REI COMAN SA, Lugano, Mitglied des Investment Committee (IC) der EROP GENERATION AG, Lugano, Mitglied des Leitenden Ausschusses der Universität Zürich, CUREM – Center for Urban Real Estate Management, Zürich, Mitglied der Anlagekommission der SFP AST Immobilien Suisse COPRÉ, Zürich, sowie Mitglied des Fachausschusses Immobilienfonds, Asset Management Association Switzerland (AMAS), Zürich.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Retail AG, Zürich und Mitglied des Verwaltungsrats der PF Retail AG, Zürich.

Reto Schnabel, CFO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der Boller Winkler AG, Turbenthal, Stiftungsratspräsident des Wohlfahrtsfonds der Boller Winkler Gruppe, Turbenthal, sowie Verwaltungsratspräsident der Schlossberg Switzerland AG, Turbenthal.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Verwaltungsratspräsident der SFP Retail AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der PF Retail AG, Zürich, Verwaltungsratspräsident der SFP Commercial Properties AG, Zürich, sowie Verwaltungsratspräsident der SFER Redevelopment Properties AG, Zürich.

Thomas Lavater, Head Direct Funds & Foundation

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Dozent an der HWZ Hochschule für Wirtschaft, Zürich, sowie Dozent an der HSLU Hochschule Luzern, Rotkreuz.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Retail AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der PF Retail AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Commercial Properties AG, Zürich, sowie Verwaltungsratspräsident der SFER Redevelopment Holding AG, Zürich.

Fondsleitung

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Anlageentscheide

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Fondsbuchhaltung

Huwiler Treuhand AG
Bernstrasse 102
3072 Ostermundigen

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1103 Lausanne

Zahlstelle

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1103 Lausanne

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich

Liegenschaftsverwaltung

H&B Real Estate AG
Lagerstrasse 107
8004 Zürich

Akkreditierte Schätzungsexperten

Patrik Schmid
Moritz Menges
Wüest Partner AG
Bleicherweg 5
8001 Zürich

Kennzahlen

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.

Bericht des Portfolio Managements

In einem verhaltenen konjunkturellen Marktumfeld und in Anbetracht geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten bestätigt sich der Schweizer Immobilienanlagemarkt als attraktives und stabiles Anlagesegment. Vor diesem Hintergrund konnte der SF Commercial Properties Fund seine positive Entwicklung fortsetzen und seine Ertragsstabilität aufrechterhalten. Aufgrund des günstigen Zinsumfeldes mit entsprechend geringen Renditemöglichkeiten festverzinslicher Anlagen stellen Investitionen in Renditeimmobilien eine weiterhin attraktive Anlagemöglichkeit dar. Die Voraussetzungen für eine starke Nachfrage nach Anlageimmobilien und die weiterhin hohe Attraktivität dieser Anlageklasse bleiben damit unverändert.

Wirtschaftliche Lage

Nach einem starken Jahresbeginn 2025 verlor die wirtschaftliche Dynamik im weiteren Jahresverlauf an Schwung. Sowohl die gute Entwicklung im ersten Quartal als auch die anschliessende Abschwächung waren wesentlich durch die US-Zollpolitik beeinflusst. Vorzieheffekte bei Exporten, insbesondere in der chemisch-pharmazeutischen Industrie, führten zu einer temporären Stützung der Wirtschaftsleistung, kehrten sich nach Inkrafttreten höherer US-Zölle im April jedoch um¹.

Im dritten Quartal 2025 verzeichnete die Schweizer Wirtschaft aufgrund des belasteten Aussenhandels einen Rückgang von 0.5% gegenüber dem Vorjahr. Der Dienstleistungssektor, die robuste Binnenkonjunktur sowie der stabile Privatkonsum wirkten dämpfend. Für das Gesamtjahr wird ein moderat positives Wachstum erwartet. Aktuelle Schätzungen gehen von einem BIP-Wachstum zwischen 1.2% und 1.4% aus².

Der Index der Konsumentenstimmung³ verbleibt seit dem Inflationsschock im Jahr 2022 deutlich im negativen Bereich. In jüngerer Vergangenheit ist jedoch eine zunehmende Entkoppelung zwischen der Konsumentenstimmung und dem tatsächlichen Kaufverhalten zu beobachten. Während die Konsumentenstimmung weiterhin gedämpft bleibt, hat sich das Wachstum der Detailhandelsumsätze wieder auf dem langfristigen Durchschnittsniveau stabilisiert⁴.

Die Arbeitslosenquote ist seit 2023 von unter 2.0% auf zuletzt rund 3.0% angestiegen⁵. Für das Jahr 2026 wird ein Wirtschaftswachstum unter dem langfristigen Potenzial erwartet, was mit einem weiteren moderaten Anstieg der Arbeitslosigkeit einhergehen dürfte (2025: 2.9%, 2026: 3.2%)².

Zinsumfeld

Zollbedingt ist in den USA weiterhin ein gewisser Preisdruck festzustellen. Entsprechend bleibt die amerikanische Notenbank bei den Zinssenkungen zurückhaltend. In Europa befindet sich die Teuerung bereits wieder nahe am Zielband der Zentralbank. Die Jahresteuierung in der Schweiz belief sich 2025 auf 0.2%⁶, was praktisch einer Preisstabilität entspricht und eine stärkere Lockerung der Zinspolitik erlaubt.

Bereits im Juni 2025 hat die SNB den Leitzins auf 0% gesenkt. Das Direktorium der SNB hat betont, dass die Hürde für eine weitere Senkung und damit die Wiedereinführung von Negativzinsen aufgrund negativer Nebeneffekte nun wesentlich höher ist als für Zinssenkungen im positiven Bereich⁷. Diese Einschätzung wurde mit den jüngsten Null-Entscheiden der SNB vom September und Dezember 2025 bestätigt.

Die Inflation ist in den letzten Monaten leicht tiefer ausgefallen als erwartet. Gemäss den Erwartungen der SNB wird die zukünftige Inflation über den gesamten Prognosehorizont im Bereich der Preisstabilität zu liegen

kommen. Konkret wird in der geldpolitischen Lagebeurteilung vom Dezember 2025 eine Inflationsrate von 0.3% für 2026 und von 0.6% für 2027 erwartet.

Immobilienanlagemarkt

Das erneute Tiefzinsumfeld hat die relative Attraktivität von Immobilieninvestitionen wieder spürbar erhöht. Entsprechend fliesst aktuell viel Kapital in den Immobilienanlagemarkt. Die Kapitalerhöhungen von Schweizer Immobiliengefässen beliefen sich im Jahr 2025 auf über CHF 9 Mrd.⁸. Dieser Wert liegt höher als in den bisherigen Rekordjahren 2020 und 2021. Dass die Zuflüsse in den Sektor im abgelaufenen Jahr die Werte aus der Ära negativer Zinsen noch übertreffen, ist unter anderem auch dem Nachfrageüberhang am Mietwohnungsmarkt geschuldet. Weiter gesunkene Leerstandsrisiken und Aussicht auf langfristig steigende Mieten lassen die Renditeerwartungen der Investoren, respektive die Prämie gegenüber Anleiherenditen, sinken⁹.

Hohe geo- und handelspolitische Unsicherheiten sowie gestiegene Volatilität an den Finanzmärkten sind weitere Gründe für die Attraktivität einer vergleichsweise risikoreichen Anlageklasse.

Die in den Anlagemarkt fliessenden Mittel werden aufgrund von raumplanerischen Restriktionen, längeren Bewilligungsverfahren und Einsprachen sowie strengeren regulatorischen Vorgaben wie Auflagen des Lärm- und Ortsbildschutzes nur in geringem Ausmass zur Finanzierung von Bauprojekten genutzt. Die verfügbaren Mittel führen damit überwiegend zu Preiserhöhungen des bestehenden Immobilienbestands statt zur Entwicklung von neuem Wohnraum⁹.

Mietmarkt

Der Nachfrageüberhang bei Wohnflächen und der entsprechende Preisanstieg im Mietwohnungsmarkt in den vergangenen Jahren waren die Folge von geringer Bautätigkeit und dem anhaltenden Bevölkerungswachstum. Letzteres wurde vor allem durch den Wanderungssaldo getrieben. Jüngste Zahlen deuten vermeintlich auf eine Entspannung bei der Wohnraumsituation hin. Bis 2030 dürfte gemäss dem Bundesamt für Statistik¹⁰ die Gesamtbevölkerung der Schweiz jährlich um 1% wachsen. Dies entspricht in etwa den Wachstumsraten der letzten beiden Jahrzehnte. Danach ist mit einer graduellen Reduktion der Wachstumsraten zu rechnen. Angebotsseitig stieg zuletzt die Anzahl baubewilligter Wohnungen.

Allerdings ist die Zunahme der Baubewilligungen nur teilweise mit neuen Bauaktivitäten als unmittelbare Reaktion auf den Wohnraummangel zu erklären. Zum grösseren Teil handelt es sich um den Abbau eines Bewilligungsstaus grösserer Projekte deren Planung bereits vor Jahren begann⁹. Weiter verknappend auf das Angebot effektiv verfügbarer Wohnungen wirkt die zunehmende Diskrepanz zwischen Angebots- und Bestandesmieten. Während Angebotsmieten kontinuierlich steigen, sanken zuletzt der Referenzzinssatz und damit die Bestandesmieten. Dies führt dazu, dass Wohnungen weit weniger gewechselt werden. Ein Downsizing bei geringerer Haushaltsgrösse bringt vor allem bei langjährigen Mietverhältnissen keine Ersparnis. Ein Wohnungswechsel beim Auszug der Kinder oder dem Ableben der Lebenspartner bleibt oftmals aus. Dadurch resultiert systematisch eine Unterbelegung, beziehungsweise ein Anstieg der Flächenbeanspruchung pro Person und damit eine Verschärfung der Wohnungsknappheit.

Nachfrageseitig sind selbst bei einer wirtschaftlichen Abkühlung und damit einem grundsätzlich abnehmendem Wanderungssaldo trotzdem andere preistreibende Effekte auszumachen. So führt die Pensionierung der Babyboomer zu einer erhöhten Arbeitskräftenachfrage, die teilweise durch Zuwanderung befriedigt werden wird. Die Pensionierten werden zwar dem Arbeitsmarkt entzogen, fragen aber dennoch weiterhin Wohnraum nach. Zudem würde sich selbst eine abnehmende Zuwanderung nicht zwingend in spürbar steigenden Leerständen niederschlagen, da bei der inländischen Wohnbevölkerung ein Nachholbedürfnis besteht. Werden freie Wohnungen nicht durch ausländische Zuzüger absorbiert, stehen Inländer bereit, die gerne einen eigenen Haushalt gründen oder ihre Wohnsituation verbessern wollen⁹.

Gesamtschweizerisch ist innert Jahresfrist die Leerwohnungsziffer von 1.1% auf 1.0% gesunken. Damit ist die Quote auf dem tiefsten Stand seit zwölf Jahren¹¹. Die tiefsten Wohnungsleerstände verzeichnen die Kantone Zürich, Genf und Zug. Im Zeitablauf ist jedoch aufgrund des Preisgefälles und der Möglichkeit ortsunabhängiger Arbeit eine Verlagerung der Wohnungsnachfrage aus den Grosszentren ins Umland auszumachen. Entgegen dem gesamtschweizerischen Trend sind die Leerwohnungszahlen in vier der fünf Grosszentren auf weiterhin sehr tiefem Niveau angestiegen. Die Ausnahme bildet die Stadt Genf.

Der Geschäftsflächenmarkt profitiert einerseits davon, dass Arbeitnehmer vermehrt zurück ins Büro beordert werden. Dem entgegen wirken die etwas eingetrübten Konjunkturaussichten. Angesichts geopolitischer Krisenherde und handelspolitischer Wirren ist eine zurückhaltende Beschäftigungspolitik vieler Unternehmen nachvollziehbar. Das Beschäftigungswachstum hat in den letzten Quartalen abgenommen und wurde fast ausschliesslich vom Staatssektor getragen. Während insgesamt noch ein moderates Wachstum der Beschäftigtenzahlen erreicht wurde, hat sich in der Industrie mit einem Rückgang um 12 000 Vollzeitäquivalenten im Jahresvergleich die Situation spürbar verschlechtert¹².

Der Markt für Büroflächen präsentiert sich heterogen. Die Divergenz bei der Leerstands- und Mietpreisentwicklung zwischen modernen Büroflächen an Toplagen und dem regionalen Durchschnitt der jeweiligen Grossregionen verschärft sich. In Städten wie Zürich, Basel, Lausanne und Genf sinken die Büroleerstandszahlen, ausserhalb der Städte mehren sich die Anzeichen für ein Überangebot. Diese Entwicklung widerspiegelt sich auch bei der Mietpreisentwicklung mit Steigerungen an Spitzenlagen der Grosszentren und einem Rückgang im Durchschnitt der Regionen. In der Summe resultiert als verzögerte Folge der Inflation ein leichtes Plus bei den Büromieteinnahmen.

Bei den Verkaufsflächen stützen Bevölkerungswachstum und gesunkene Wertfreigrenze im Reiseverkehr die Umsatzentwicklung und damit die Angebotsmieten, welche im Landesdurchschnitt innert Jahresfrist um 3% anzogen¹².

Ausblick

Die Wirtschaftsaussichten für die Schweiz haben sich mit den tieferen US-Zöllen und einer etwas besseren internationalen Entwicklung leicht aufgehellt. Dennoch ist für 2026 gesamtwirtschaftlich mit einer verhaltenen Entwicklung zu rechnen. Das erwartete BIP-Wachstum von 0.9%² liegt merklich unter dem Trendwachstum. Geo- und handelspolitische sowie weltwirtschaftliche Unsicherheiten verbleiben. Der Aussenhandel wird wenig zum Wirtschaftswachstum beitragen. Eine wichtige Stütze der Konjunktur wird weiterhin der Binnenkonsum sein. Steigende Arbeitslosigkeit und ein Beschäftigungswachstum um die Nulllinie werden aber auch bei diesem Bestandteil der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage die Wachstumsmöglichkeiten begrenzen.

Der globale Zinssenkungszyklus wird im Jahr 2026 zu Ende gehen. In den USA ist noch mit ein bis zwei Zinssenkungen zu rechnen in Europa und der Schweiz dürften die Leitzinsen auf eine Zwölfmonatssicht auf dem heutigen Niveau verbleiben. Damit bleiben hierzulande zusätzliche geldpolitische Stimuli aus.

Aus Anlegersicht spricht das schweizerische Nullzins-Umfeld und damit die geringen Renditemöglichkeiten festverzinslicher Anlagen für eine Investition in Sachwerte. Renditeimmobilien sind im aktuellen makroökonomischen Umfeld – geprägt von geopolitischen Spannungen und tiefen Zinsen – aus Rendite-Risiko-Sicht weiterhin attraktiv. Entsprechend ist mit weiter steigenden Preisen zu rechnen.

In Bezug auf die Zielmärkte ist der Ausblick für Immobilienportfolios differenziert, aber insgesamt positiv zu beurteilen. Dabei spielen die sorgfältige Prüfung der Lagequalität, eine eingehende Analyse der bestehenden Potenziale, die Umsetzung wertschöpfender Objektstrategien und die sorgfältige Auswahl und Pflege der Mieterschaft eine wichtige Rolle bei der Beurteilung von Kaufopportunitäten und im Management des Immobilienbestandes.

¹ SNB, geldpolitische Lagebeurteilung vom 11. Dezember 2025

² Fahrländer Partner AG, Metaanalyse Konjunktur Schweiz 11/2025

³ SECO, Konsumentenstimmung 11/2025

⁴ UBS, Retail Outlook 2026

⁵ Seco, Die Lage auf dem Arbeitsmarkt Dezember 2025

⁶ Bundesamt für Statistik

⁷ SNB, geldpolitische Lagebeurteilung vom 19. Juni 2025

⁸ Eigene Erhebungen Market Research Swiss Finance & Property AG

⁹ Raiffeisen, Immobilien Schweiz – 4Q2025

¹⁰ Bundesamt für Statistik, Bevölkerungsszenarien 2025–2055

¹¹ UBS, Weitere Verknappung des Wohnungsmarkts

¹² UBS, Geschäftsflächenmarkt mit getrüben Perspektiven

Entwicklung des Fonds

Die Entwicklung des SF Commercial Properties Fund verläuft unverändert positiv. Im Berichtsjahr wurde das Portfolio mit zwei Transaktionen optimiert, wodurch wesentliche Risiken eliminiert werden konnten. Die Ertragskraft ist dank eines effizienten Kostenmanagements sowie erfolgreicher Vermietungsaktivitäten auf hohem Niveau stabil und die Leerstandsquote wurde reduziert. Für das Vorjahr erfolgte eine unveränderte Ausschüttung und der erzielte Nettoertrag ermöglicht eine weiterhin konstante Ausschüttung aus dem operativen Ergebnis. Mit gezielten Massnahmen wurde beim GRESB-Rating das Maximum von fünf Sternen erreicht.

Transaktionen zur Vermeidung von Risiken und Investitionen

Mit dem Verkauf der Liegenschaft in Staad konnten massgebliche Investitionen in das Gebäude und die Technik sowie für die Vermarktung und Bereitstellung der freien Flächen vermieden werden. Der Verkauf der Liegenschaft in Meisterschwanden erfolgte über Marktwert.

Reduktion der Leerstandsquote

Erfolgreiche Vermietungen in verschiedenen Liegenschaften haben ergänzend zu den Transaktionen die Leerstandsquote reduziert. Sie liegt per Ende des Berichtsjahres auf dem nutzungsgerechten Niveau des kommerziellen Portfolios.

Stabile Ertragskraft

Dank dem Verkauf risikobehafteter Liegenschaften, einem konsequenten Kostenmanagement und umfangreichen Vertragsverlängerungen konnte die solide Ertragskraft gehalten und nachhaltig sichergestellt werden. Die hohe Indexierung in Kombination mit dem langen WAULT gewährleistet eine solide Absicherung der Mieteinnahmen. Zudem bleibt die Betriebsgewinnmarge auf konstant hohem Niveau.

Konstante Ausschüttung

Für das Berichtsjahr erfolgte wiederum die seit Lancierung unverändert hohe Ausschüttung, womit eine besonders attraktive Ausschüttungsrendite erzielt wurde.

Maximales GRESB-Rating und hoher Zertifizierungsgrad

Dank unterschiedlichster Massnahmen betreffend Nachhaltigkeit und Mietermanagement wurde beim GRESB-Rating das Maximum von fünf Sternen und der erste Platz im Peervergleich erreicht. Die ausgezeichneten Bewertungen bei der Rezertifizierung bestehender Gebäudeausweise wie auch die aktuellen Zertifizierungen belegen die gute Liegenschaftsqualität.

Ausblick

Zur Optimierung des Portfolios wird mit den aus den Transaktionen zur Verfügung stehenden Mitteln möglichst zeitnah der Kauf einer Liegenschaft angestrebt. Eine zentrale Voraussetzung für die Transaktion ist die Stabilisierung der Ertragskraft.

Im operativen Bereich steht die Reduktion des Leerstands im Fokus. Entsprechend werden die Vermarktungsaktivitäten laufend analysiert und, falls notwendig, angepasst. Bei der Planung und Umsetzung der Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten stehen – ohne den Blick auf die Nachhaltigkeit zu verlieren – ökonomisch effiziente Massnahmen im Vordergrund.

Neben dem Potenzial aus der Reduktion der freistehenden Flächen werden die Entwicklungsprojekte in Aarau und Möhlin intensiv weiterverfolgt.

Die in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs gelegene Liegenschaft in Aarau ist Teil einer Arealentwicklung für eine Fläche von rund 120 000 m². In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Aarau, allen Grundeigentümern und spezialisierten Planungsunternehmen soll langfristig ein verdichtetes, urban gemischtes Innenstadtquartier entstehen.

Die Entwicklung soll auf der Basis einer Planungsvereinbarung aller involvierten Parteien erfolgen. Nachdem diesbezüglich eine grundsätzliche Einigung erreicht werden konnte, verlangten zwei Parteien vorgängige Abklärungen betreffend den Nutzungsanteilen und deren räumlicher Verteilung nach kantonalen und städtischen Zielsetzungen. Die Nutzungsaspekte sollen nun im Rahmen einer Nutzungssynthese verbindlich geklärt werden. Die ersten Erkenntnisse sollten bis Mitte 2026 vorliegen. Die finale Unterzeichnung der Planungsvereinbarung wurde entsprechend aufgeschoben.

Die Liegenschaft des Fonds umfasst 8.5% des Planungssperimeters und liegt zentral im Bereich des Entwicklungsgebietes, für welches eine hohe Ausnutzung und grosse Gebäudehöhen geplant sind. Im aktuell für Gewerbeflächen genutzten Gebiet soll in Zukunft weitestgehende Flexibilität für Gewerbe- und Wohnnutzung möglich werden. Dank dieser hervorragenden Positionierung kann der Fonds langfristig von einem beträchtlichen Wertpotenzial profitieren.

In Möhlin ist das Ziel die Entwicklung des Grundstücks des unternutzten Altbaus in enger Zusammenarbeit mit einem oder mehreren Nutzern. Die Suche der möglichen Nutzer wurde mit Unterstützung eines externen Vermarktungsunternehmens intensiv weiterverfolgt. Aufgrund einer detaillierten Marktanalyse wurden unterschiedlichste Zielgruppen direkt angesprochen. Der Neubau soll nach den Anforderungen des zukünftigen Nutzers realisiert werden, ohne dabei die spätere Drittverwendbarkeit ausser Acht zu lassen. Es konnten verschiedene Interessenten gefunden, aber noch keine verbindliche Vereinbarung abgeschlossen werden. Alternativ zur Umsetzung eines Entwicklungsprojektes wird auch ein attraktiver Verkauf nicht ausgeschlossen.

Mit der Ausschöpfung von Potenzial steht die Aufrechterhaltung der Ertragsstabilität und -stärke im Fokus. Primäre Ziele sind die weiterhin unverändert hohe Ausschüttung durch die Erwirtschaftung aus dem operativen Ergebnis und entsprechend eine Ausschüttungsquote von unter 100% zur Schaffung von weiteren Gewinnreserven.

Die erfolgte Portfoliooptimierung bildet eine hervorragende Basis zur Erreichung des angestrebten Wachstumspfad des Fonds.

Wichtige Informationen im Überblick

Ausschüttung

Für das Jahr 2024 erfolgte im Frühjahr eine Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil, womit eine attraktive Ausschüttungsrendite von 4.86% erzielt wurde. Die Ausschüttung konnte wiederum vollständig aus dem operativen Ergebnis erbracht werden.

Bruttorendite

Die Reduktion der Soll-Mieten sowie der höhere Marktwert führten zu einer Veränderung der Bruttorendite. Mit 6.32% liegt diese weiterhin auf attraktivem Niveau.

Betriebsgewinnmarge / EBIT

Dank eines konsequenten Kostenmanagements konnte eine Betriebsgewinnmarge von 73.07% erreicht und damit das Niveau des Vorjahres gehalten werden.

Börsenkurs

Die Optimierungsmaßnahmen wie auch die beständige Ertragskraft wurden vom Markt positiv beurteilt und führten zu einer Verbesserung des Börsenkurses. Per Ende des Berichtsjahres lag dieser bei CHF 87.50 pro Anteil

Finanzierung

Der Fonds verfügt über eine solide Finanzierung mit verschiedenen Tranchen mit Laufzeiten bis Ende 2028. Per Ende des Berichtsjahres liegt die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierung bei 1.66 Jahren und somit im Bereich des für den Fonds strategisch definierten Zielbandes von ein bis zwei Jahren. Das Zielband wurde aufgrund von Szenarien mit einer umfassenden Risikoanalyse für den Fremdfinanzierungsgrad, die Zinsentwicklung etc., aber auch für das Ausmass und die Geschwindigkeit der Mietzinsanpassungen definiert. Der durchschnittliche Fremdfinanzierungssatz konnte aufgrund der günstigen Marktbedingungen reduziert werden und die tiefe Fremdfinanzierungsquote von 22.79% schafft Sicherheit und bietet Potenzial für Wachstum.

GRESB

Der Fonds wird nach dem international führenden Nachhaltigkeitsbenchmark für die Immobilienbranche Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) beurteilt.

Die Datenabdeckung konnte deutlich verbessert werden und liegt in den relevanten Sektoren Energie, Treibhausgase und Wasser zwischen 97% bis 98%. Im Berichtsjahr verbesserte sich der Fonds auf 91 Punkte (Vorjahr: 85 Punkte), belegt damit den Platz 1 im direkten Peervergleich und wurde mit dem Maximum von fünf Sternen (Vorjahr: vier Sterne) ausgezeichnet.

Inventarwert

Der Inventarwert pro Anteil beträgt CHF 85.81. Die Veränderung gegenüber dem Vorjahreswert ist im Wesentlichen auf den erzielten Gesamterfolg von CHF 3.26 pro Anteil zurückzuführen. Zusätzlich wurde für das Geschäftsjahr 2024 eine Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil vorgenommen, welche den Nettoinventarwert entsprechend reduziert hat.

Leerstand

Die Leerstandsquote per Stichtag verringerte sich per Ende 2025 um 12.72% beziehungsweise 0.86%-Punkte auf 5.90%. Der Wert ist das Resultat der verschiedenen Vermietungserfolge sowie der nicht erwarteten Zunahme der Leerstände in den Liegenschaften in Möhlin und in Castione / Via San Gottardo. Die Leerstandsquote liegt damit in einem für ein kommerzielles Portfolio produktgerechten Bereich und soll mit aktiven Vermarktungsmassnahmen weiter reduziert werden.

Marktwert

Der Marktwert des Portfolios per Ende 2025 beträgt CHF 263.27 Mio. Die Abnahme gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Verkauf von zwei Liegenschaften. Der Vergleich unter Berücksichtigung der beiden Verkäufe (like-for-like) zeigt hingegen eine Zunahme um CHF 2.52 Mio. beziehungsweise 0.96%. Diese positive Wertentwicklung ist insbesondere auf die erfolgreichen Vermietungen sowie Vertragsverlängerungen in den Liegenschaften in Spreitenbach und Buchs zurückzuführen, welche den negativen Einfluss auf die Bewertung von Liegenschaften in der Südschweiz überkompensieren konnten. Ergänzend hat der Mehrertrag durch Mietzinsanpassungen aufgrund von Indexerhöhungen zu dieser Wertzunahme beigetragen. Der gewichtete reale Diskontsatz per Ende 2025 blieb mit 3.90% im Vergleich mit dem Vorjahr praktisch unverändert. Nebst der marktbedingten Anpassung wird damit die gute Qualität des Portfolios bestätigt.

Mieterbonität

Das renommierte Unternehmen Creditreform beurteilt die Bonität der zehn grössten Mieter, welche 56.00% (Vorjahr: 51.05%) der gesamten Mieteinnahmen generieren, mit einem gewichteten Score von 232 Punkten (Vorjahr: 252 Punkte) auf einer Skala von 100 («sehr gut») bis 500 («ungenügend») als «gut».

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen verringerten sich auf CHF 15.31 Mio. Wesentliche Gründe für die Reduktion waren die entfallenen Mieteinnahmen von rund CHF 0.7 Mio. aufgrund des Verkaufs von zwei Liegenschaften im Frühjahr. Einen positiven Effekt hatten Mehreinnahmen aufgrund von Mietzinsanpassungen und Vermietungen im Umfang von rund CHF 0.27 Mio.

Mietermanagement

Die Zufriedenheit der Mieter mit der Bewirtschaftung respektive der Eigentümerschaft und der Immobilie ist ein zentrales Element für die langfristige Stabilität eines Immobilienportfolios. Die aktive Betreuung der Mieterschaft hat bei der SFP Gruppe einen entsprechend grossen Stellenwert. Die Aufgaben und Kompetenzen des Asset- und Portfolio Managements sind daher in einem umfassenden Handbuch detailliert festgehalten und bezüglich Mietermanagement ist klar geregelt, in welchem Rhythmus die Bewirtschaftung, das Asset Management oder das Portfolio Management Mietergespräche führen.

Mietzinsanpassungen

Die Mieteinnahmen können zum grössten Teil vollständig den Veränderungen des Konsumentenpreisindex angepasst, d. h. indexiert werden. Da bei Verträgen mit einer festen Dauer von unter fünf Jahren diese Indexierung rechtlich nicht zulässig ist und wenige Mietverträge nicht indexiert sind, beträgt die nach Mieteinnahmen gewichtete Indexierung 95.29% (Vorjahr: 95.11%), was die sehr gute Anpassung der Mieten an die Teuerung zeigt. Im Berichtsjahr betrugen die Mietzinserhöhungen aufgrund der Erhöhung des Konsumentenpreisindex rund CHF 0.07 Mio.

Nachhaltigkeit

Bei der Planung und Umsetzung von Unterhalts- und Instandsetzungsmassnahmen ist die Verbesserung der Nachhaltigkeit ein bedeutender Aspekt. Die zukünftige Reduktion des Gesamtenergieverbrauchs wie auch die

Erhöhung des Anteils nicht-fossiler Energieträger bilden wesentliche Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds. Die resultierenden Kosteneinsparungen steigern die Attraktivität für die Nutzer und durch die nachhaltige Wertentwicklung die Stabilität für die Investoren. Nebst Investitionen durch die Eigentümerschaft werden diese Bestrebungen mit umfassenden quantitativen und qualitativen Massnahmen unterstützt.

Nettoertrag

Der Nettoertrag pro Anteil ist mit CHF 4.31 stabil und liegt über der langjährigen Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil. Damit ist die Fortführung der konstanten Ausschüttungspolitik sichergestellt und die Schaffung von zusätzlichen Gewinnreserven möglich.

Performance

Unter Einbezug der Ausschüttung resultiert für das Berichtsjahr eine Performance von 9.09%. Damit liegt der Fonds fast auf dem Niveau des SWIT Indexes, welcher für den gleichen Zeitraum bei 10.62% liegt, jedoch auch Wohnnutzungen berücksichtigt und damit marktbedingt tendenziell höher liegt. Der Fonds zählt damit bezüglich Performance zu den Stärksten im kommerziellen Segment und rangiert vor wichtigen Vergleichsprodukten.

Strategie

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.

Das Anlageziel des SF Commercial Properties Fund besteht hauptsächlich darin, ein kontinuierliches Kapitalwachstum zu erreichen und daraus regelmässige, angemessene Ausschüttungen zu erzielen sowie langfristig die Substanz des Immobilienportfolios zu erhalten.

Fondsbetriebsaufwandquote TER

Die Fondsbetriebsaufwandquote bezogen auf das Gesamtanlagevermögen reduzierte sich auf 0.88%. Die Fondsleitung hat zudem mit Wirkung ab April 2026 eine Reduktion der Management Fee auf 0.60% (aktuell: 0.65%) des Gesamtanlagevermögens beschlossen.

Transaktionen

Im Berichtsjahr erfolgten zwei Verkäufe. Per 1. April 2025 wurden die Liegenschaften in Staad zu einem Preis von CHF 7.60 Mio. und in Meisterschwanden zu einem Preis von CHF 6.50 Mio. verkauft. Massgebliche Gründe für den Verkauf waren mögliche Mietausfallrisiken sowie umfangreiche, notwendige Investitionen in Gebäude und Technik.

Vermietung

Dank engagierter Vermietungsaktivitäten und eines intensiven Mietermanagements konnten Vertragsabschlüsse für Flächen von insgesamt 18 374 m² (Vorjahr: 17 941 m²) erreicht werden. Neben Neuvermietungen im Umfang von rund 4 049 m² (Vorjahr: 1 120 m²) wurden Vertragsverlängerungen für 14 325 m² (Vorjahr: 16 821 m²) erzielt. Bezogen auf die Gesamtmietsfläche konnten damit für 14.39% (Vorjahr: 12.90%) neue Verträge abgeschlossen werden.

Substanzielle Neuvermietungen wurden in Buchs (530 m²), in Castione (545 m²) sowie in Spreitenbach (1 840 m²) erzielt. Die grössten Vertragsverlängerungen konnten in den Liegenschaften in Allschwil (1 465 m²), in Buchs (10 047 m²) sowie in Langenthal (1 380 m²) vereinbart werden.

WAULT

Durch die Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen konnte die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge «WAULT» zum Stichtag mit 3.94 Jahren auf einem guten Niveau gehalten werden.

Zertifizierungen

Zur externen Beurteilung der Liegenschaften hinsichtlich Nachhaltigkeit werden die Gebäude ergänzend zum Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) durch die Schweizer Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) nach dem Standard «Gebäude im Betrieb» zertifiziert. Im Berichtsjahr wurden fünf Liegenschaften rezertifiziert. Dabei verbesserte sich bei vier Liegenschaften die Auszeichnung mit dem Prädikat «Silber» auf «Gold». Gesamthaft sind 83.37% (Vorjahr: 76.47%) der Mietflächen zertifiziert, nämlich acht Liegenschaften mit «Gold» (73.15%) und eine Liegenschaft mit «Silber» (10.22%).

Kommentar zum Geschäftsergebnis

Der SF Commercial Properties Fund entwickelte sich im Berichtsjahr insgesamt positiv mit stabiler Ertragskraft und einem durch den Verkauf zweier Liegenschaften weiter optimierten Portfolio. Das Geschäftsjahr des SF Commercial Properties Fund dauert jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

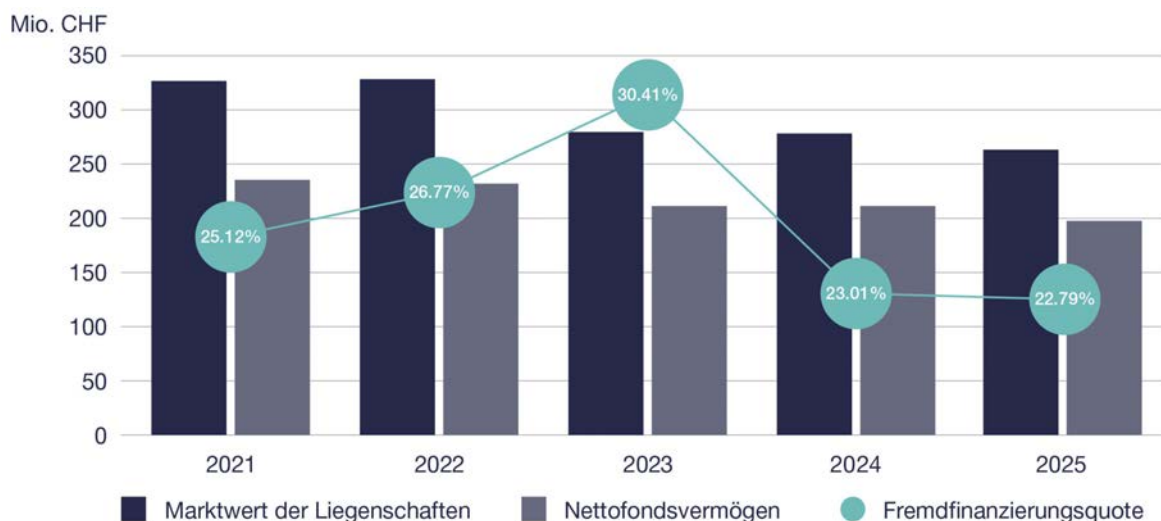
Vermögensrechnung

Der Marktwert des Portfolios beläuft sich per Stichtag auf CHF 263.27 Mio., was einer Reduktion von CHF 14.92 Mio. oder 5.36% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der Rückgang ist primär auf den Verkauf von zwei Liegenschaften zurückzuführen. Bereinigt um diesen Effekt (like-for-like) resultiert hingegen eine Wertsteigerung von CHF 2.52 Mio. aufgrund positiver Neubewertungen. Der durchschnittliche, marktgewichtete reale Diskontsatz beträgt 3.90% (Vorjahr: 3.94%). Das Portfolio des Fonds umfasst per Stichtag 14 Liegenschaften (Vorjahr: 16 Liegenschaften). Mit den Bankguthaben von CHF 0.03 Mio. und den sonstigen Vermögenswerten von CHF 6.33 Mio. beträgt das Gesamtfondsvermögen CHF 269.63 Mio. (Vorjahr: CHF 285.68 Mio.). Die Bruttorendite per Ende des Berichtsjahres über das Gesamtportfolio liegt bei 6.32% (Vorjahr: 6.41%).

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 60.00 Mio. (Vorjahr: CHF 64.00 Mio.). Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 22.79% (Vorjahr: 23.01%) und liegt weiterhin unter der gesetzlichen Höchstlimite von 33.33%. Die langfristigen verzinslichen Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sinken in der Berichtsperiode auf CHF 35.00 Mio. (Vorjahr: CHF 42.00 Mio.). Die detaillierte Auflistung aller laufenden Vorschüsse und Hypotheken ist auf den Seiten 35 und 36 ersichtlich.

Die geschätzten Liquidationssteuern (allfällige Grundstückgewinn-/Gewinnsteuern sowie potenzielle Handänderungssteuern) betragen per Jahresende CHF 5.18 Mio. (Vorjahr: CHF 4.34 Mio.).

Das Nettofondsvermögen sinkt im Berichtsjahr um CHF 2.28 Mio. auf CHF 197.62 Mio. (Vorjahr: CHF 199.89 Mio.). Die Veränderung resultiert aus dem Gesamterfolg von CHF 7.51 Mio. sowie der getätigten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 in der Höhe von CHF 9.79 Mio.



Erfolgsrechnung

Die Gesamterträge betrugen im abgeschlossenen Geschäftsjahr CHF 15.45 Mio. (Vorjahr: CHF 16.32 Mio.). Die Mietzinseinnahmen sinken um CHF 0.84 Mio. auf CHF 15.31 Mio. (Vorjahr: CHF 16.15 Mio.) aufgrund der verkauften Liegenschaften. Die detaillierte Aufstellung der Mietzinseinnahmen kann der Tabelle entnommen werden.

in CHF	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Soll-Nettomiete bei Vollvermietung	16 903 842	17 749 935
Leerstände	-1 092 698	-1 278 574
Verluste aus Forderungen	-52 545	146 994
Mietzinsverbilligungen	-444 442	-469 065
Total Mietzinseinnahmen	15 314 157	16 149 289

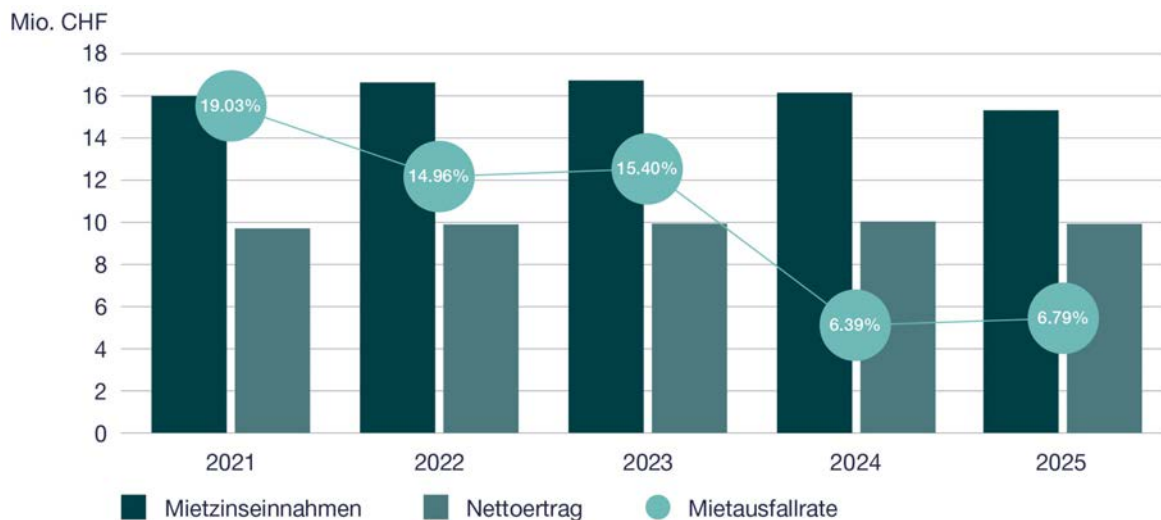
Die Mietausfälle infolge von Leerständen und Inkassoverlusten betrugen CHF 1.15 Mio. (Vorjahr: CHF 1.13 Mio.). Die Mietausfallrate konnte dadurch mit 6.79% (Vorjahr: 6.39%) stabil gehalten werden.

Die Fremdfinanzierungskosten sinken um CHF 0.18 Mio. auf CHF 1.13 Mio. (Vorjahr: CHF 1.31 Mio.). Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz liegt per Jahresende bei 1.63% (Vorjahr: 1.86%) mit einer Restlaufzeit von 1.66 Jahren (Vorjahr: 1.32 Jahre).

Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 0.70 Mio. aufgewendet. Die Abnahme von CHF 0.08 Mio. im Vergleich zum Vorjahr ist einerseits den verschobenen Bauaktivitäten, andererseits der verkauften Liegenschaft in Staad, Hauptstrasse 104, zuzurechnen. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf CHF 1.05 Mio. (Vorjahr: CHF 0.87 Mio.).

Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung betrugen CHF 1.77 Mio. (Vorjahr: CHF 1.86 Mio.). Die Vergütungen an die Immobilienverwaltung betrugen CHF 0.44 Mio. (Vorjahr: CHF 0.46 Mio.).

Der Gesamtaufwand beläuft sich damit auf CHF 5.53 Mio. (Vorjahr: CHF 6.29 Mio.). Die Fondsbetriebsaufwandquote bezogen auf das Gesamtanlagevermögen (TER_{REF} (GAV)), als Indikator für die Belastung durch den Betriebsaufwand, beträgt 0.88% (Vorjahr: 0.90%). Der Nettoertrag liegt bei CHF 9.92 Mio. (Vorjahr: CHF 10.04 Mio.). Dies entspricht CHF 4.31 pro Anteil bei 2 302 832 Anteilen (Vorjahr: CHF 4.36 pro Anteil bei 2 302 832 Anteilen).



Unter Einschluss der realisierten und nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste (Differenz der Veränderung von Gestehungskosten und Marktwert) sowie der Veränderung der Liquidationssteuern wird ein Gesamterfolg von CHF 7.51 Mio. erzielt. Dies ist gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von CHF 0.49 Mio.

Der Schlusskurs lag am Ende des Geschäftsjahres bei CHF 87.50 was einer Zunahme von CHF 3.10 oder 3.67% entspricht. Die Performance des SF Commercial Properties Fund beträgt für das Geschäftsjahr 2025 9.09%. Sie liegt damit unter dem Immobilienfondsindex SWIIT (Total Return Index) für den gleichen Zeitraum von 10.62%.



Die Anlagerendite per Jahresende beträgt 3.95% (Vorjahr: 3.64%), bei einem Inventarwert von CHF 85.81 pro Anteil (Vorjahr: CHF 86.80 pro Anteil) und einer unveränderten Ausschüttung von CHF 4.25 pro Anteil.

Die Ausschüttungsrendite reduziert sich auf 4.86% (Vorjahr: 5.04%). Sie beinhaltet die Entwicklung des Börsenkurses sowie die Gewinnausschüttung (CHF 4.25 pro Anteil).



Immobilienportfolio

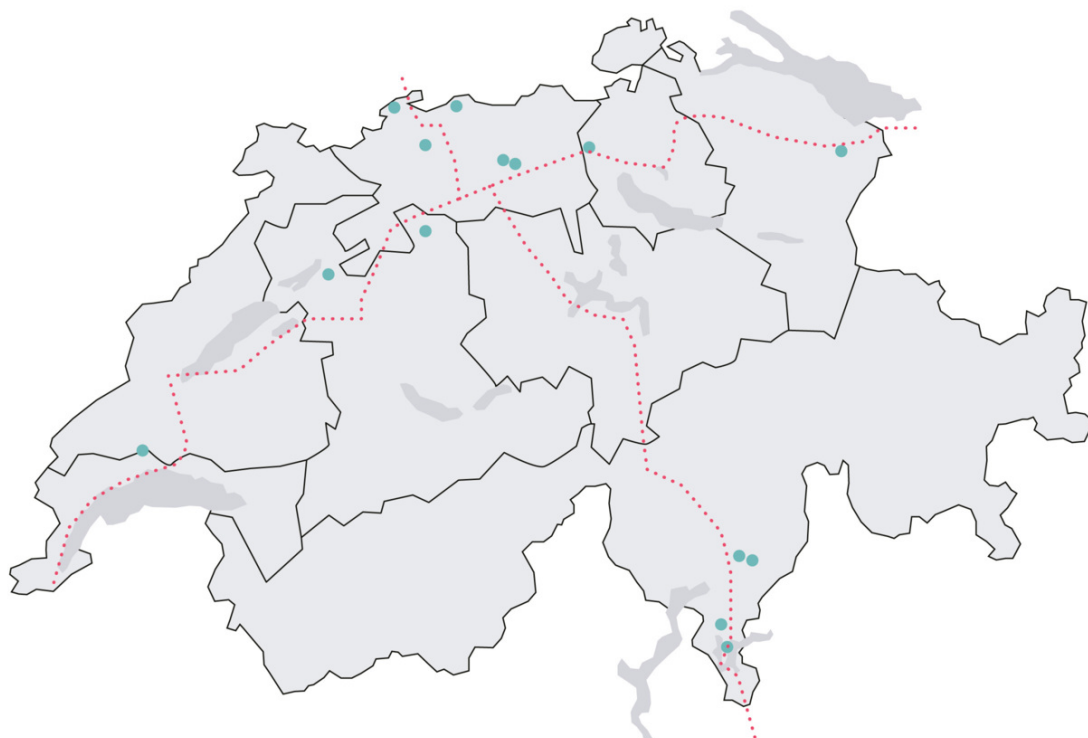
Das Portfolio des SF Commercial Properties Fund bietet mit einer ausgewogenen Verteilung nach Regionen, verkehrstechnisch hervorragend erschlossenen Lagen und stark nachgefragten Nutzungen eine stabile Anlage.

Überblick

Per Ende des Jahres 2025 umfasst das Portfolio 14 Liegenschaften (Vorjahr: 16 Liegenschaften) mit einer Mietfläche von 127 677 m² (Vorjahr: 139 103 m²) und 1 221 Parkplätzen (Vorjahr: 1 386 Parkplätze). Der Portfoliowert per Ende des Berichtsjahres beträgt CHF 263.27 Mio. (Vorjahr: CHF 278.19 Mio.).

Marktregionen

Die regionale Verteilung zeigt, dass die Liegenschaften über fast alle Marktregionen verteilt sind, mit einem Schwergewicht in der Nordwestschweiz. Die Standorte befinden sich alle nahe der Ost-West-Achse beziehungsweise Nord-Süd-Achse der Schweiz und sind damit für gewerbliche Nutzungen ausgezeichnet erreichbar.

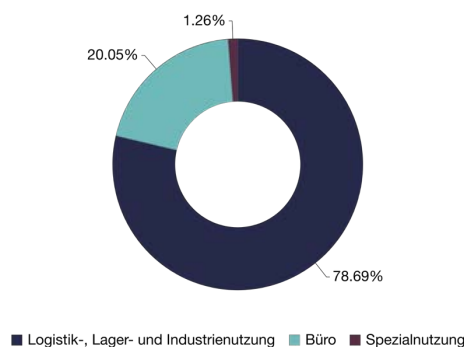


● Portfolio per 31. Dezember 2025

Region	Marktwert in CHF	in %
Nordwestschweiz	118 730 000	45.1
Südschweiz	74 140 000	28.1
Bern	40 560 000	15.4
Ostschweiz	18 360 000	7.0
Genfersee	11 480 000	4.4
Total	263 270 000	100.0

Nutzungsarten

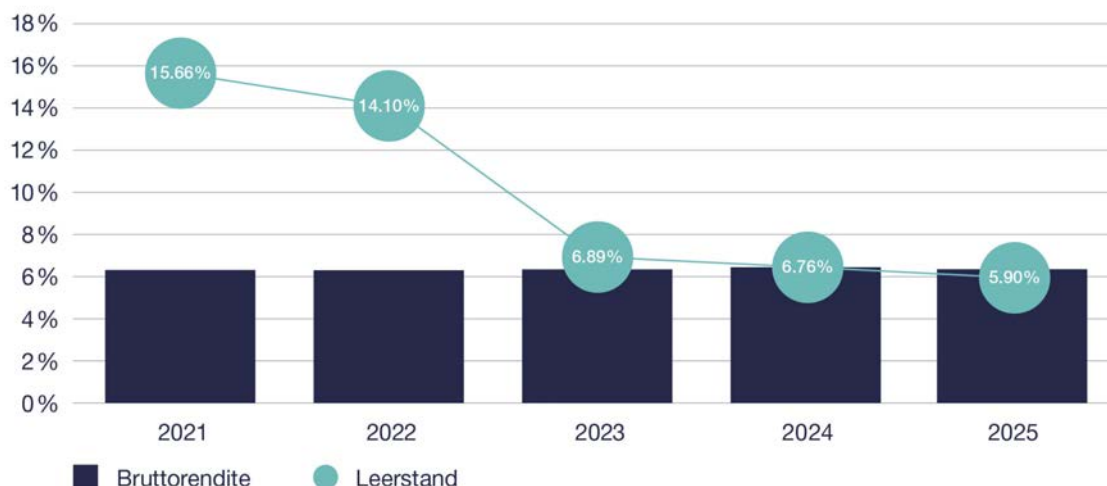
Das Portfolio entspricht mit einem Anteil an gewerblich genutzten Flächen von rund vier Fünfteln dem strategischen Fokus des Fonds. Der Anteil der Büroflächen liegt bei 20.05% (Vorjahr: 20.52%). Der Anteil an Flächen mit Spezialnutzung ist untergeordnet.



Leerstand und Bruttorendite

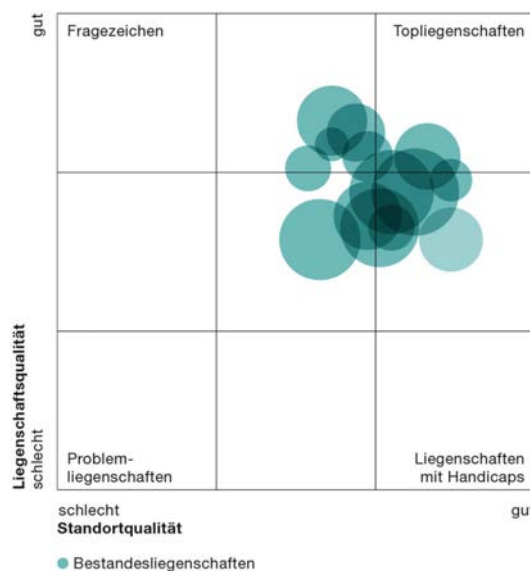
Die Leerstandsquote des Portfolios per Stichtag konnte in den letzten Jahren kontinuierlich reduziert werden. Per Ende des Berichtsjahres beträgt sie 5.90% (Vorjahr: 6.76%).

Die Bruttorendite des Gesamtportfolios liegt auf dem hohen Niveau des Vorjahres und beträgt per Ende des Berichtsjahres 6.32% (Vorjahr: 6.41%).



Standort- und Liegenschaftsqualitäten

Die unabhängigen Schätzungsexperten von Wüest Partner AG beurteilen im Rahmen der ordentlichen Bewertungen die Standortqualität (Makro- und Mikrolage), die Liegenschaftsqualität (Nutzung, Standard, Zustand) und die Investmentqualität (Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit, Ertragsrisiko). Auf einer Skala von 1 bis 5 (1 = sehr schlecht, 5 = sehr gut) wird das Portfolio mit 3.5 von 5.0 möglichen Punkten (Vorjahr: 3.5 Punkte) bewertet. Die Liegenschaften sind in der Marktmatrix entsprechend in den Quadranten mit guter Standort- und Liegenschaftsqualität positioniert.





Aarau (AG)

Die Liegenschaft liegt in geringer Entfernung zum Bahnhof Aarau sowie zum Autobahnzubringer und verfügt über einen eigenen Gleisanschluss. Dank der hohen Grundrissflexibilität sowie den vielfältigen Anlieferungsmöglichkeiten per Bahn oder Lastwagen eignet sich die Immobilie hervorragend zur Nutzung für Logistik.



Aclens (VD)

Das Gewerbegebäude weist eine gute Flexibilität bezüglich Nutzbarkeit auf. Es befindet sich im aufstrebenden Industriegebiet von Aclens und ist über den Autobahnanschluss Bussigny gut erreichbar.



Allschwil (BL)

Die Liegenschaft zeichnet sich durch die attraktive Lage im Gewerbegebiet der Pharma- und Biotech-Branche aus. Sie ist dank der nahen Autobahnauffahrt gut erreichbar, verfügt über ein dreigeschossiges Hochregallager und wird daher vielfältig als Lager, Gewerbefläche und Büro genutzt.



Bubendorf (BS)

Das Gewerbeobjekt ist aufgrund der Lage unmittelbar an der Kantonsstrasse sowie zwei naheliegenden Autobahnanschlüssen und der in fünf Gehminuten erreichbaren Bushaltestelle verkehrstechnisch optimal gelegen. Es wird überwiegend für Lager- und Gewerbebezwecke genutzt.



Buchs (AG)

Die Liegenschaft befindet sich nordwestlich des Zentrums von Buchs (AG) in einem Gewerbegebiet und umfasst Gewerbe-, Lager- und Büroflächen. Der nächste Autobahnanschluss ist nur rund einen Kilometer entfernt, der Bahnhof Aarau ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.



Castione (TI), Via alle Cave

Der moderne dreigeschossige Bau mit Gewerbeflächen sowie Kleinwohnungen ist Teil einer Gewerbeüberbauung und befindet sich an einer gut erschlossenen Lage an der Kantonsstrasse, nahe einer Autobahnausfahrt und in Gehdistanz zum Bahnhof.



Castione (TI), Via San Gottardo

Die architektonisch sehr attraktive Liegenschaft ist Teil einer Gewerbeüberbauung unmittelbar an der Kantonsstrasse und in der Nähe zum Bahnhof. Die bequem erreichbare Lage, die gute Logistikinfrastruktur und die hohe Visibilität bilden hervorragende Voraussetzungen für die aktuellen Nutzungen als Gewerbe-, Gastronomie, Verkaufs-, Ausstellungs- und Eventflächen.



Collina d'Oro (TI)

Die im Industriegebiet südlich von Lugano gelegene Immobilie ist dank dem nur zwei Kilometer entfernten Autobahnanschluss und der Bushaltestelle in Gehdistanz ausgezeichnet erschlossen. Sie umfasst eine grossflächige Gewerbehalle mit angrenzendem Bürokomplex.



Lamone (TI)

Das moderne Geschäftshaus liegt im Industrie- und Gewerbegebiet mit Produktions- und Verwaltungsgebäuden. Es ist dank dem nahen Autobahnanschluss und ausreichend Parkplätzen gut erschlossen. Es wird als Gewerbefläche und Büros mit einem repräsentativen, verglasten Haupteingang genutzt.



Langenthal (BE)

Die gemischt genutzte Liegenschaft mit namhaften Retailmietern wie Otto's und Qualipet sowie verschiedensten Dienstleistungsunternehmen wie Postfinance oder Volkshochschule liegt im Industrie- und Gewerbegebiet und umfasst ein Gewerbe-/Verkaufsgebäude sowie ein Bürogebäude. Vor dem Haus befindet sich eine Bushaltestelle und in unmittelbarer Nähe der Bahnhof.



Lyss (BE)

Die Liegenschaft besteht aus einer Lagerhalle und einem im Erdgeschoss verbundenen Bürotrakt. Der Standort eignet sich aufgrund des nur rund einen Kilometer entfernten Autobahnanschlusses hervorragend für eine Lager-/Logistiknutzung und dank dem grossen Parkplatzangebot auch für die Büronutzung.



Möhlin (AG)

Die Liegenschaft liegt im Industriegebiet mit zahlreichen grossformatigen Produktions- und Logistikbetrieben. Sie besteht aus einem modernen Gewerbe- und Bürogebäude Industriestrasse 5 und einem kleineren Lager-/Bürogebäude Industriestrasse 3. Die nächste Autobahnauffahrt befindet sich in rund vier Kilometer Entfernung.



Spreitenbach (AG)

Die von der Autobahn Zürich-Bern bestens sichtbare Liegenschaft umfasst in drei miteinander verbundenen Gebäudeteilen attraktive Logistik-, Lager-, Gewerbe- und Büroflächen sowie ein Hochregallager. Dank sechs Anlieferungsrampen, Aussenparkplätzen sowie einem Gleisanschluss eignet sich die Liegenschaft ausgezeichnet für kommerzielle Nutzungen.



St. Gallen (SG)

Die unmittelbar bei der Autobahnausfahrt, dem Stadion und der Shoppingarena gelegene Logistik- und Gewerbeliegenschaft liegt in einem Wirtschaftsgebiet von überregionaler Bedeutung. Die Lage bietet dank der nahegelegenen Autobahn und dem in wenigen Gehminuten erreichbaren Bahnhof eine hervorragende Erschliessung.

Nachhaltigkeitsbericht

«Mit Blick auf die Erreichung des Klimaziels 2050 liegt unser Fokus auf dem Monitoring der Massnahmen und ihrer Wirkung.»

Einleitung

Die Liegenschaften des SF Commercial Properties Fund sind zentraler Bestandteil eines unternehmerischen Handelns und stehen im Mittelpunkt der Nachhaltigkeitsstrategie. Der Eigentümer des Immobilienportfolios legt grossen Wert auf die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Gebäude entlang des gesamten Lebenszyklus.

Die Fondsleitung ist sich der Dringlichkeit und der negativen Auswirkungen des Klimawandels bewusst und nutzt den Einsatz von erneuerbaren Energien und den Austausch von fossilen Energien als Hebel, um kurz- wie langfristig zur Reduktion der Treibhausgasemissionen beizutragen.

Durch ein proaktives Risiko- und Transformationsmanagement werden systematisch Chancen und Risiken identifiziert und bewertet. Die Fondsleitung stellt sich auf gesetzliche Änderungen ein und stellt damit sicher, das Klimaziel 2050 des Bundesrats in Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung zu erreichen.

Durch die Teilnahme am international anerkannten Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)-Assessment ist für den Fonds ein direkter Peervergleich möglich. Dieses Jahr wurde die bestmögliche Auszeichnung von fünf Sternen erlangt.

Die umweltrelevanten Kennzahlen werden wiederum nach Vorgabe der Asset Management Association Switzerland (AMAS) veröffentlicht und die standardisierten Energie- und CO₂e-Bilanzen gemäss der Real Estate Investment Data Association (REIDA) ausgewiesen. Die von Jahr zu Jahr unterschiedlichen Heizperioden werden berücksichtigt. Zusätzlich zur Klimakorrektur werden die monatlichen Verbrauchswerte durch einen Glättungsparameter skaliert.

Um eine stetige Optimierung sicherzustellen, analysiert und überwacht der Fonds die Treibhausgasemissionen jährlich und leitet entsprechende Massnahmen zur Verbesserung ab.

Der Fonds strebt eine gute energetische Performance der Immobilienanlagen an, namentlich eine deutliche Verbesserung bei der Energieeffizienz und eine steigende Nutzung von erneuerbaren Energiequellen. Hierbei werden unter anderem folgende Ziele verfolgt:

- Bereitstellen erneuerbarer Energie durch Photovoltaik-Anlagen
- Reduktion des Energieverbrauchs und der Treibhausgase für Wärme (Raumklima und Warmwasser) durch Betriebsoptimierungen, Monitoring und wo möglich durch Verbesserung der Gebäudehülle sowie durch Heizungsersatz
- Reduktion des elektrischen Energieverbrauchs durch effiziente Technik wie LED, Bedarfsregelungen, Nachjustierung von Betriebspunkten

Im nachfolgenden Kapitel soll transparent über Massnahmen, Fortschritte und Herausforderungen im Zusammenhang mit den eigenen Produkten aufgezeigt werden, wie Nachhaltigkeit konkret umgesetzt wird und so ein Beitrag zu einer zukunftsfähigen Umwelt geleistet werden kann.

Highlights

Die im Vorjahr neu organisierte Datenerfassung durch einen spezialisierten Energietreuhänder hat sich bewährt. Die Datenqualität und Verbrauchsüberwachung konnten auf ein zertifizierbares Niveau gebracht werden und die Datenqualität wurde verbessert. Die Erfassung erfolgt digital – wo möglich automatisiert – und grundsätzlich über die Auslesung von Kreditorenrechnungen der Energielieferanten in einer zentralen Datenbank.

Verschiedene Nachhaltigkeitsaspekte werden im Anlageprozess und entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen berücksichtigt.

Photovoltaik

Die neu installierte Photovoltaik-Anlage in St. Gallen mit einer Leistung von rund 218 kWp hat im Berichtsjahr rund 213 000 kWh produziert. Der Strom wird zum grössten Teil durch den Generalmieter der Liegenschaft genutzt. Für die Liegenschaften in Castione wird der Ersatz der bestehenden Photovoltaikanlage im Rahmen eines Contracting-Modells geprüft, um Mieterträge ohne Investitionen zu generieren.

Betriebsoptimierung und Monitoring

Um den Betrieb von Gebäuden zu verbessern, wurden weitere Betriebsoptimierungen bei zwei Liegenschaften durchgeführt. Um durch die Betriebsoptimierung die besten Ergebnisse erzielen zu können, erfolgt diese über eine Laufzeit von drei Jahren. Durch die Optimierung der Installationen wird eine Verbrauchsreduktion von durchschnittlich 12% erwartet.

Die neuere der beiden Liegenschaften in Möhlin verfügt über eine zweistufige Wasser-Wasser-Wärmepumpe. Mit dieser guten Ausgangslage und der erfolgten Betriebsoptimierung verursacht die Liegenschaft lediglich 0.7 tCO₂e und liegt damit fast auf dem angestrebten Ziel von Netto-Null 2050.

Nachhaltigkeitslabels

Aufbauend auf den bisherigen neun Gebäudezertifizierungen «Gebäude im Betrieb» der Schweizerischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) wurden im Berichtsjahr fünf Liegenschaften rezertifiziert. Damit lässt sich die Nachhaltigkeit strukturiert verbessern. Durch eine externe Perspektive werden die Nachhaltigkeitsbestrebungen qualitätsgeprüft sichergestellt sowie weiteres Optimierungspotenzial identifiziert. Bei

der Zertifizierung werden ökologische, ökonomische, soziokulturelle und funktionale Qualität auf Liegenschaftsebene bewertet.

E-Mobilität

In den Liegenschaften in Spreitenbach, Staad, Buchs und St. Gallen stehen E-Ladestationen zur Verfügung. In der Liegenschaft Lyss sind neu zwölf Parkplätze mit Flachbandkabel ausgestattet worden und bei drei Stellplätzen wurden Ladestationen installiert.

Nach Bedarf erfolgt die Installation zusätzlicher Stationen in weiteren Liegenschaften.

GRESB

In diesem Jahr hat der SF Commercial Properties Fund zum dritten Mal am GRESB-Assessment teilgenommen. Er erreichte mit 91 von 100 Punkten das Maximum von fünf Sternen im Rating der Bestandsliegenschaften. Er liegt damit über dem Durchschnitt aller GRESB-Teilnehmer und belegt Platz eins im Peer-Vergleich. Nachfolgend wird die Score-Übersicht von GRESB gezeigt.



LED

Ergänzend zu den bereits vorhandenen LED-Beleuchtungen in Castione, Lamone, Spreitenbach und Buchs erfolgte eine Umrüstung auf LED in St. Gallen und der Ersatz der Beleuchtung durch LED ist in weiteren Liegenschaften, unter anderem in Langenthal, konkret geplant.

Biodiversität

Durch den starken Rückgang der Biodiversität ist die Förderung der biologischen Vielfalt ein wesentlicher Nachhaltigkeitsaspekt. Die Berücksichtigung von Massnahmen zur Biodiversität findet daher bei Sanierungen in Liegenschaften des SF Commercial Properties Fund konsequent Beachtung. Ergänzend zur Neuansaat einer Blühwiese wurde in Möhlin ein Insektenhotel installiert.

Aufzugssanierungen

In den Liegenschaften in Lyss, St. Gallen und Spreitenbach wurden im Berichtsjahr sechs Waren- oder Personenaufzüge technisch und energetisch saniert.

Übersicht Immobilienportfolio

Nachfolgend werden die Bilanzgrenze und einige wichtige Kennwerte aufgezeigt.

Die Analyse der insgesamt 16 Liegenschaften des Fonds wurde aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezug zur Reportingperiode 2024 und in Übereinstimmung mit den Vorgaben der umweltrelevanten Kennzahlen nach AMAS durchgeführt, welche sich während des gesamten Geschäftsjahres 2024 im Eigentum des Fonds befanden und keiner Gesamtsanierung unterzogen wurden. Alle 16 Bestandesliegenschaften – 13 eigentümerkontrollierte und drei mieterkontrollierte Liegenschaften – weisen eine genügende Datenabdeckung gemäss REIDA aus. Transaktionen, Entwicklungsliegenschaften und Neubauten wurden nicht einbezogen.

Treibhausgasemissionen und Energieintensität

Das gesamte Portfolio mit 16 Liegenschaften weist eine Treibhausgasintensität Scope 1 und 2 von 10.9 kgCO₂e/m²EBF/Jahr und eine Energieintensität von 58.4 kWh/m²EBF/Jahr aus. Da die Datenabdeckung 100% beträgt, sind die gemäss REIDA ermittelten Werte (Liegenschaften mit genügender Datenabdeckung) gleich hoch.

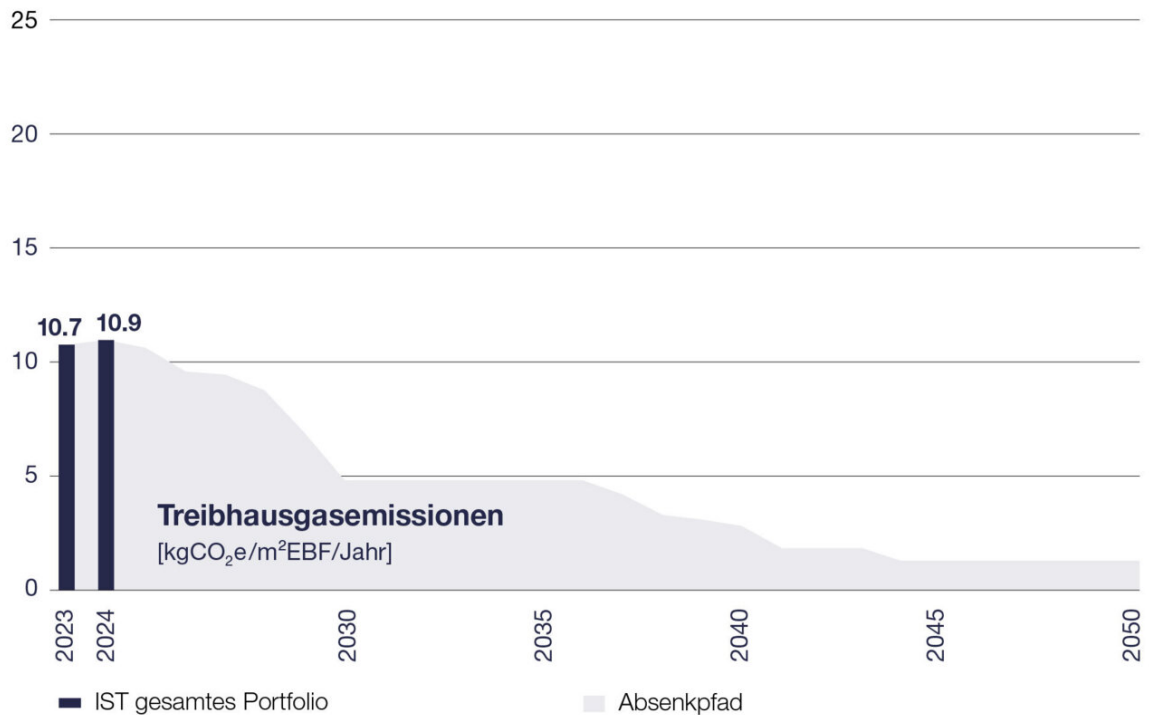
Absenkpfad

Basierend auf den Verbrauchsdaten 2024 sowie der entwickelten Mehrjahresplanung werden auf Liegenschafts- und auf Portfolioebene differenzierte Energie- und Treibhausgas-Absenkpfade (Scope 1 und 2) erstellt. Diese Absenkpfade ermöglichen es, Reduktionsziele festzulegen und den Fortschritt gezielt zu erfassen.

Dabei werden die Sanierungszyklen gemäss der Lebensdauer der verschiedenen Bauelemente abgebildet. Zusätzlich wird der Ausbau von Photovoltaikanlagen konstant erhöht, um den Anteil erneuerbarer Energien kontinuierlich zu steigern.

Das gesamte Portfolio wurde anhand von Herkunftsnachweisen auf Ökostrom umgestellt.

Um die notwendigen Massnahmen zur Erreichung des Netto-Null-Ziels 2050 zu analysieren, werden im nachfolgend abgebildeten Absenkpfad der Treibhausgasemissionen alle 16 Liegenschaften des Portfolios berücksichtigt. Durch den Verkauf einer Liegenschaft mit grosser Energiebezugsfläche (EBF) und tiefen CO₂e-Emissionen ist die CO₂e-Intensität leicht angestiegen.



Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie Bestand und Neubau/Gesamtsanierungen

Eine detaillierte Darstellung und Erläuterung der Schlüsselkennzahlen (KPIs) – inklusive Ist-Zustand und Zwischenzielen bis 2050 – finden Sie hier: [SF Commercial Properties Fund](https://sfp.ch/products/sf-commercial-properties-fund) (sfp.ch/products/sf-commercial-properties-fund).

Freiwillige Offenlegung nach der EU-Verordnung

Der Fonds beachtet freiwillig die Anforderungen der EU-Verordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung im Finanzdienstleistungssektor (SFDR) und klassifiziert sich als Artikel 6-Produkt. Das Anlageziel des Fonds, welches massgebend für den Investitionsprozess ist, verfolgt aber nicht eine ESG-Anlagestrategie oder ein nachhaltiges Investitionsziel. Der Fonds berücksichtigt dennoch ausgewählte wesentliche nachteilige Auswirkungen (Principal Adverse Impacts «PAI») auf Nachhaltigkeitsfaktoren, für welche vollständige und verlässliche Datengrundlagen verfügbar sind. Weitere Informationen zu den berücksichtigten PAIs sind auf der Webseite unter [SF Commercial Properties Fund](https://sfp.ch/products/sf-commercial-properties-fund) (sfp.ch/products/sf-commercial-properties-fund) abrufbar.

Schlussfolgerung

Das Berichtsjahr 2025 zeigt, dass das Portfolio mit der konsequenten Umsetzung von Massnahmen im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie auf dem richtigen Weg ist. Das Portfolio weist verschiedene Optimierungsmöglichkeiten für die kommenden Jahre aus. Die angestrebten Erneuerungen bieten grosse Chancen für eine starke Reduktion der Treibhausgasemissionen im Rahmen der ordentlichen Investitionszyklen. Das Umsetzen von Biodiversitätsmassnahmen zeigt nicht nur die Förderung des Klimaschutzes, sondern auch das aktive Schützen der ökologischen Artenvielfalt.

Umweltrelevante Kennzahlen nach AMAS¹

	Einheit	2024 eigentümer- kontrollierte Liegenschaften		2024 mieter- kontrollierte Liegenschaften	
Liegenschaften gesamte Fläche	Anzahl	13		3	
Liegenschaften massgebliche Fläche	Anzahl	13		3	
Gesamte Fläche EBF	m ²	121 115		33 289	
Massgebliche Fläche EBF	m ²	121 115		33 289	
Abdeckungsgrad EBF	%	100		100	
Energieverbrauch	MWh/Jahr (%)	7 146	(100%)	1 868	(100%)
Energieintensität	kWh/m²EBF/Jahr	59		56	
Brennstoffe	MWh/Jahr (%)	5 831	(82%)	1 868	(100%)
Heizöl	MWh/Jahr (%)	2 900	(41%)	890	(48%)
Heizgas	MWh/Jahr (%)	2 931	(41%)	978	(52%)
Biomasse	MWh/Jahr (%)	–	(0%)	–	(0%)
Wärme	MWh/Jahr (%)	366	(5%)	–	(0%)
Nah- und Fernwärme	MWh/Jahr (%)	54	(1%)	–	(0%)
Umweltwärme	MWh/Jahr (%)	312	(4%)	–	(0%)
Elektrizität	MWh/Jahr (%)	948	(13%)	–	(0%)
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	MWh/Jahr (%)	125	(2%)	–	(0%)
Elektrizität Allgemein	MWh/Jahr (%)	823	(12%)	–	(0%)
davon ergänzt	MWh/Jahr (%)	–	(0%)	–	(0%)
Anteil Erneuerbar	MWh/Jahr (%)	1 085	(15%)	–	(0%)
Anteil Fossil	MWh/Jahr (%)	5864	(82%)	1 868	(100%)
Anteil Abwärme/Anergie	MWh/Jahr (%)	338	(5%)	–	(0%)
CO₂e-Emissionen (Scope 1 & 2)	tCO₂e/Jahr (%)	1282	(100%)	402	(100%)
CO₂e-Emissionsintensität (Scope 1 & 2)	kgCO₂e/m²EBF/Jahr	10.6		12.1	
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 1	kgCO ₂ e/Jahr	10.4		12.1	
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 2	kgCO ₂ e/Jahr	0.1		–	
Scope 1	tCO₂e/Jahr (%)	1265	(99%)	402	(100%)
Heizöl	tCO ₂ e/Jahr (%)	730	(57%)	224	(56%)
Heizgas	tCO ₂ e/Jahr (%)	534	(42%)	178	(44%)
Biomasse	tCO ₂ e/Jahr (%)	–	(0%)	–	(0%)
Scope 2	tCO₂e/Jahr (%)	17	(1%)	–	(0%)
Nah- und Fernwärme	tCO ₂ e/Jahr (%)	5	(0%)	–	(0%)
Anergene Emissionen	tCO ₂ e/Jahr (%)	–	(0%)	–	(0%)
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe ²	tCO ₂ e/Jahr (%)	2	(0%)	–	(0%)
Elektrizität Allgemein	tCO ₂ e/Jahr (%)	11	(1%)	–	(0%)
davon ergänzt	tCO ₂ e/Jahr (%)	–	(0%)	–	(0%)

¹ Aufgrund von Rundungen muss die Summe nicht 100% ergeben.

Berechnungsmethodik der Umweltkennzahlen

Grundlage für die Berechnung sind das AMAS-Zirkular Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» sowie Nr. 06/2023 «Best Practice umweltrelevante Kennzahlen».

Die Kennzahlen wurden gemäss dem REIDA CO₂e-Report, methodische Grundlagen, V 1.2.2, berechnet. Die gesamte Fläche beinhaltet alle Liegenschaften, welche über die Reportingperiode 2024 (zwölf Monate) im Portfolio waren, wobei Bauprojekte und neue Akquisitionen ausgeschlossen sind.

Die Treibhausgasemissionen wurden gemäss Greenhouse Gas (GHG)-Protokoll in Emissions-Scopes aufgeteilt.

Scope 1: Direkte Emissionen, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden (Heizöl, Erdgas).

Scope 2: Indirekte Emissionen, welche durch die zur Liegenschaft geführte Energie entstehen, aber nicht dort verursacht werden (z. B. Allgemeinstrom, Fernwärme).

Weitere Informationen: www.reida.ch



Vermögensrechnung

in CHF	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	31 943	31 696
Grundstücke		
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	258 200 000	273 020 000
- Gemischte Bauten	5 070 000	5 170 000
Total Grundstücke	263 270 000	278 190 000
Sonstige Vermögenswerte	6 332 870	7 455 178
Gesamtfondsvermögen	269 634 813	285 676 874
Passiven		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-25 000 000	-22 000 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-6 836 790	-17 440 395
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-35 000 000	-42 000 000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	202 798 023	204 236 479
Geschätzte Liquidationssteuern	-5 182 000	-4 342 000
Nettofondsvermögen	197 616 023	199 894 479
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	199 894 479	211 213 800
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	-3 799 673	-3 960 000
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	-5 987 363	-6 240 000
Saldo aus Anteilsverkehr	—	-8 138 028
Gesamterfolg	7 508 580	7 018 707
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres	197 616 023	199 894 479
Entwicklung der Anzahl Anteile		
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	2 302 832	2 400 000
Ausgegebene Anteile	—	—
Zurückgenommene Anteile	—	-97 168
Stand am Ende des Berichtsjahres	2 302 832	2 302 832
Nettoinventarwert je Anteil am Ende des Berichtsjahres	85.81	86.80

Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Erträge		
Mietzinseinnahmen	15 314 157	16 149 289
Sonstige Erträge	137 960	126 224
Erträge der Bank- und Postguthaben	–	46 727
Total Erträge	15 452 117	16 322 240
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-1 130 428	-1 313 301
Sonstige Passivzinsen	-21 679	-1 930
Unterhalt und Reparaturen	-698 424	-775 816
Liegenschaftenverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand	-1 052 055	-866 046
- Verwaltungsaufwand	-7 044	-1 734
Steuern und Abgaben	-185 995	-276 932
Schätzungs- und Prüfaufwand	-96 929	-124 386
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	-1 768 932	-1 864 698
- die Depotbank	-31 790	-53 185
- die Immobilienverwalterin	-438 562	-461 770
Sonstige Aufwendungen	-100 808	-123 721
Ausrichtung laufender Ertrag bei der Rücknahme von Anteilen	–	-423 439
Total Aufwendungen	-5 532 646	-6 286 958
Nettoertrag	9 919 471	10 035 282
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-9 288 521	-129 972
Realisierter Erfolg	630 950	9 905 310
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	6 877 630	-2 886 603
Gesamterfolg	7 508 580	7 018 707
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Berichtsjahres	9 919 471	10 035 282
Vortrag des Vorjahres	436 089	187 843
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	10 355 560	10 223 125
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg (verrechnungssteuerpflichtig)	-2 302 832	-3 799 673
Übertrag auf Gewinnreserven	-7 484 204	-5 987 363
Vortrag auf neue Rechnung	568 524	436 089
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehene Fondskapitalrückzahlung (verrechnungssteuerfrei)	-7 484 204	-5 987 363
Total Ausschüttung	-9 787 036	-9 787 036

Inventar Liegenschaften

Inventar des Portfolios per 31. Dezember 2025

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Aarau, Rohrerstrasse 100/102	AG	Alleineigentum	1991	01.08.2018
Aclens, Chemin du Coteau 23	VD	Alleineigentum	1970/2015	02.10.2017
Allschwil, Gewerbestrasse 25	BL	Alleineigentum	1990	01.04.2018
Bubendorf, Grüngenstrasse 17/17a	BL	Alleineigentum	1994/2013	01.04.2017
Buchs, Amsleracherweg 8	AG	Alleineigentum	1963/1988	01.04.2018
Castione, Via San Gottardo 18a/18d	TI	Alleineigentum	2014/2015	01.08.2018
Collina d'Oro, Via al Molino 49	TI	Alleineigentum	1986/2010	18.12.2017
Lamone, Via Industria 16	TI	Alleineigentum	2014	01.12.2018
Langenthal, Gaswerkstrasse 33/35	BE	Alleineigentum	1964/1974	01.01.2017
Lyss, Industriering 17	BE	Alleineigentum	2002	01.01.2017
Möhlín, Industriestrasse 3/5	AG	Alleineigentum	1972/2013	01.08.2017
Spreitenbach, Limmatstrasse 8–12	AG	Alleineigentum	1988/1996	01.03.2017
St. Gallen, Zürcherstrasse 493	SG	Alleineigentum	1970/1984/1998	01.05.2021
Total kommerziell genutzte Liegenschaften				
Gemischte Bauten				
Castione, Via alle Cave 20	TI	Alleineigentum	1991	01.08.2018
Total Gemischte Bauten				
Kommerziell genutzte Liegenschaften verkauft während des Jahres 2025				
Meisterschwanden, Industriestrasse 6	AG	Alleineigentum		
Staad, Hauptstrasse 104	SG	Alleineigentum		
Total kommerziell genutzte Liegenschaften verkauft während des Jahres 2025				
Gesamt Total				

letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
2012	31 757 557	34 250 000	13.01	1 633 273	0.00
2011	11 339 283	11 480 000	4.36	674 487	0.00
2025	10 447 301	9 600 000	3.65	812 335	8.75
2013	8 456 042	8 060 000	3.06	483 073	10.32
2022	33 775 167	29 490 000	11.20	2 080 783	2.11
	24 725 081	22 050 000	8.38	952 284	22.50
2023	31 916 519	31 830 000	12.09	2 135 994	0.00
	15 794 028	15 190 000	5.77	874 011	0.11
2025	24 204 314	20 840 000	7.92	1 331 913	12.08
2024	19 011 750	19 720 000	7.49	1 121 924	0.00
2016	11 107 124	9 360 000	3.56	391 114	31.96
2024	23 777 924	27 970 000	10.62	1 590 148	0.00
2025	18 364 523	18 360 000	6.97	802 078	0.00
	264 676 613	258 200 000		14 883 417	
2016	6 314 338	5 070 000	1.93	203 659	32.96
	6 314 338	5 070 000		203 659	
				99 422	
				127 659	
				227 081	
	270 990 951	263 270 000		15 314 157	

Das Portfolio enthält weder Liegenschaften im Baurecht noch Objekte im geteilten Stockwerkeigentum. Die Marktwertanpassungen erfolgen aufgrund periodischer Neubewertungen nach der Discounted-Cash-Flow-Methode. Die Grundlagen sowie Annahmen für die Bewertung befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf den Seiten 46 bis 49.

Liegenschaftstransaktionen 2025

Ankäufe

Keine

Verkäufe

Ort, Adresse	Verkauf per	Verkaufspreis in CHF
Meisterschwanden (AG), Industriestrasse 6	1. April 2025	6 500 000
Staad (SG), Hauptstrasse 104	1. April 2025	7 600 000
Total		14 100 000

Anhang zur Jahresrechnung

1. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 31. Dezember 2025 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 158.00 Mio. Davon benutzt CHF 60.00 Mio.

Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	10 000 000	11.08.2023	14.08.2026	2.26%
Fester Vorschuss	10 000 000	05.04.2023	24.04.2026	1.91%
Fester Vorschuss	5 000 000	11.08.2023	14.08.2026	1.93%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	25 000 000			

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	17 000 000	06.01.2023	06.01.2027	1.88%
Festhypothek	10 000 000	22.07.2025	30.11.2028	0.70%
Festhypothek	8 000 000	16.10.2025	19.10.2028	0.92%
Total langfristige verzinsliche Hypotheken (1–5 Jahre)	35 000 000			

Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Keine				

Während des Geschäftsjahres zurückbezahlte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	2 500 000	10.01.2025	07.02.2025	1.44%
Fester Vorschuss	2 000 000	07.02.2025	06.03.2025	1.39%
Fester Vorschuss	2 000 000	06.03.2025	03.04.2025	1.28%
Fester Vorschuss	7 800 000	26.03.2025	02.04.2025	1.19%
Fester Vorschuss	3 600 000	02.04.2025	02.05.2025	1.19%
Fester Vorschuss	2 000 000	03.04.2025	02.05.2025	1.15%
Fester Vorschuss	1 000 000	02.05.2025	05.06.2025	1.14%
Fester Vorschuss	2 000 000	02.05.2025	15.05.2025	1.13%
Fester Vorschuss	3 000 000	02.05.2025	19.06.2025	0.67%
Fester Vorschuss	2 000 000	15.05.2025	19.06.2025	1.13%
Fester Vorschuss	2 000 000	20.12.2024	10.01.2025	1.46%
Fester Vorschuss	5 000 000	19.06.2025	03.07.2025	1.09%
Fester Vorschuss	5 000 000	19.06.2025	17.07.2025	1.09%
Fester Vorschuss	4 500 000	17.07.2025	12.08.2025	0.45%
Fester Vorschuss	2 500 000	12.08.2025	14.08.2025	0.46%
Fester Vorschuss	4 000 000	14.08.2025	11.09.2025	0.46%
Fester Vorschuss	3 300 000	11.09.2025	08.10.2025	0.46%
Fester Vorschuss	2 300 000	08.10.2025	13.11.2025	0.46%

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	1 500 000	13.11.2025	11.12.2025	0.46%
Fester Vorschuss	8 000 000	15.08.2025	21.08.2025	0.85%
Fester Vorschuss	8 000 000	21.08.2025	18.09.2025	0.91%
Fester Vorschuss	8 000 000	18.09.2025	16.10.2025	0.91%
Fester Vorschuss	500 000	11.12.2025	31.12.2025	0.91%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	82 500 000			
Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)				
Keine				
Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)				
Keine				

2. Informationen zur Vermögensrechnung

Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten

Die Position Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten beinhaltet hauptsächlich Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen, die im Voraus erhaltene Mietzinsen, sowie die passiven Rechnungsabgrenzungen. Die letztere Position beinhaltete im Vorjahr ebenfalls den Betrag der Rückzahlung der gekündigten Anteile von CHF 8.1 Millionen.

in CHF	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	–	–
Gesamtversicherungswert des Vermögens	294 995 854	289 923 674
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	–	–

3. Abschreibungen und Renovationsrückstellungen

Die Abschreibungen für Grundstücke sowie die Rückstellungen für zukünftige Reparaturen werden lediglich auf Stufe der SFP Commercial Properties AG erfasst. Da diese Abschreibungen bzw. Rückstellungen nicht dem «True and Fair View» Prinzip nach KAG entsprechen, werden beide Positionen auf Stufe Immobilienfonds nicht verbucht und daher weder in der Vermögensrechnung noch in der Erfolgsrechnung des Immobilienfonds ausgewiesen. Die folgende Tabelle zeigt den Bestand des Abschreibungs- bzw. Rückstellungskontos für Steuerzwecke auf Stufe der Tochtergesellschaft bzw. des Fonds.

in CHF	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	31 619 400	31 988 500
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	–	–
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	–	–
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	–	–

4. Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstücke sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

in CHF	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	112 100	99 000

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beinhalten vorwiegend Kosten im Zusammenhang mit der Aufzugssanierung bei der Liegenschaft in Spreitenbach (AG), Limmatstrasse 8–12.

5. Grundsätze zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile.

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode («Discounted Cashflow»-Methode bzw. «DCF») geschätzt. Der je Liegenschaft ausgewiesenen Marktwert versteht sich als «Fair Value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen

Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Weitere Angaben zur Bewertung der Liegenschaften befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf den Seiten 46 bis 49.

6. Vergütung und Nebenkosten

Vergütung und Nebenkosten zulasten der Anleger

(Auszug aus § 18 des Fondsvertrags):

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland.	maximal 5.00%
Die Entschädigungen für Fondsleitung und Vertrieb werden über die Ausgabekommissionen gedeckt.	effektiv n.a.
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland.	maximal 5.00%
	effektiv n.a.

Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

(Auszug aus § 19 des Fondsvertrags):

Verwaltungskommission der Fondsleitung (in % des Gesamtvermögens).	maximal 1.00% p.a.
Diese wird verwendet für das Asset- und Finanz-Management des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften.	effektiv 0.65% p.a.
Verwaltungskommission für den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften (in % des Kauf- bzw. Verkaufspreises)	maximal 2.00%
	effektiv 0.92%
Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften (in % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	maximal 5.00%
	effektiv 2.86%
Depotbankkommission der Depotbank (in % des Nettoinventarwertes des Fonds)	maximal 0.05% p.a.
	effektiv 0.02% p.a.

7. Sonstige wesentliche Angaben

Geschäfte mit nahestehenden Personen	Die Fondsleitung bestätigt, dass Geschäfte mit nahestehenden Personen zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden.	
Angaben über Derivate	Keine.	
Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%	Ilapak International SA (Collina d'Oro, Via al Molino 49)	12.99%
	Cargo Service Center Aarau AG (Aarau, Rohrerstrasse 100/102)	10.21%
	Planzer Transport AG (Lyss, Industriering 17)	7.59%
	Steffen AG (Spreitenbach, Limmatstrasse 8–12)	6.93%
Änderungen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag	Im Rahmen der Prospektanpassungen im März, April und August 2025 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Aktionariat, Verwaltungsrat und Geschäftsleitung, Geschäftstätigkeit nach Organisationsreglement) sowie weitere Änderungen, welche formeller bzw. redaktioneller Natur (insb. Freiwillige Offenlegung nach der EU-Verordnung 2019/2088 (SFDR) sowie Klassifizierung gemäss SFDR) sind, vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Fondsvertragsänderungen vorgenommen.	
Beteiligung Immobiliengesellschaft	Alle Liegenschaften des Fonds werden durch die SFP Commercial Properties AG gehalten. Das Aktienkapital der SFP Commercial Properties AG wird zu 100% von der Swiss Finance & Property Funds AG, handelnd für den Immobilienfonds SF Commercial Properties Fund, gehalten.	
Schätzungs- und Prüfaufwand	Diese Position enthält Revisionshonorare in Höhe von CHF 58 629 (Vorjahr: CHF 68 586).	



Collina d'Oro (TI), Via al Molino 49



Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds SF Commercial Properties Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4 bis 7 und 30 bis 38) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.



Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Simon Bandi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Thorsten Giesen
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 3. März 2026



Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit über die umweltrelevanten Kennzahlen an den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Wir wurden vom Verwaltungsrat beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über die Berichterstattung der umweltrelevanten Kennzahlen (Seiten 27 bis 28) des SF Commercial Properties Fund für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2024 durchzuführen.

Die umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) wurden durch den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG (die «Gesellschaft») auf der Basis der Randziffern 93 bis 110, Kapitel VI. «Freie Selbstregulierung: Umweltrelevante Kennzahlen» der Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) (nachfolgend «FI AMAS» (geeignetes Kriterium)) erstellt.

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit für die umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Darüber hinaus unterliegt die Quantifizierung der umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) einer inhärenten Unsicherheit aufgrund unvollständiger wissenschaftlicher Erkenntnisse, die zur Bestimmung von Faktoren im Zusammenhang mit den umweltrelevanten Kennzahlen und den für die Kombination erforderlichen Werten verwendet werden. Unser Prüfbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit der FI AMAS gelesen werden.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Berechnung und die Erstellung der umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in Übereinstimmung mit der FI AMAS verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung der umweltrelevanten Kennzahlen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung der Kriterien verantwortlich.

Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen ethischen Anforderungen des International Code of Ethics for Professional Accountants (einschliesslich den International Independence Standards), herausgegeben vom International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-Kodex), der auf den Grundprinzipien Integrität, Objektivität, fachliche Eignung und gebotene Sorgfalt, Vertraulichkeit und professionelles Verhalten basiert, eingehalten, der in der Schweiz durch die EXPERTsuisse umgesetzt ist.

PricewaterhouseCoopers AG wendet den Internationalen Standard für Qualitätsmanagement 1 an, der von ihr verlangt, ein Qualitätsmanagementsystem zu entwerfen, zu implementieren und zu betreiben, einschliesslich Richtlinien oder Verfahren zur Einhaltung ethischer Ansprüche, beruflicher Standards und geltender gesetzlicher und behördlicher Anforderungen.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit begrenzter Sicherheit durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) 'Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information' und dem International Standard on Assurance Engagements 3410, Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements ('ISAE 3410'), wie vom International Auditing and Assurance Standards Board publiziert, vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der FI AMAS erstellt worden sind.

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des unabhängigen Prüfers. Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit nach ISAE 3000 (Revised) und ISAE 3410 sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird.

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- Befragung von Mitarbeitenden des Vermögensverwalters für den SF Commercial Properties Fund, welche für die Ermittlung, Verarbeitung und Kontrolle der umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) verantwortlich sind, zwecks Einhaltung der FI AMAS;
- Erlangung eines Verständnisses über die Konzeption, der Implementierung von Systemen und Prozessen für die Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung der umweltrelevanten Kennzahlen zur Einhaltung der FI AMAS;
- Einschätzung Datenerhebungs-, Validierungs- und Berichterstattungsprozesse sowie der Verlässlichkeit der gemeldeten Daten durch eine Stichprobenerhebung und Überprüfung ausgewählter Berechnungen gemäss der FI AMAS;
- Einschätzung der Angemessenheit der wesentlichen Schätzungen und Beurteilungen der Geschäftsleitung des Vermögensverwalters für den SF Commercial Properties Fund, welche für die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen relevant sind;
- Einschätzung, ob die Offenlegung der umweltrelevanten Kennzahlen vollständig sind und gemäss Vorschriften der FI AMAS entsprechen.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Schlussfolgerung zu dienen.

Schlussfolgerung

Bei unserer Prüfung sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des SF Commercial Properties Fund für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2024, nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der FI AMAS berechnet worden sind.



Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

Dieser Bericht ist nur für den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG bestimmt und wurde ausschliesslich erstellt, um ihm über die umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) Bericht zu erstatten, und für keinen anderen Zweck. Mit der Abgabe unserer Schlussfolgerung akzeptieren und übernehmen wir keine Verantwortung (rechtlich oder in anderer Weise) oder Haftung für die Verwendung unseres Berichts einschliesslich der Schlussfolgerung für andere Zwecke oder gegenüber anderen Personen, welchen unser Bericht vorgelegt wird oder in dessen Händen er gelangen mag, und andere Personen können sich auf unsere Schlussfolgerung nicht berufen.

Wir erlauben die Weitergabe unseres Berichts nur als Ganzes und zusammen mit den angemessenen Kriterien, damit der Verwaltungsrat darlegen kann, dass er seiner Governance Verantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Prüfungsberichts über die Berichterstattung der umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) nachgekommen ist, ohne dass wir damit eine Verantwortung oder Haftung gegenüber irgendeiner anderen Partei übernehmen. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen oder akzeptieren wir keine Verantwortung gegenüber irgendjemand anderes als dem Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers AG

Dimitri Senik

Julien Stocker

Zürich, 3. März 2026

"Die Pflege und Integrität der Internetseite der Swiss Finance & Property Funds AG, welche durch die Swiss Finance & Property Group AG betrieben wird, liegt in der Verantwortung des Verwaltungsrates. Die von uns als unabhängiger Wirtschaftsprüfer durchgeführten Arbeiten beinhalten keine Berücksichtigung der Pflege und Integrität der Internetseite der Swiss Finance & Property Funds AG, und dementsprechend übernehmen wir keine Verantwortung für Änderungen, die möglicherweise an den umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) oder den FI AMAS aufgetreten sind, seit sie auf der Internetseite präsentiert wurden."



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

SF Commercial Properties Fund
c/o Verwaltungsrat
Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Zürich, 27. Januar 2026

SF Commercial Properties Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
10 9039.250 2

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche im SF Commercial Properties Fund gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2025 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Bilanzstichtag 14 Bestandsliegenschaften (inklusive Akquisitionen und nach Verkäufen). Angefangene und sich im Bau befindende Liegenschaften (Anlagen im Bau) bestehen derzeit keine.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für SF Commercial Properties Fund akkreditierten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

1 / 4

Wertveränderung innerhalb der Berichtsperiode (like-for-like)¹

Per Stichtag 31. Dezember 2025 beträgt der «Fair Value» der bereits per Bilanzstichtag 30. Juni 2025 bewerteten und nicht den Anlagen im Bau zugeordneten Liegenschaften («like-for-like») 263'270'000 Schweizer Franken. Die Wertveränderung liegt gegenüber dem Wert per Stichtag 30. Juni 2025 bei brutto rund +0.8% (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen).

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

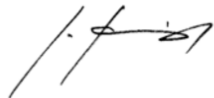
Die akkreditierten Bewertungsexperten von Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Bewertungshonorar

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis. Sie basiert auf der Anzahl der zu erstellenden Bewertungen sowie nach Massgabe der vermietbaren Flächen der Liegenschaft.

Zürich, den 27. Januar 2026

Wüest Partner AG



Patrik Schmid MRICS
Partner



Moritz Menges MRICS
Partner

– Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

¹ Diese Informationen sind unabhängig von der effektiven Bilanzierung der SFP zu verstehen.

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlagelienschaften zu Grunde:

- Die Bewertungen basieren auf den Mieterspiegeln der H&B Real Estate AG per Stichtag 01.01.2026.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.00 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 100 Prozent gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

chen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d. h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode und Inputfaktoren

Wüest Partner bewertete die Immobilien des SF Commercial Properties Fund mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über einen unendlichen Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Als wesentliche Inputfaktoren werden die Marktmieten, die Leerstände und die Diskontierungssätze definiert. Diese Faktoren werden durch Marktentwicklungen unterschiedlich beeinflusst. Ändern sich die Inputfaktoren, so verändert sich auch der Fair Value der Immobilie. Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten der Inputfaktoren können sich die Einwirkungen auf den Fair Value wechselseitig kompensieren, aber auch kumulieren. So wirken beispielsweise reduzierte Marktmieten in Kombination mit erhöhten Leerständen und erhöhten Diskontierungssätzen kumulativ negativ auf den Fair Value der Immobilie. Aufgrund der regionalen und objektweisen Diversifikation im Portfolio erzeugen Veränderungen der Inputfaktoren jedoch selten eine kurzfristige, kumulative Wirkung.

Als wichtigste Einflussgrösse auf die Inputfaktoren kann das wirtschaftliche Umfeld bezeichnet werden. Erhöht eine negative Stimmung in der Wirtschaft den Druck auf die Marktmieten, erhöhen sich zumeist auch die Leerstände in den Immobilien. Gleichzeitig stellt sich in solchen Marktlagen aber meist ein günstiges, sprich tiefes, Zinsniveau ein, was sich positiv auf die Diskontierungssätze auswirkt. Somit kann von einer gewissen Kompensation der Inputfaktoren ausgegangen werden.

Durch laufende Optimierungsmassnahmen der Immobilien (z.B. Abschluss/Verlängerung langfristiger Mietverträge, Investitionen in den Ausbau der Mietflächen usw.) wird solchen kurzfristigen Marktschocks, hauptsächlich mit Auswirkungen auf die Faktoren Marktmieten und Leerstände, vorgebeugt. Der individuell risikoadjustierte Diskontierungssatz der Immobilie folgt wie erwähnt den Renditeerwartungen der jeweiligen Investoren resp. Marktteilnehmer und kann nur in beschränktem Masse durch die Eigentümerin beeinflusst werden.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2025 bis 31. Dezember 2025 gab es keine Veränderungen (Zu- oder Verkäufe) im Portfolio.

Ergebnis

Der «Fair Value» der 14 Liegenschaften im Portfolio wird per 31. Dezember 2025 auf 263'270'000 Schweizer Franken geschätzt.



Aclens (VD), Chemin du Coteau 23

Impressum

Herausgeberin: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: Urs Pichler, Zürich

Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Titelbild: Aarau (AG), Rohrerstrasse 100/102

März 2026

Kontakt

Swiss Finance & Property Funds AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon +41 43 344 61 31

www.sfp.ch

Börsenhandel, Handelssymbole

SIX Swiss Exchange: Symbol SFC, Valor 34479969, ISIN CH0344799694

Reuters: SFCC.S

Bloomberg: SFC SW



Swiss Finance & Property Funds AG