



Swiss Finance & Property Funds AG

SF Sustainable Property Fund

Geschäftsbericht 2025

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie
«Immobilienfonds»

Geprüfte Jahresrechnung per 31. Dezember 2025





Bubendorf (BL), Hauptstrasse 86b

Inhaltsverzeichnis

Verwaltung und Organe	4
Kennzahlen	6
Bericht des Portfolio Managements	8
Immobilienportfolio	18
Nachhaltigkeitsbericht	21
Vermögensrechnung	28
Erfolgsrechnung	29
Inventar Liegenschaften	30
Anhang zur Jahresrechnung	37
Kurzbericht der Prüfgesellschaft	42
Bericht der Prüfgesellschaft über die umweltrelevanten Kennzahlen	45
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	48

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

UBS Switzerland AG
Uetlibergstrasse 231
8045 Zürich

Zahlstelle

UBS Switzerland AG
Uetlibergstrasse 231
8045 Zürich

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich

Liegenschaftsverwaltungen

Livit AG
Altstetterstrasse 124
8048 Zürich

IBSG AG
Lagerstrasse 4
9200 Gossau

Akkreditierte Schätzungsexperten

Ivan Anton
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	%	19.66	7.17	0.92
Anlagerendite	%	4.36	1.73	-1.22
Betriebsgewinnmarge	%	65.25	63.21	60.86
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.10	1.69	-1.18
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	3.22	1.52	-0.46
Ausschüttungsrendite	%	2.14	2.48	2.59
Ausschüttungsquote	%	101.42	103.03	106.40
Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Agio/Disagio	%	24.02	8.74	3.08
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	x	30.73	63.89	-83.63
Börsenkapitalisierung	CHF	1 437 056 190	1 085 727 726	1 039 437 009
Börsenkurs pro Anteil zum Ende des Berichtsjahres	CHF	149.40	129.00	123.50
Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 631 924 000	1 441 083 000	1 450 063 000
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	1 483 927 768	1 336 159 525	1 344 899 522
Gesamtfondsvermögen	CHF	1 643 566 678	1 464 243 835	1 469 835 767
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	392 850 000	383 600 000	374 100 000
Nettofondsvermögen	CHF	1 158 746 964	998 462 555	1 008 402 386
Fremdfinanzierungsquote	%	24.07	26.62	25.80
Fremdkapitalquote	%	29.50	31.81	31.90
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen ¹	Jahre	2.73	2.56	3.16
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.29	1.37	1.28
Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Mietzinseinnahmen	CHF	55 250 568	52 269 201	52 974 069
Mietausfallrate ²	%	4.79	6.90	7.89
Nettoertrag	CHF	30 348 506	26 139 555	25 312 818
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-15 760 758	-7 406 602	4 428 786
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	32 072 758	-1 740 003	-42 169 989
Gesamterfolg	CHF	46 660 506	16 992 950	-12 428 385
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.74	0.74	0.77
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	0.94	1.05	1.17

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Nettoinventarwert am Ende des Berichtsjahres	CHF	120.47	118.63	119.81
Ausschüttung pro Anteil	CHF	3.20	3.20	3.20
Anteile zu Beginn des Berichtsjahres	Anz.	8 416 494	8 416 494	8 416 494
Ausgaben	Anz.	1 202 356	–	–
Rücknahmen	Anz.	–	–	–
Anteile am Ende des Berichtsjahres	Anz.	9 618 850	8 416 494	8 416 494
Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Anzahl Liegenschaften	Anz.	112	103	107
Bruttorendite	%	3.86	4.00	3.87
Realer Diskontsatz	%	2.69	2.75	2.75
Nominaler Diskontsatz	%	3.71	4.03	4.04
Leerstandsquote per Stichtag	%	2.31	4.74	4.97
Leerstandsquote im Berichtsjahr	%	4.05	5.24	5.67

Historische Performancedaten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Die Erträge des Fonds sowie die Werte der Fondsanteile können zu-, aber auch abnehmen und können nicht garantiert werden. Bei der Rückgabe von Fondsanteilen kann der Investor eventuell weniger Mittel zurückbekommen, als er ursprünglich eingesetzt hat.

¹ Bei der Berechnung der Restlaufzeit Fremdfinanzierungen werden die bereits per Stichtag 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

Der SF Sustainable Property Fund blickt auf ein weiterhin anspruchsvolles Geschäftsjahr in einem von wirtschaftlichen Unsicherheiten geprägten Marktumfeld zurück. Das Zinsumfeld und die verhaltene Marktdynamik stellten erhöhte Anforderungen an das Portfoliomanagement. Durch eine aktive Bewirtschaftung sowie strategisch gezielte An- und Verkäufe wurde das Portfolio erfolgreich weiterentwickelt und nachhaltig gestärkt. Die Leerstandsquote wurde auf 2.3% gesenkt und damit die Ertragsstabilität nachhaltig gestärkt. Die fundamentalen Rahmenbedingungen des Schweizer Wohnungsmarktes bleiben robust. Eine anhaltende Nettozuwanderung, strukturell tiefe Leerstandsquoten und eine insgesamt moderate Mietpreisentwicklung bilden eine solide Basis und unterstützen die langfristig positiven Perspektiven dieser Anlageklasse.

Produkt und Strategie

Der SF Sustainable Property Fund investiert in Immobilienwerte und -projekte in der ganzen Schweiz. Der Hauptfokus des Immobilienfonds liegt auf Wohnnutzung. Der Immobilienfonds optimiert Liegenschaften systematisch und schrittweise hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien (ESG) während der Haltedauer. Mit dem Ziel der Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrates (Netto-Null bis spätestens 2050) liegt dabei ein Hauptfokus auf ökologischen Kriterien (environmental, E), insbesondere auf der Steigerung der Energieeffizienz und auf der Reduktion der Treibhausgasemissionen. Der Immobilienfonds hält Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds.

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%¹, 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 Bereich⁶. 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.⁷ 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 Anleihenrenditen sinken⁸.

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 Wohnraum⁸.

Mietwohnungsmarkt

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 Statistik⁹ 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 Wohnraumangel zu erklären. Zum grösseren Teil handelt es sich um den Abbau eines Bewilligungsschuldenstands grösserer Projekte, deren Planung bereits vor Jahren begann⁸. Weiter verknappend auf das Angebot effektiv verfügbarer Wohnungen wirkt die zunehmende Diskrepanz zwischen Angebots- und Bestandsmieten. Während Angebotsmieten kontinuierlich steigen, sanken zuletzt der Referenzzinssatz und damit die Bestandsmieten. 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 abnehmenden 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 wollen⁸.

Gesamtschweizerisch ist innert Jahresfrist die Leerwohnungsziffer von 1.1% auf 1.0% gesunken. Damit ist die Quote auf dem tiefsten Stand seit zwölf Jahren¹⁰. 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.

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 SNB, geldpolitische Lagebeurteilung vom 19. Juni 2025

⁷ Eigene Erhebungen Market Research Swiss Finance & Property AG

⁸ Raiffeisen, Immobilien Schweiz – 4Q2025

⁹ Bundesamt für Statistik, Bevölkerungsszenarien 2025–2055

¹⁰ UBS, Weitere Verknappung des Wohnungsmarkts

Transaktionen

Im Geschäftsjahr 2025 wurde das Portfolio durch den Erwerb von insgesamt zehn Liegenschaften gezielt erweitert. Der Marktwert der akquirierten Objekte beläuft sich per Stichtag auf CHF 172.19 Mio. und stärkt sowohl die Diversifikation des Portfolios als auch die regionale Präsenz in der Schweiz.

Bereits im ersten Halbjahr wurden acht Liegenschaften zu den folgenden Kaufpreisen erworben. In Liestal (BL), Arisdörferstrasse 60–68 / Sonnmattweg 4–42, 43+45 wurde eine Wohnliegenschaft für CHF 25.16 Mio. erworben. Weitere Zukäufe erfolgten in Widen (AG), Kellerackerstrasse 31–37 für CHF 16.80 Mio., in St. Gallen (SG), Merkurstrasse 1 für CHF 17.00 Mio. und Solitüdenstrasse 2, 4, 4a, 4b, 4c für CHF 11.03 Mio. sowie in Ostermundigen (BE), Unterer Chaletweg 21/23, 25/27 für CHF 11.70 Mio. Im Juni kamen drei weitere Objekte hinzu: in Oftringen (AG), Säliblickstrasse 27/29 für CHF 9.15 Mio., in Arnegg (SG), Bächigenstrasse 7/9/11, Stationsstrasse 4/6, Bischofszellerstrasse 339 für CHF 46.35 Mio. sowie in Sirnach (TG), Winterthurerstrasse 33+33a für CHF 9.45 Mio., womit die Präsenz in der Ostschweiz weiter ausgebaut wurde.

Im zweiten Halbjahr wurde das Portfolio durch zwei weitere Akquisitionen in Basel (BS), Lothringerstrasse 55 für CHF 6.50 Mio. sowie in Herzogenbuchsee (BE), Vogelsangweg 33, 35, 37 für CHF 11.20 Mio. ergänzt.

Diese Investitionen tragen zur weiteren regionalen Diversifikation des Portfolios bei und sichern langfristig stabile Mieteinnahmen aus qualitativ hochwertigen Wohn- und Gewerbeliegenschaften. Die Liegenschaft in Arnegg (SG), Bächigenstrasse 7/9/11, Stationsstrasse 4/6, Bischofszellerstrasse 339 nimmt dabei eine besondere Stellung ein. Das im Jahr 2022 gesicherte Grundstück wurde in den vergangenen zwei Jahren zu einer charaktervollen Überbauung mit hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität entwickelt. Das Projekt stellt einen wesentlichen Meilenstein dar, da es die Anzahl der Einheiten markant erhöht, zusätzliche wertschaffende Gewerbeflächen bereitstellt und Wohnungen mit hohem Ausbaustandard umfasst.

Neben den Zukäufen wurden auch gezielte Desinvestitionen von insgesamt CHF 20.30 Mio. vorgenommen. Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurde die Liegenschaft Via Soldini 14 in Chiasso (TI) veräussert. Zudem konnte ein Teilverkauf der Liegenschaft an der Riedmühlstrasse 12 in Dietlikon (ZH) realisiert werden, wodurch der Leerstand im Portfolio deutlich reduziert werden konnte.

Insgesamt führten die getätigten Zu- und Verkäufe zu einer weiteren Wertsteigerung des Portfolios, das sich per Ende des Geschäftsjahres auf rund CHF 1.63 Mrd. beläuft.

Erneuerungsprojekte

Basel (BS), Dornacherstrasse 270/270a, Laufenstrasse 59

Das Erneuerungs- und Erweiterungsprojekt «Stadtnest» im Basler Gundeldinger-Quartier befindet sich planmässig in der Ausführungsphase. Die beiden sanierten Mehrfamilienhäuser werden im ersten Quartal 2026 wieder bezugsbereit sein.

Die aus ehemaligen Büroflächen neu geschaffenen vier Maisonette-Wohnungen sowie die Gewerbeflächen werden voraussichtlich ab dem zweiten Quartal 2026 zur Vermietung verfügbar sein. Die Vermarktung wurde bereits erfolgreich gestartet.

Der Baufortschritt verläuft ohne Verzögerungen. Der Abschluss der Bauarbeiten ist für das dritte Quartal 2026 vorgesehen.



Baufortschritt Oktober 2025 Projekt «Stadtnest»

St. Gallen (SG), Brauerstrasse 25

Für das Ersatzneubauprojekt an der Brauerstrasse 25 wurde im Februar 2025 das Baugesuch eingereicht. Seit Dezember 2025 liegt die rechtskräftige Baubewilligung vor. Das Raumprogramm sieht 21 kompakte 1.5-Zimmer-Wohnungen mit einer Fläche von jeweils rund 30 m² vor. Der Rückbau ist für Januar 2026 geplant, die Bauarbeiten sollen bis Ende 2027 abgeschlossen sein. Zusammen mit der Liegenschaft Brauerstrasse 21/23 entsteht so ein kleines Quartier, das die urbane Atmosphäre von St. Fiden gezielt weiterentwickelt.



Modellfoto

Lugano (TI), Via Ronchetto 16–22, Via Torricelli 21–27

Das «Quartier Ronchetto» mit seinen sechs Gebäuden aus den späten 1960er-Jahren wird technisch, optisch und energetisch modernisiert. Ergänzend zur Sanierung werden die Wohn- und Gewerbeflächen optimiert und die Aussenbereiche gesamthaft aufgewertet, um den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen der Mieterschaft zu entsprechen.

Die Erneuerung des Quartiers erfolgt blockweise in sechs Gebäuden. Jedes Objekt hat einen geplanten Fertigstellungstermin. Dank dieser Etappierung können fertiggestellte Einheiten unmittelbar bezogen werden, während parallel die Arbeiten in den nächsten Abschnitten weiterlaufen. Dies bedeutet kürzere projektbedingte Leerstände, kontinuierliche Mieteinnahmen und eine permanente Belebung des Quartiers.

Für die Mieterinnen und Mieter bringt die gestaffelte Erneuerung mehr Komfort und Planbarkeit, denn viele können während der Bauzeit in nahegelegene Wohnungen umziehen und später in ihre neue, modernisierte Wohnung zurückkehren. So profitieren Eigentümer, Mieter und das Quartier gleichermaßen.

Im Oktober und November 2025 erfolgte die Bauabnahme des Haus B und per Ende Jahr konnten bereits die Mieter der ersten 24 sanierten Wohnungen in der Via Ronchetto 20a und der Via Torricelli 25 einziehen.

Von insgesamt 165 Wohnungen im Quartier sind bereits 54 Mietverträge abgeschlossen, weitere 11 Wohnungen sind reserviert. Das Feedback der Mieterinnen und Mieter sowie der Interessenten ist durchweg positiv. Besonders hervorzuheben: Mehrere Bestandsmieter kehren nach der Sanierung wieder in das Quartier zurück.

Bei planmässigem Verlauf ist die Gesamterneuerung des Quartiers bis Ende 2028 abgeschlossen.

www.ronchetto.ch



Visualisierung

Pregassona (TI), Via Industria 17/17a

Das Hochhaus an der Via Industria 17 in Pregassona weist erhöhten Instandsetzungsbedarf auf und erfüllt die heutigen Anforderungen an Nachhaltigkeit und zeitgemässes Wohnen nicht mehr. Um den langfristigen Erhalt des architektonisch wertvollen Gebäudes zu sichern, wird es in den nächsten Jahren umfassend saniert. Im Mittelpunkt stehen Energieeffizienz, Sicherheit, ein modernes und generationenübergreifendes Wohnangebot sowie ein grosszügig gestalteter Aussenraum, der den Quartierbewohnern als Ort der Erholung und Begegnung dient. Neben dem Hochhaus wird auch das Nebengebäude an der Via Industria 17a saniert.

Mit vorliegender Baubewilligung erfolgt der Baustart der Erneuerungsarbeiten im Februar 2026. Die Gebäude sind bereits entleert, sodass eine effiziente und planmässige Umsetzung sichergestellt ist. Bei erwartungsgemäsem Projektverlauf wird die Gesamtsanierung voraussichtlich im November 2027 abgeschlossen.

www.torre-pregassona.ch



Visualisierung

Vermietungsaktivitäten

Per 31. Dezember 2025 beträgt die Leerstandsquote 2.3% und liegt damit deutlich um 2.4 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Durch gezielte Massnahmen sowie sehr erfolgreiche Vermietungsaktivitäten konnte die Leerstandsquote signifikant reduziert werden.

Im Tessiner Teilportfolio konnten im Berichtsjahr deutliche Fortschritte bei der Vermietung erzielt werden. Mehrere Liegenschaften wurden vollständig vermietet. So weisen die Objekte in Via Alfredo Pioda 26, Locarno (TI), Via Roncobello 12 in Pregassona (TI) sowie Salita Viarno 16 in Lugano-Viganello (TI) per Stichtag keine Wohnungsleerstände mehr auf. Auch bei der Liegenschaft in Taverne (TI), Via Ponte Vecchio 2–8, konnte der Leerstand gegenüber den Vorjahren deutlich reduziert werden.

Nach Abschluss der umfassenden Sanierungsarbeiten sind zudem sämtliche Mieteinheiten der Liegenschaft in Locarno (TI), Via Giuseppe Cattori 2/4 vermietet.

Erstmals sind auch sämtliche Gewerbeflächen der Liegenschaft in Dietlikon (ZH), Riedmühlestrasse 16/18, vollvermietet. In der neu erstellten Liegenschaft in Arnegg (SG), Bächigenstrasse 7/9/11, Stationsstrasse 4/6 sowie Bischoffszellerstrasse 339, wurden im Berichtsjahr bereits über 95% der Wohnungen erfolgreich absorbiert.

Die Liegenschaft in Basel (BS), Dornacherstrasse 270/270a sowie Laufenstrasse 59 befand sich im Berichtsjahr noch in der Ausführungsphase. Bereits vor Abschluss der Bauarbeiten konnten rund 80% der Wohnungen erfolgreich wiedervermietet werden.

Die Leerstandsquote per Stichtag wurde neben den erfolgreichen Vermietungsaktivitäten auch durch den Teilverkauf der Liegenschaft an der Riedmühlestrasse 12 in Dietlikon (ZH) sowie den Verkauf der Liegenschaft in Chiasso (TI), Via Soldini 14, positiv beeinflusst.

Ausblick

Im Jahr 2026 werden die bisher laufenden Erneuerungsprojekte Via Ronchetto 16–22 / Via Torricelli 21–27 in Lugano (TI) mit 165 Wohnungen sowie elf Büro/Gewerbeflächen fortgeführt. Ein erstes Gebäude konnte bereits im Jahr 2025 wieder in Betrieb genommen werden, weitere Objekte folgen bis zum Ende des Jahres 2028. Das Bauprojekt an der Via Industria 17/17a in Pregassona (TI) mit 95 Wohneinheiten und 1 Gewerbefläche wird weiter vorangetrieben, damit dieses voraussichtlich im Jahr 2027 abgeschlossen werden kann. Das bereits weit fortgeschrittene Bauprojekt an der Dornacherstrasse 270 / Laufenstrasse 59 in Basel (BS) wird im Verlauf vom ersten bis zum dritten Quartal 2026 abgeschlossen. Zudem kann mit dem Neubau der Brauerstrasse 25 in St. Gallen (SG) gestartet werden. Dies, nachdem die rechtskräftige Baubewilligung eingetroffen ist.

Neben den Bauprojekten wird im Jahr 2026 der Fokus auf die im Jahr 2025 stark reduzierte Leerstandsquote gelegt. Ziel ist es, die jüngsten Vermietungserfolge zu bestätigen und weiter auszubauen.

Nachhaltigkeitsthemen werden auch im Jahr 2026 grosses Gewicht haben. Insbesondere die Reduktion der CO₂-Emissionen, aber auch die Verbesserung der Nachhaltigkeits-Kennzahlen werden stark priorisiert. Dadurch werden in den nächsten Jahren diese Kennwerte spürbar verbessert.

Kommentar zum Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr des SF Sustainable Property Fund dauert jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

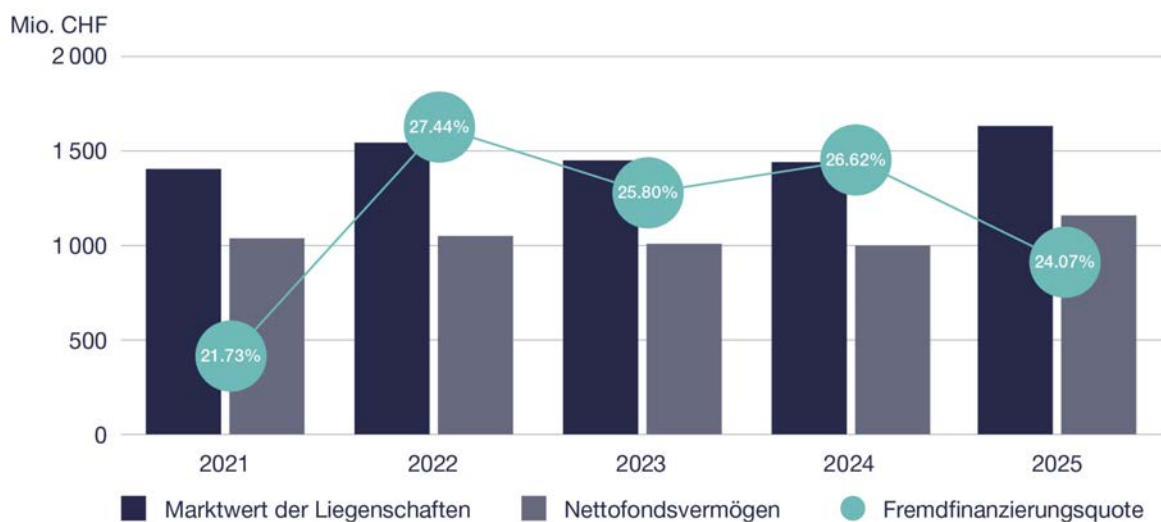
Vermögensrechnung

Der Marktwert des Portfolios beläuft sich per Stichtag auf CHF 1 631.9 Mio., was einer Zunahme von CHF 190.8 Mio. oder 13.2% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Erhöhung ist einerseits auf diverse Käufe zurückzuführen, andererseits auf Neubewertungseffekte. Der durchschnittliche, marktgewichtete reale Diskontsatz beträgt 2.69%, was leicht unter dem Vorjahreswert liegt. Auf die einzelne Liegenschaft bezogen ergeben sich reale Diskontierungssätze zwischen 2.30% und 3.25% (Vorjahr: 2.35% und 3.30%). Das Portfolio des Fonds umfasst per Stichtag 112 Liegenschaften (Vorjahr: 103 Liegenschaften). Mit den Bankguthaben von CHF 0.3 Mio. und sonstigen Vermögenswerte von CHF 11.4 Mio. beträgt das Gesamtfondsvermögen CHF 1 643.6 Mio. (Vorjahr: CHF 1 464.2 Mio.). Die aktuelle Bruttorendite über das Gesamtportfolio liegt bei 3.86% (Vorjahr: 4.00%).

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende des Berichtsjahres bei CHF 392.9 Mio. (Vorjahr: CHF 383.6 Mio.). Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 24.07% (Vorjahr: 26.62%) und liegt weiterhin unter der gesetzlichen Limite von 33.33%. Die langfristigen verzinslichen Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten sind um CHF 25.8 Mio. im Berichtsjahr auf CHF 288.9 Mio. (Vorjahr: CHF 263.1 Mio.) gestiegen. Die detaillierte Auflistung aller laufenden Vorschüsse und Hypotheken ist auf den Seiten 37 bis 39 ersichtlich.

Die geschätzten Liquidationssteuern (allfällige Grundstücksgewinn-/Gewinnsteuer sowie potenzielle Handänderungssteuern) betragen per Jahresende CHF 75.3 Mio. (Vorjahr: CHF 64.3 Mio.).

Das Nettofondsvermögen erhöhte sich im Berichtsjahr um CHF 160.2 Mio. auf CHF 1 158.7 Mio. (Vorjahr: CHF 998.5 Mio.). Die Veränderung erklärt sich durch die Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 140.6 Mio., den Gesamterfolg von CHF 46.7 Mio. und die getätigte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 in der Höhe von CHF 26.9 Mio.



Erfolgsrechnung

Die Gesamterträge betrugen im abgeschlossenen Geschäftsjahr CHF 57.2 Mio. (Vorjahr: CHF 52.6 Mio.). Die Soll-Nettomieten bei Vollvermietung konnten im Berichtsjahr um rund CHF 2.0 Mio. gesteigert werden. Die Zunahme von 3.5% ist hauptsächlich auf die im Berichtsjahr dazugekauften Liegenschaften und zusätzlichen Mietzinseinnahmen zurückzuführen. 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-Nettomieten bei Vollvermietung	58 232 040	56 259 742
Baurechtzins (Ertrag)	97 020	97 020
Leerstände	-2 336 282	-2 910 639
Verluste aus Forderungen	-431 636	-933 068
Mietzinsverbilligungen	-310 574	-243 854
Total Mietzinseinnahmen	55 250 568	52 269 201

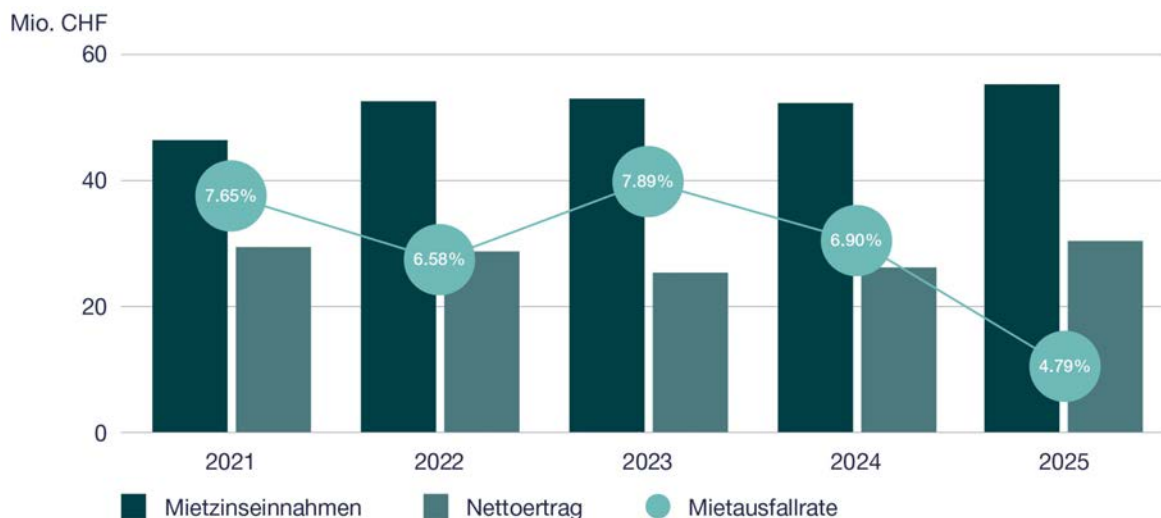
Die Mietausfälle infolge von Leerständen und Inkassoverlusten betrugen CHF 2.8 Mio. (Vorjahr: CHF 3.8 Mio.). Somit ist die Mietausfallrate um 2.11 Prozentpunkte auf 4.79% gesunken (Vorjahr: 6.90%).

Die Fremdfinanzierungskosten konnten um CHF 0.2 Mio. reduziert werden und betrugen im Berichtsjahr CHF 5.1 Mio. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz liegt per Jahresende bei 1.29% (Vorjahr: 1.37%) mit einer Restlaufzeit von 2.73 Jahren (Vorjahr: 2.56 Jahre).

Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 4.5 Mio. aufgewendet, was rund dem Vorjahreswert entspricht. Der Liegenschaftsaufwand reduzierte sich hingegen stark um knapp CHF 1.0 Mio. und beläuft sich per Jahresende auf CHF 3.1 Mio. (Vorjahr: CHF 4.1 Mio.).

Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung betrugen CHF 8.9 Mio. (Vorjahr: CHF 8.3 Mio.). Diese Kostensteigerung von CHF 0.6 Mio. ist auf die Zukäufe und das daraus resultierende höhere Gesamtfondsvermögen zurückzuführen. Die Vergütungen an die Immobilienverwaltung von CHF 1.9 Mio. (Vorjahr: CHF 1.7 Mio.) stehen in direkter Abhängigkeit zu den effektiven Mietzinseinnahmen. Der leicht erhöhte Vergütungssatz im Berichtsjahr von 3.46% (Vorjahr: 3.30%) ist auf den Immobilien-Bewirtschaftungswechsel per 1. Januar 2025 zurückzuführen.

Der Gesamtaufwand beläuft sich auf CHF 26.8 Mio. (Vorjahr: CHF 26.5 Mio.). Die Fondsbetriebsaufwandsquote TER_{REF} GAV als Indikator für die Belastung durch den Betriebsaufwand beträgt unverändert zum Vorjahr 0.74%. Der Nettoertrag liegt bei CHF 30.3 Mio. (Vorjahr: CHF 26.1 Mio.). Dies entspricht CHF 3.16 pro Anteil bei 9 618 850 Anteilen (Vorjahr: CHF 3.11 pro Anteil bei 8 416 494 Anteilen).



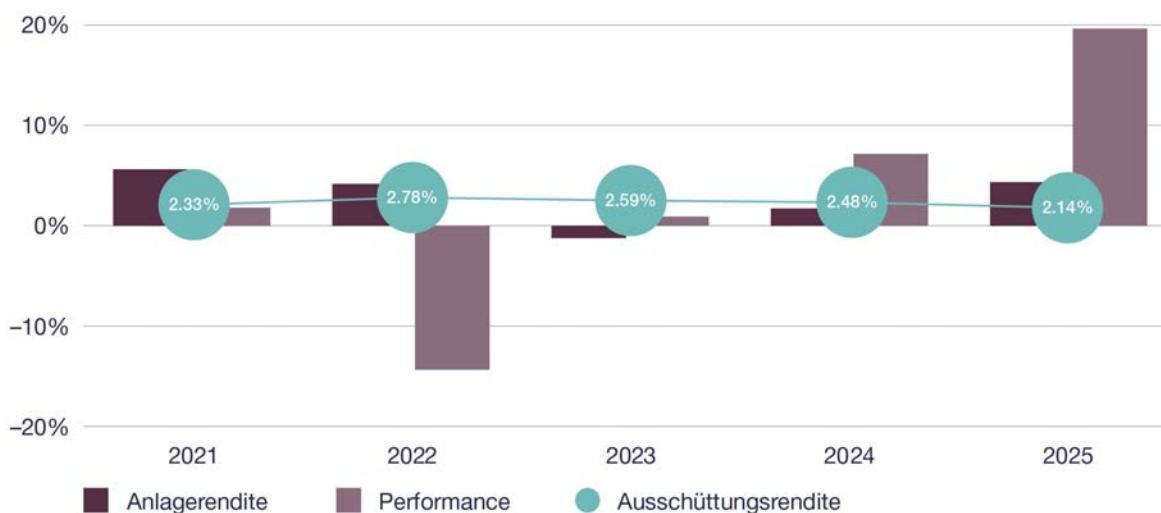
Aus den Veräusserungen (siehe Kapitel «Inventar Liegenschaften/Liegenschaftstransaktionen 2025») resultiert ein realisierter Kapitalverlust von CHF 15.8 Mio. Unter Einschluss der realisierten und nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste (Differenz der Veränderung von Gestehungskosten und Marktwert) sowie der Veränderung der Liquidationssteuern wird ein Gesamterfolg von CHF 46.7 Mio. erzielt. Dies ist gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung von CHF 29.7 Mio.

Der Schlusskurs lag am Ende des Geschäftsjahres bei CHF 149.40, was einer Zunahme von CHF 20.40 oder 15.8% entspricht. Die Performance des SF Sustainable Property Fund beträgt für das Geschäftsjahr 2025 19.66%. Sie liegt damit deutlich über dem Immobilienfondsindex SWIIT (Total Return Index) für den gleichen Zeitraum mit 10.62%.



Die Anlagerendite per Jahresende beträgt 4.36% (Vorjahr: 1.73%), bei einem Inventarwert von CHF 120.47 pro Anteil (Vorjahr: CHF 118.63 pro Anteil) und einer un-

veränderten Ausschüttung von CHF 3.20 pro Anteil. Die Ausschüttungsrendite reduziert sich auf 2.14% (Vorjahr: 2.48%).



Immobilienportfolio

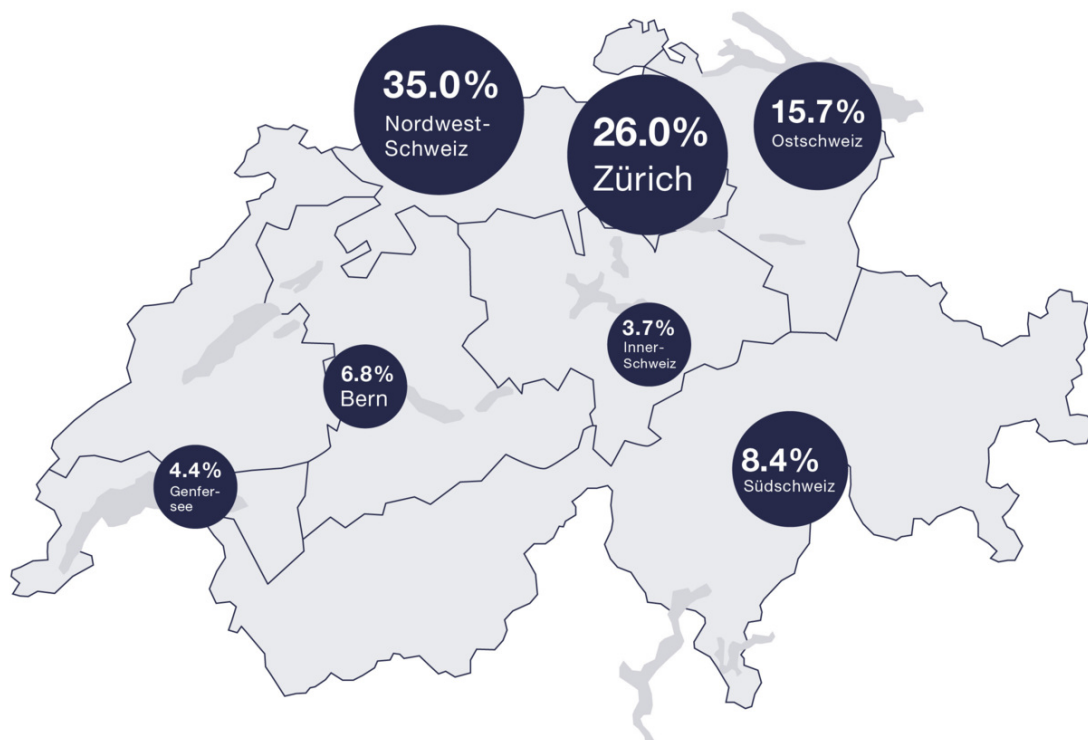
Im Geschäftsjahr 2025 wurde die Portfolioqualität durch gezielte Verkäufe und Investitionen weiter verbessert. In der Folge konnte die Leerstandsquote erneut gesenkt werden und lag per 31. Dezember 2025 bei 2.3%.

Überblick

Der SF Sustainable Property Fund verfügt über ein schweizweit breit diversifiziertes Immobilienportfolio mit insgesamt 112 Liegenschaften. Der Marktwert des gesamten Bestands belief sich per Ende des Geschäftsjahres auf CHF 1 631 924 000.

Marktregionen

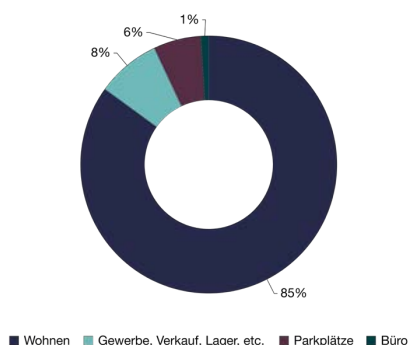
Die räumliche Portfoliostrategie des SF Sustainable Property Fund orientiert sich an den wirtschaftlich stärksten Regionen der Schweiz. Entsprechend entfiel per 31. Dezember 2025 der grösste Wertanteil des Fondsvermögens weiterhin auf die Regionen Nordwestschweiz und Zürich.



Region	Marktwert in CHF	in %
Nordwestschweiz	570 782 000	35.0
Zürich	424 400 000	26.0
Ostschweiz	255 642 000	15.7
Südschweiz	137 314 000	8.4
Bern	111 679 000	6.8
Genfersee	71 145 000	4.4
Innerschweiz	60 962 000	3.7
Total	1 631 924 000	100.0

Nutzungsarten

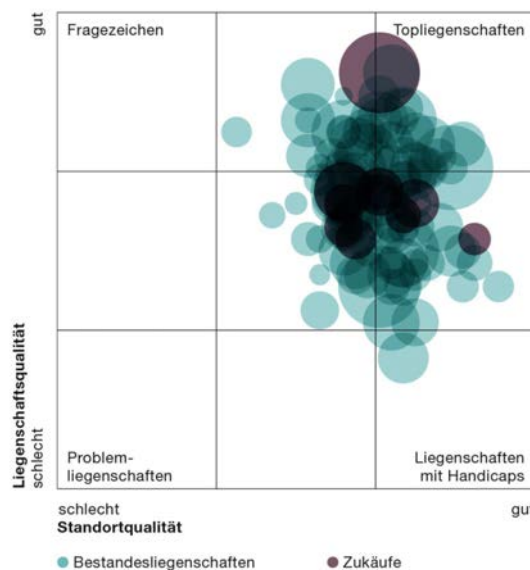
Es gelang dem SF Sustainable Property Fund auch in diesem Jahr eine sehr hohe Wohnquote zu halten. Zum 31. Dezember 2025 entfielen 85% der Soll-Nettomieten auf Wohnnutzungen. Weitere 6% stammten aus wohnbezogenen Parkplatznutzungen. 8% der Mieterträge wurden durch gewerblich genutzte Flächen, Lager und Nebennutzungen erzielt. Die verbleibenden 1% entfielen auf Büromieten.



Standort- und Liegenschaftsqualitäten

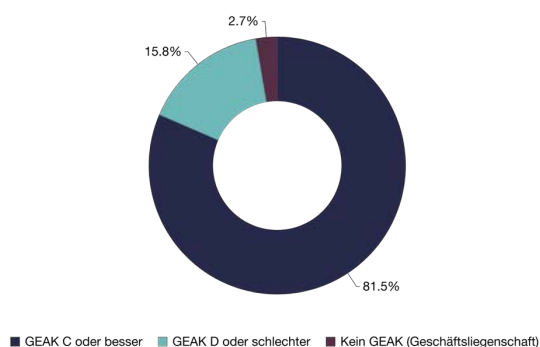
In der nachstehenden Portfoliomatrix werden die Standort- und Objektqualitäten des Immobilienportfolios aufgezeigt. Der von Wüest Partner AG berechnete Qualitätskoeffizient des Fondsportfolios liegt auch per 31. Dezember 2025 unverändert bei 3.6 auf einer Skala von 1 bis 5 Punkten (1 = sehr schlecht, 5 = sehr gut).

Im schweizweiten Vergleich zeigte das Portfolio insgesamt gute bis sehr gute Qualitätsmerkmale. Besonders die Kennzahlen zur Makro- und Mikrolage, zusammengefasst als «Standortqualität», erreichten mit durchschnittlichen Werten von 3.5 bzw. 4.1 ein hohes Niveau. Die Durchschnittswerte für Zustand, Standard und Nutzbarkeit der Gebäude (unter «Liegenschaftsqualität» zusammengefasst) lagen zwischen 3.3 und 3.8 und verbessern sich dank laufender Sanierungen kontinuierlich. Aus der Kombination der Standort- und Liegenschaftsqualitäten ergibt sich die Positionierung der Objekte im oberen rechten Quadranten der Portfoliomatrix.



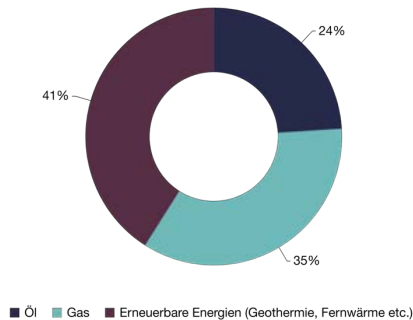
Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)

Von insgesamt 112 Liegenschaften verfügten per 31. Dezember 2025 bereits 109 über einen GEAK-Ausweis, was einem Marktwert von CHF 1.59 Mrd. entspricht. Hinsichtlich der Gesamtenergie weisen 88 Objekte, bzw. 81.5% der Marktwerte, einen GEAK-Ausweis der Kategorie C oder besser auf (Skala A = beste bis G = schlechteste Kategorie). Damit ergibt sich gegenüber dem Vorjahr eine Verbesserung um 2.1%.



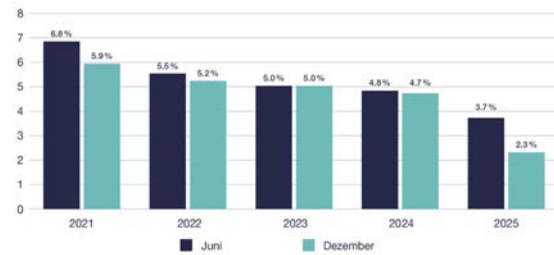
Heizmedium

Der Anteil erneuerbarer Heizmedien konnte gegenüber dem Vorjahr weiter erhöht werden. Per 31. Dezember 2025 stieg er um 2.8% auf 41% und überschritt damit erstmals die Marke von 40%. Der eingeschlagene Weg zur kontinuierlichen Optimierung der Heizsysteme wird konsequent fortgeführt.



Entwicklung Leerstandsquote (Stichtag)

Per 31. Dezember 2025 wurde die Leerstandsquote um 2.4 Prozentpunkte auf 2.3% gesenkt.



Die grössten Leerstände im Portfolio (Objektstufe zum Sollmietertrag)

Die Übersicht der zehn grössten Leerstandsliegenschaften hat sich infolge gezielter Portfolioveränderungen geografisch neu ausgerichtet. Ausschlaggebend dafür waren insbesondere der Verkauf der Liegenschaft in Chiasso (TI), der Teilverkauf des Gewerbeareals an der Riedmühlestrasse in Dietlikon (ZH) sowie der Zukauf einer Liegenschaft in Arnegg (SG). Dadurch hat sich der Schwerpunkt in die Ostschweiz verlagert. Kumuliert weisen die restlichen 102 Liegenschaften der Kategorie «Übrige» eine erfreulich tiefe Quote von 0.93% auf.



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 Sustainable Property 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 einer Kombination der Nachhaltigkeitsansätze Impact Investing, ESG-Integration und Ausschlusskriterien zu erreichen.

Durch die Teilnahme am international anerkannten Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)-Assessment ist für den Fonds ein direkter Peervergleich möglich. Wie im Vorjahr hat der SF Sustainable Property Fund wieder ein sehr gutes Ergebnis mit 4 von 5 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, um nachhaltig eine deutliche Verbesserung bei der Energieeffizienz und eine Reduktion der Treibhausgasemissionen zu erreichen. Hierbei werden unter anderem folgende Ziele verfolgt:

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

Im nachfolgenden Kapitel wird transparent aufgezeigt, wie Nachhaltigkeit konkret umgesetzt wird. Dabei werden Massnahmen, Fortschritte und Herausforderungen im Zusammenhang mit den eigenen Produkten dargestellt, um einen Beitrag zu einer zukunftsfähigen Umwelt zu leisten.

Highlights

Im Einklang mit der Nachhaltigkeitsstrategie wurden neben den Gesamtanierungs- und Heizungersatzprojekten in folgenden Nachhaltigkeitsbereichen Fortschritte erzielt:

Verbrauchsdatenerhebung

Die im Vorjahr neu organisierte Datenerfassung durch einen spezialisierten Energietreuhänder hat sich bewährt. Die Datenqualität und Verbrauchsüberwachung konnte 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.

Photovoltaik-Anlagen

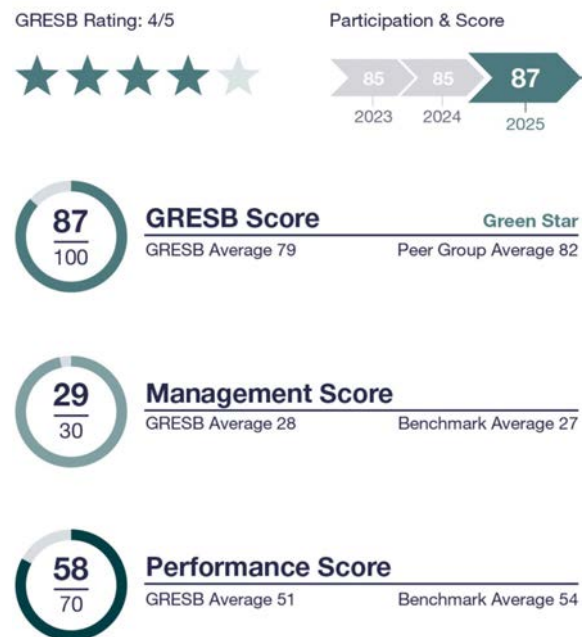
Seit Jahren werden im Zuge von Gesamterneuerungen Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) auf Dächern installiert. Inzwischen sind auf elf Liegenschaften PV-Anlagen installiert und produzieren Strom für die Mieter oder das lokale Elektrizitätswerk. Um den Ausbau von PV-Anlagen zu beschleunigen, wurden im Jahr 2025 sechs Liegenschaften überprüft, ob die Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit gegeben sind. Voraussichtlich werden im Jahr 2027 einige PV-Anlagen eingebaut und weitere Standorte im Jahr 2026 weiterverfolgt.

Betriebsoptimierung und Monitoring

Im Jahr 2023 wurde bei 14 Liegenschaften eine einmalige Betriebsoptimierung durchgeführt, um den Energieverbrauch optimal zu kalibrieren. Im Jahr 2025 wurden fünf weitere Liegenschaften einer Betriebsoptimierung unterzogen. Bei diesen Liegenschaften wird die Betriebsoptimierung jedoch permanent durchgeführt, indem die Wärmeerzeugung dank KI intelligent gesteuert werden kann und beispielsweise die effektive Raumtemperatur in den Wohnungen misst oder Wetterumschwünge frühzeitig antizipieren kann. Es wird mit jährlichen Wärmeverbrauchseinsparungen zwischen 10% bis 20% bei den betroffenen Liegenschaften gerechnet.

GRESB

In diesem Jahr hat der SF Sustainable Property Fund zum dritten Mal am GRESB-Assessment teilgenommen. Er erreichte mit 87 von 100 Punkten 4 von 5 Sternen im Rating der Bestandsliegenschaften. Somit wurde die zweithöchste Bewertung im GRESB Rating erzielt. Nachfolgend wird die Score-Übersicht von GRESB gezeigt:



Biodiversität

Unter diesem Gesichtspunkt hat sich der SF Sustainable Property Fund vorgenommen, die Biodiversität seiner Grundstücke zu verbessern. Im vergangenen Geschäftsjahr wurde für den ungenutzten und verwilderten Innenhof einer Liegenschaft in St. Gallen ein Biodiversitätskonzept erarbeitet. Dabei sollen invasive Neophyten beseitigt und die Biodiversität durch Blumenwiesen, Trockenbiotope sowie Gehölz mit Kleinstrukturen erhöht werden. Zusätzlich wird der Innenhof mit der Schaffung von Verbindungswegen und Sitzgelegenheiten für die Mieterschaft attraktiv gestaltet.

E-Mobilität

Um den Mietenden ein vielfältiges Mobilitätsangebot bieten zu können, wird kontinuierlich das Angebot an E-Ladestationen in den bestehenden Autoeinstellhallen erweitert. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden auf Wunsch der Mieter E-Ladestation-Parkplätze in drei Bestandsliegenschaften geschaffen. Mit der Angebots-erweiterung wird ein Beitrag zur Förderung des elektrifi-zierten Individualverkehrs geleistet, indem mit der Lade-möglichkeit die Hürden einer Anschaffung eines Elektro-fahrzeuges reduziert werden. Zudem können mit die-sem Angebot die Mietwohnungen attraktiver am Markt platziert werden.

Mieterumfrage

In den vergangenen drei Jahren wurden alle Wohnungs-mieter eingeladen, an einer Mieterumfrage teilzunehmen. Im Jahr 2025 wurde die Südschweizer Mieterschaft befragt. Erfreulich ist, dass im Schnitt die Zufriedenheit mit der Wohnung mit sieben von zehn Punkten bewertet wurde. Die Mieterbefragung gibt den Mietenden die Möglichkeit, direkt Rückmeldungen an die Eigentümer-schaft zu geben, was an der Liegenschaft verbessert werden kann. Diese Informationen können einerseits im laufenden Betrieb oder bei der Planung von Erneue-rungsprojekten berücksichtigt und optimiert werden.

Nachhaltigkeitslabels und ESG-Rating

Aufbauend auf den bisherigen Gebäudezertifizierungen «Gebäude im Betrieb» der Schweizerischen Gesell-schaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) wurde das gesamte Portfolio zusätzlich im Rahmen des WP ESG Rating bewertet. Somit sind 100% der Be-standsliegenschaften nach anerkannten ESG-Kriterien bewertet und ausgezeichnet. Das Real Estate ESG Plus Rating von Wüest Partner AG ist ein Bewertungsverfah-ren, das ökologische, soziale und Governance Aspekte ganzheitlich erfasst. Dieses Rating hebt den Anspruch des SF Sustainable Property Fund an Nachhaltigkeit und schafft eine Transparenz für die Investoren.

Nachfolgend aufgeführt sind abgeschlossene und laufende Projekte:

Status	Standort	Massnahmen
Realisiert 2025	Basel (BS), Prattelerstrasse 1/3	Anschluss an Fernwärme (vorher: Öl)
	Urtenen-Schönbühl (BE), Feldeggrasse 59/61, 69, 71/73	Anschluss an Fernwärme (vorher: Öl)
	Lugano (TI), Via Ronchetto 16–22, Via Torricelli 21–27	Sanierungsabschluss erste Etappe – Gebäudehülle, neu Wärmepumpe (vorher Gas), Photovoltaik-Anlage
	Basel (BS), Dornacherstrasse 270/270a, Laufenstrasse 59	Gesamtsanierung – Gebäudehülle und Photovoltaik-Anlage (bis 2026)
	Regensdorf (ZH), Schulstrasse 147–181	Installation von E-Ladestationen
	Oberglatt (ZH), Bahnhofstrasse 25/29	Installation von E-Ladestationen
	Locarno (TI), Via Giuseppe Cattori 5	Installation von E-Ladestationen
Geplant 2026	Neuenhof, Neuhausen (2x), Regensdorf, Sursee	Installation permanente Betriebsoptimierungs-Einrichtung
	Lugano (TI), Via Ronchetto 16–22, Via Torricelli 21–27	Fortführung Gesamtsanierung (bis 2028) – Gebäudehülle, neu Wärme-pumpe (vorher Gas), Photovoltaik-Anlage, Verminderung Hitzeinseln
	Pregassona (TI), Via Industria 17/17a	Gesamtsanierung (bis 2027) – Gebäudehülle, neu Wärmepumpe (vorher Öl), Photovoltaik-Anlage und E-Ladestationen
	Basel (BS), Dornacherstrasse 270/270a, Laufenstrasse 59	Abschluss Gesamtsanierung – Gebäudehülle und Photovoltaik-Anlage
	Oberentfelden (AG), Sonnenhofweg 4	Erneuerbarer Heizungsersatz (vorher Öl)
	Dietlikon (ZH), Riedmühlestrasse 16/18	Erneuerbarer Heizungsersatz (vorher Öl)
	St. Gallen (SG), Brauerstrasse 25	Erstellung Neubau mit Wärmepumpe, Photovoltaik-Anlage und E-Ladestationen

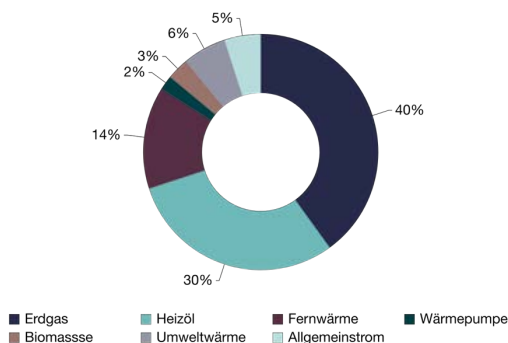
Übersicht Immobilienportfolio

Nachfolgend werden die Bilanzgrenze und einige wichtige Kennwerte des Portfolios aufgezeigt.

Die Analyse wurde aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezug zur Reportingperiode 2024 und in Übereinstimmung mit den Vorgaben der umweltrelevanten Kennzahlen nach AMAS für die 96 Bestandesliegenschaften mit genügender Datenabdeckung gemäss REIDA durchgeführt, welche sich während des gesamten Geschäftsjahres im Eigentum des Fonds befanden und keiner Gesamtsanierung unterzogen wurden. Transaktionen, Entwicklungsliegenschaften und Neubauten in Erstellung wurden nicht einbezogen.

Energiemix bezogen auf Gesamtenergieverbrauch

Im Jahr 2024 entfielen noch 70% des Gesamtenergieverbrauchs auf rein fossile Heizträger wie Gas und Heizöl. Im Vergleich zum Vorjahr, in dem dieser Anteil noch bei 77% lag, konnte somit ein spürbarer Rückgang verzeichnet werden. Dieser Fortschritt unterstreicht das Engagement für eine zunehmend nachhaltige und klimafreundliche Energieversorgung.



Treibhausgasemissionen und Energieintensität

Gemäss AMAS ist in Bezug auf das Heizsystem zwischen eigentümer- und mieterkontrollierten Liegenschaften zu unterscheiden. Das Portfolio des Fonds ist zu 100% eigentümerkontrolliert und die Energie für Wärme wird ausschliesslich vom Eigentümer beschafft.

Das gesamte Portfolio mit 103 Liegenschaften weist eine Treibhausgasintensität Scope 1 und 2 von 17.0 kgCO₂e-/m²EBF/Jahr auf. Der gemäss REIDA ermittelte Wert für 96 Liegenschaften (mit genügender Datenabdeckung) liegt bei 17.1 kgCO₂e-/m²EBF/Jahr. Die Energieintensität des Fonds für alle 103 Liegenschaften beträgt 105.0 kWh/m²EBF/Jahr. Der gemäss REIDA ermittelte Wert liegt bei 106.4 kWh/m²EBF/Jahr.

Absenkpfad

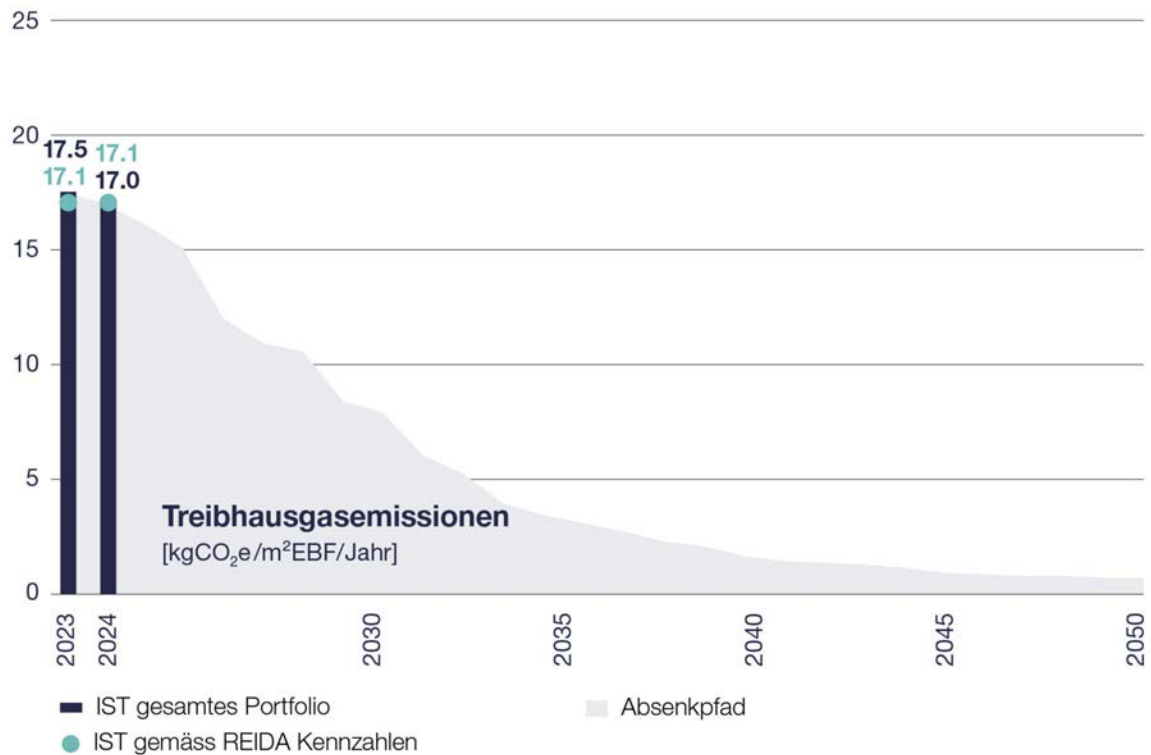
Basierend auf den Verbrauchsdaten 2024 sowie der entwickelten Mehrjahresplanung werden auf Liegenschafts- und Portfolioebene differenzierte Energie- und Treibhausgas-Absenkpfade (Scope 1 und 2) erstellt. Diese Absenkpfade ermöglichen es, Reduktionsziele festzulegen und den Fortschritt gezielt zu erfassen.

Dabei werden die Sanierungszyklen gemäss der Lebensdauer der verschiedenen Bauelemente abgebildet. Zusätzlich wird der Ausbau von PV-Anlagen, um den Anteil erneuerbarer Energien kontinuierlich zu steigern, konstant erhöht (siehe Kapitel Highlights, Seite 22).

Im Rahmen von Sanierungen der Gebäudehülle wird das Effizienzniveau Minergie angestrebt, um sowohl den Energieverbrauch als auch die CO₂e-Emissionen signifikant zu senken.

Darüber hinaus wurde das gesamte Portfolio 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 100 Liegenschaften des Portfolios berücksichtigt. Zudem werden zwei Ist-Werte aufgezeigt: Jener für das gesamte Portfolio und jener für die Liegenschaften mit genügender Datenabdeckung gemäss REIDA.



Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie Bestand und Neubau/Gesamtsanierungen

Um den Fortschritt der Nachhaltigkeitsansätze zu überwachen, wurden Meilensteine für die Schlüsselkennzahlen (KPIs) sowohl für bestehende Gebäude als auch für Neubauten/Gesamterneuerungen festgelegt. Alle Nachhaltigkeitsansätze sowie daraus abgeleitete Massnahmen und Anlagekriterien beziehen sich auf das gesamte Liegenschaftsportfolio des Immobilienfonds.

Eine detaillierte Darstellung und Erläuterung der KPIs inklusive Ist-Zustand und Zwischenziele bis 2050 sowie der Nachhaltigkeitsstrategie des Immobilienfonds finden Sie hier: [SF Sustainable Property Fund](https://sfp.ch/products/sf-sustainable-property-fund) (sfp.ch/products/sf-sustainable-property-fund).

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 eigentümerkontrollierte Liegenschaften	
Liegenschaften gesamte Fläche	Anzahl	100	
Liegenschaften massgebliche Fläche	Anzahl	96	
Gesamte Fläche EBF	m ²	309 323	
Massgebliche Fläche EBF	m ²	299 785	
Abdeckungsgrad EBF	%	96.9	
Energieverbrauch	MWh/Jahr (%)	31 892	(100%)
Energieintensität	kWh/m²EBF/Jahr	106.4	
Brennstoffe	MWh/Jahr (%)	23 008	(72%)
Heizöl	MWh/Jahr (%)	9 489	(30%)
Heizgas	MWh/Jahr (%)	12 616	(40%)
Biomasse	MWh/Jahr (%)	904	(3%)
Wärme	MWh/Jahr (%)	6 475	(20%)
Nah- und Fernwärme	MWh/Jahr (%)	4 607	(14%)
Umweltwärme	MWh/Jahr (%)	1 869	(6%)
Elektrizität	MWh/Jahr (%)	2 408	(8%)
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	MWh/Jahr (%)	748	(2%)
Elektrizität Allgemein	MWh/Jahr (%)	1 661	(5%)
davon ergänzt	MWh/Jahr (%)	–	(0%)
Anteil Erneuerbar	MWh/Jahr (%)	7 339	(23%)
Anteil Fossil	MWh/Jahr (%)	23 875	(75%)
Anteil Abwärme/Energie	MWh/Jahr (%)	4 006	(13%)
Ergänzende Angaben			
Energieerzeugter Photovoltaik-Strom	MWh/Jahr		
Energieverbrauch Photovoltaik	MWh/Jahr	29	
Netzeinspeisung Photovoltaik	MWh/Jahr	41	
CO₂e-Emissionen (Scope 1 & 2)	tCO₂e/Jahr (%)	5 130	(100%)
CO₂e-Emissionsintensität (Scope 1 & 2)	kgCO₂e/m²EBF/Jahr	17.1	
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 1	kgCO ₂ e/Jahr	15.6	
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 2	kgCO ₂ e/Jahr (%)	1.5	
Scope 1	tCO₂e/Jahr (%)	4 691	(91%)
Heizöl	tCO ₂ e/Jahr (%)	2 389	(47%)
Heizgas	tCO ₂ e/Jahr (%)	2 300	(45%)
Biomasse	tCO ₂ e/Jahr (%)	2	(0%)
Scope 2	tCO₂e/Jahr (%)	439	(9%)
Nah- und Fernwärme	tCO ₂ e/Jahr (%)	407	(8%)
Anergene Emissionen	tCO ₂ e/Jahr (%)	–	(0%)
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	tCO ₂ e/Jahr (%)	10	(0%)
Elektrizität Allgemein	tCO ₂ e/Jahr (%)	22	(1%)
davon ergänzt	tCO ₂ e/Jahr (%)	–	(0%)

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

Methodik der Umweltkennzahlenberechnung nach AMAS-Vorgaben

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

Die Kennzahlen wurden gemäss dem REIDA CO₂e-Benchmark Methodikpapier V 1.2.2 berechnet. Die gesamte Fläche beinhaltet alle Liegenschaften, welche über die Reportingperiode von zwölf Monaten 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	266 452	416 956
Grundstücke		
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	15 755 000	15 576 000
- Wohnbauten	1 452 133 000	1 312 482 000
- Gemischte Bauten	136 526 000	83 645 000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	27 510 000	29 380 000
Total Grundstücke	1 631 924 000	1 441 083 000
Sonstige Vermögenswerte	11 376 226	22 743 879
Gesamtfondsvermögen	1 643 566 678	1 464 243 835
Passiven		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-104 000 000	-120 500 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-16 669 714	-17 881 280
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-288 850 000	-263 100 000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 234 046 964	1 062 762 555
Geschätzte Liquidationssteuern	-75 300 000	-64 300 000
Nettofondsvermögen	1 158 746 964	998 462 555
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	998 462 555	1 008 402 386
Bezahlte Ausschüttung	-26 932 781	-26 932 781
Saldo aus Anteilsverkehr	140 556 684	–
Gesamterfolg	46 660 506	16 992 950
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres	1 158 746 964	998 462 555
Entwicklung der Anzahl Anteile		
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	8 416 494	8 416 494
Ausgegebene Anteile	1 202 356	–
Zurückgenommene Anteile	–	–
Stand am Ende des Berichtsjahres	9 618 850	8 416 494
Nettoinventarwert je Anteil am Ende des Berichtsjahres	120.47	118.63

Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Erträge		
Mietzinseinnahmen	55 250 568	52 269 201
Sonstige Erträge	925 380	105 178
Erträge der Bank- und Postguthaben	16 530	9 831
Aktiviere Bauzinsen	86 859	234 581
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	872 454	–
Total Erträge	57 151 791	52 618 791
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-5 078 537	-5 325 862
Sonstige Passivzinsen	-45 313	-21 342
Baurechtzinsen	-4 033	-3 117
Unterhalt und Reparaturen	-4 476 483	-4 423 808
Liegenschaftenverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand	-3 122 019	-4 068 887
- Verwaltungsaufwand	-230 768	-28 738
Steuern und Abgaben	-2 038 289	-1 665 691
Schätzungs- und Prüfaufwand	-290 033	-309 688
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	-8 915 539	-8 283 714
- die Depotbank	-200 000	-211 765
- die Immobilienverwalterin	-1 912 120	-1 716 097
Sonstige Aufwendungen	-490 151	-420 527
Total Aufwendungen	-26 803 285	-26 479 236
Nettoertrag	30 348 506	26 139 555
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-15 760 758	-7 406 602
Realisierter Erfolg	14 587 748	18 732 953
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	32 072 758	-1 740 003
Gesamterfolg	46 660 506	16 992 950
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Berichtsjahres	30 348 506	26 139 555
Vortrag des Vorjahres	4 183 366	4 976 592
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	34 531 872	31 116 147
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-30 780 320	-26 932 781
Vortrag auf neue Rechnung	3 751 552	4 183 366

Inventar Liegenschaften

Inventar des Portfolios per 31. Dezember 2025

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Wohnbauten				
Aarau, Erzgrubenweg 3–9, 27–33, 35–41	AG	Alleineigentum	1959/1960	02.05.2019
Aarwangen, Schmidtenweg 2–6	BE	Alleineigentum	2020	01.07.2020
Aesch, Im Gwidem 2/4/6	BL	Alleineigentum	1974	30.04.2019
Basel, Dornacherstrasse 38, Frobenstrasse 30	BS	Alleineigentum	1966	01.12.2011
Basel, Frobenstrasse 37	BS	Alleineigentum	1975	01.10.2011
Basel, Gotthelfstrasse 96	BS	Alleineigentum	1955	30.07.2021
Basel, Prattelerstrasse 1/3	BS	Alleineigentum	1953	05.01.2015
Basel, Lothringerstrasse 51	BS	STOWE	1962	30.09.2022
Basel, Luzernerring 148, Sundgauerstrasse 2	BS	Alleineigentum	1929/1971	03.09.2018
Basel, Lothringerstrasse 55	BS	Alleineigentum	1964	31.07.2025
Biglen, Rohrstrasse 2/2a	BE	Alleineigentum	1909	13.07.2021
Bubendorf, Hauptstrasse 86b	BL	Alleineigentum	2021	01.12.2021
Bülach, Vogelsangstrasse 19/21	ZH	STOWE	1970	27.04.2020
Cadenazzo, Via Monte Ceneri 74	TI	Alleineigentum	1995	19.06.2017
Chur, Ringstrasse 205, Saluferstrasse 12	GR	Alleineigentum	1989/1999	19.12.2019
Dulliken, Im Schäfer 30/32/34	SO	Alleineigentum	2017	31.07.2017
Effretikon, Illnauerstrasse 32	ZH	Alleineigentum	1967	15.12.2014
Effretikon, Im Lindenhof 5	ZH	Alleineigentum	1972	15.12.2014
Ehrendingen, Im First 6/10	AG	STOWE	1987	24.06.2015
Elsau, St. Gallerstrasse 52	ZH	Alleineigentum	2015	23.03.2021
Embrach, Alte Rheinstrasse 73/75	ZH	Alleineigentum	2013	25.06.2015
Emmen, Kolbenstrasse 15	LU	Alleineigentum	1971	29.06.2018
Ermatingen, Hauptstrasse 146	TG	Alleineigentum	1973	01.10.2020
Felben-Wellhausen, Hauptstrasse 26/26a–c	TG	Alleineigentum	1979	27.08.2019
Felben-Wellhausen, Hauptstrasse 63, Wiesenstrasse 61	TG	Alleineigentum	1959/2017	12.03.2019
Frenkendorf, Bahnweg 12/14	BL	Alleineigentum	2015	01.07.2021
Glattbrugg, Lindenstrasse 15	ZH	Alleineigentum	1949	06.08.2014
Gossau, Kirchstrasse 50/52	SG	Alleineigentum	1966	28.03.2017
Grenchen, Marktstrasse 1/3, Marktplatz 14/16	SO	STOWE	1952	12.06.2015
Herzogenbuchsee, Vogelsangweg 33–35	BE	Alleineigentum	1990	01.12.2025
Kloten, Hohrainlistrasse 17–27	ZH	Alleineigentum	1966	24.08.2015
Lausanne, Chemin du Chalet Pra Roman 4a/4b/4c	VD	Alleineigentum	2016	25.06.2020
Lausen, Hauptstrasse 30	BL	Alleineigentum	1955	01.10.2021
Lausen, Furlenbodenstrasse 1/3, Furlenstrasse 37	BL	Alleineigentum	2021	11.03.2019
Lausen, Furlenstrasse 42, Hofmattstrasse 38–48	BL	Alleineigentum	1974	01.07.2016
Lausen, Rainweg 6–16	BL	Alleineigentum	1996/2005	01.12.2015
Liestal, Arisdörferstrasse 60–68, Sonnmattweg 4–42, 43+45	BL	Alleineigentum	2000	07.02.2025
Liestal, Ostenbergstrasse 9/11	BL	Alleineigentum	2015	09.05.2019
Locarno, Via Alfredo Pioda 26	TI	Alleineigentum	1970	19.06.2017
Locarno, Via Giuseppe Cattori 5	TI	Alleineigentum	1970	19.06.2017
Lugano, Via Ronchetto 16–22, Via Torricelli 21–27	TI	Alleineigentum	1970	30.03.2017

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
2014	9 986 593	11 270 000	0.69	384 035	0.00
	19 827 816	21 540 000	1.32	808 399	3.76
2013	10 399 969	11 390 000	0.70	420 926	4.01
2015	22 725 199	31 930 000	1.96	1 055 427	1.92
2016	10 101 741	15 030 000	0.92	485 463	0.98
2011	6 572 604	7 332 000	0.45	242 274	0.77
2025	5 884 850	9 011 000	0.55	275 839	0.00
2017	7 430 050	8 334 000	0.51	227 558	0.00
2018	13 468 438	13 840 000	0.85	448 937	5.58
2004	6 759 727	7 800 000	0.48	106 195	0.00
2020	7 513 200	6 955 000	0.43	232 889	8.81
	7 992 205	8 154 000	0.50	272 734	16.23
2020	7 415 143	9 164 000	0.56	296 924	0.34
2017	5 648 970	3 975 000	0.24	127 495	27.19
	9 198 421	10 290 000	0.63	393 352	0.00
	18 826 603	21 930 000	1.34	867 843	3.77
2016	9 082 710	15 570 000	0.95	488 599	0.00
2017	9 155 973	13 310 000	0.82	431 144	0.00
2023	9 491 260	10 230 000	0.63	386 103	0.36
	8 596 298	9 062 000	0.56	309 902	0.00
	8 789 241	11 830 000	0.72	398 491	0.89
2009	3 398 672	3 346 000	0.21	112 725	0.50
2014	8 837 598	8 781 000	0.54	346 987	7.68
2008	10 325 333	11 700 000	0.72	471 550	0.00
2015	5 350 888	5 986 000	0.37	231 937	0.77
	22 533 096	21 810 000	1.34	699 927	6.82
2002	4 990 791	7 700 000	0.47	314 047	5.88
2004	7 072 147	8 085 000	0.50	323 358	0.00
2006	17 813 892	17 730 000	1.09	805 270	5.40
	11 513 034	11 200 000	0.69	36 000	6.58
1992	16 367 986	24 160 000	1.48	791 863	0.20
	30 190 119	33 670 000	2.06	1 038 740	0.17
	6 254 087	5 829 000	0.36	204 602	8.35
	19 248 870	31 230 000	1.91	1 059 929	0.19
2023	20 218 971	23 270 000	1.43	865 064	1.64
	20 331 220	21 470 000	1.32	899 537	0.63
2024	25 691 309	26 150 000	1.60	945 947	3.19
	14 116 149	14 390 000	0.88	487 184	1.77
2005	4 457 253	4 286 000	0.26	199 001	0.00
2014	15 040 263	16 840 000	1.03	538 128	0.00
1993	59 699 168	50 640 000	3.10	1 369 208	0.00

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Lugano-Viganello, Salita Viarno 16	TI	STOWE	1989	03.04.2018
Massagno, Via Martignoni 4/6	TI	Alleineigentum	1970	16.06.2017
Münchenstein, Therwilerstrasse 17	BL	Alleineigentum	1957	27.01.2016
Näfels, Alte Bahnhofstrasse 5, Bahnhofstrasse 18	GL	Alleineigentum	2019	27.11.2019
Neuenhof, Hardstrasse 54/56	AG	Alleineigentum	1990	31.12.2012
Neuhausen, Charlottenweg 9–19	SH	Alleineigentum	1954	01.12.2011
Neuhausen, Charlottenweg 31/33, Schwanenfelsstrasse 16/18/20	SH	Alleineigentum	1960	01.12.2011
Oberentfelden, Aarauerstrasse 11	AG	Alleineigentum	1958	01.06.2014
Oberentfelden, Sonnenhofweg 4	AG	Alleineigentum	1962	03.12.2020
Oberglatt, Bahnhofstrasse 25/29	ZH	Alleineigentum	1973	31.05.2016
Oberglatt, Chlirietstrasse 12/14/16	ZH	Alleineigentum	1974	16.12.2014
Oftringen, Gilamstrasse 21	AG	Alleineigentum	1956	01.06.2021
Oftringen, Sälblickstrasse 27/29	AG	Alleineigentum	1970	03.06.2025
Oftringen, Staufergutstrasse 2/4	AG	Alleineigentum	1966	21.05.2019
Olten, Friedenstrasse 94	SO	Alleineigentum	1950	30.06.2021
Olten, Neuhardstrasse 9/11	SO	Alleineigentum	1955	06.06.2019
Opfikon, Oberhauserstrasse 12	ZH	Alleineigentum	1951	21.04.2016
Ostermundigen, Unterdorfstrasse 19–25	BE	Alleineigentum	1982	01.12.2021
Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21/23/25/27	BE	Alleineigentum	1966	11.04.2025
Othmarsingen, Kehrgasse 1	AG	Alleineigentum	2015	02.03.2022
Präffikon, Hochstrasse 137/139/141, Langackerstrasse 8/10	ZH	Alleineigentum	2014	06.06.2013
Pratteln, Augsterheglstrasse 27	BL	Alleineigentum	1970	31.07.2015
Pratteln, Längstrasse 7/15/17	BL	Alleineigentum	1969	09.05.2018
Pratteln, Zehntenstrasse 60a/63/63a	BL	STOWE	1956	01.10.2018
Pregassona, Via Industria 17/17a	TI	Alleineigentum	1970	16.06.2017
Pregassona, Via Roncobello 12	TI	Alleineigentum	1975	16.06.2017
Regensdorf, Schulstrasse 147–181	ZH	Alleineigentum	2001	29.12.2010
Richterswil, Zugerstrasse 28–36	ZH	Alleineigentum	1962	31.08.2016
Rorschach, Bogenstrasse 7, Kirchstrasse 65	SG	Alleineigentum	1920	19.11.2014
Rümlang, Bahnhofstrasse 21	ZH	Alleineigentum	1960	31.05.2016
Rümlang, Bahnhofstrasse 42/44, Schulstrasse 2	ZH	Alleineigentum	1951	09.05.2014
Schaffhausen, Weinsteig 206–216	SH	Alleineigentum	1948	01.11.2018
Schlieren, Nassackerstrasse 10	ZH	Alleineigentum	1957	02.11.2022
Schlieren, Rütistrasse 9/11	ZH	Alleineigentum	1988	12.02.2016
Schwarzenburg, Alte Bernstrasse 5/7/9	BE	Alleineigentum	1967	07.12.2018
Sirnach, Winterthurerstrasse 33	TG	Alleineigentum	1963	06.06.2025
Spreitenbach, Bahnhofstrasse 61	AG	Alleineigentum	1963	01.06.2016
St. Gallen, Böcklinstrasse 1/3/5, Unterer Graben 39/41	SG	Alleineigentum	1956	17.12.2014
St. Gallen, Brauerstrasse 21/23	SG	Alleineigentum	2021	06.12.2021
St. Gallen, Merkurstrasse 1	SG	Alleineigentum	1989	17.03.2025
St. Gallen, Rorschacherstrasse 220	SG	Alleineigentum	vor 1920	25.03.2022
St. Gallen, Solitüdenstrasse 2–4	SG	Alleineigentum	1960	28.04.2025
St. Margrethen, Industriestrasse 34/36	SG	Alleineigentum	1974	02.01.2017
St. Margrethen, Rheinstrasse 28/28a	SG	Alleineigentum	2011	08.10.2021
Sursee, Christoph-Schnyder-Strasse 30–44	LU	STOWE	1984	27.09.2022
Taverne, Via Ponte Vecchio 2–8	TI	Alleineigentum	1985	16.06.2017
Unterkulm, Im Dorf 2–8	AG	Alleineigentum	2018	27.07.2016

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
2014	5 332 959	5 000 000	0.31	221 641	0.68
2016	15 682 869	10 930 000	0.67	349 978	1.80
2019	5 113 713	6 715 000	0.41	229 625	0.51
	8 350 805	9 093 000	0.56	365 982	0.85
	10 794 254	11 030 000	0.68	618 009	3.07
2011	14 689 148	20 060 000	1.23	892 361	0.05
1990	12 108 399	16 450 000	1.01	728 293	0.00
2014	6 479 299	6 469 000	0.40	252 452	0.49
2013	6 949 166	7 745 000	0.47	324 011	0.00
2018	18 811 800	27 840 000	1.71	880 449	0.55
2017	7 603 221	11 120 000	0.68	367 939	1.73
2020	6 341 156	7 223 000	0.44	258 506	0.57
2017	9 369 264	9 557 000	0.59	219 802	1.68
1998	5 425 236	5 488 000	0.34	260 257	0.55
2019	6 067 120	6 089 000	0.37	234 510	0.78
2023	16 458 583	18 430 000	1.13	611 582	0.00
2016	6 120 903	9 275 000	0.57	272 581	0.00
	23 470 426	21 310 000	1.31	756 231	4.63
	12 173 512	12 400 000	0.76	327 651	1.97
	9 433 734	9 955 000	0.61	365 140	1.34
	17 046 770	23 760 000	1.46	793 209	0.22
2017	19 879 086	25 290 000	1.55	906 818	1.18
2021	28 035 597	32 750 000	2.01	996 346	5.19
2007	4 376 140	4 601 000	0.28	172 896	0.00
2008	34 442 250	19 530 000	1.20	206 142	0.00
2022	9 488 798	7 543 000	0.46	271 905	0.34
	33 534 472	54 090 000	3.31	1 821 584	3.47
1990	16 540 721	16 990 000	1.04	561 096	0.00
2014	4 686 111	4 895 000	0.30	200 132	7.56
2022	9 201 879	10 750 000	0.66	399 764	0.48
1990	7 234 267	9 544 000	0.58	346 863	0.00
2011	15 165 689	15 070 000	0.92	616 395	0.35
	7 384 878	7 785 000	0.48	253 614	0.24
2024	18 793 006	23 530 000	1.44	702 011	0.00
2011	5 318 544	5 274 000	0.32	222 449	0.00
2025	9 707 760	9 815 000	0.60	198 340	0.00
1988	20 722 382	19 430 000	1.19	850 514	0.33
2007	11 450 635	15 390 000	0.94	596 430	0.00
	22 862 389	25 380 000	1.56	869 161	0.62
2024	17 317 084	17 420 000	1.07	467 545	0.00
	5 129 272	3 169 000	0.19	96 390	1.82
1999	11 381 184	11 510 000	0.71	313 808	3.46
2010	6 902 132	7 605 000	0.47	330 547	0.89
	5 859 781	5 837 000	0.36	244 110	0.00
2017	36 461 271	38 770 000	2.38	1 257 938	0.06
2012	18 739 559	18 570 000	1.14	793 570	0.74
	15 660 097	17 990 000	1.10	736 895	0.00

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Urtenen-Schönbühl, Feldeggstrasse 59–61, 69, 71–73	BE	Alleineigentum	1984	22.06.2022
Uzwil, Birkenstrasse 1	SG	Alleineigentum	1971	28.06.2021
Uzwil, Schützenwiesweg 2	SG	Alleineigentum	1973	17.05.2021
Vernier, Avenue Louis-Pictet 4a–f	GE	Alleineigentum	1958	22.09.2021
Wetzikon, Guyer-Zeller-Strasse 1	ZH	STOWE	2007	23.10.2017
Widen, Kellerackerstrasse 31+33, 35+37	AG	Alleineigentum	1981	10.03.2025
Winterthur, Poststrasse 1	ZH	Alleineigentum	2015	11.02.2014
Winterthur, Scheideggstrasse 14/16/18	ZH	Alleineigentum	1962	28.04.2022
Wittenbach, Romanshornstrasse 27	SG	Alleineigentum	1966	01.10.2021
Wohlen, Juchliweg 2/4	AG	Alleineigentum	1965	01.04.2021
Zofingen, Gotthelfstrasse 3, Mühlemattstrasse 6/8	AG	Alleineigentum	1961	18.12.2014
Total Wohnbauten				
davon im Stockwerkeigentum				
Gemischte Bauten				
Arnegg, Bächigenstrasse 7/9/11, Stationsstrasse 4/6, Bischofszellerstrasse 339	SG	STOWE	2023–2025	05.06.2025
Basel, Dormacherstrasse 270, Laufenstrasse 59	BS	Alleineigentum	1966	01.11.2018
Basel, Rufacherstrasse 8	BS	Alleineigentum	1932	31.08.2017
Binningen, Bündtenmattstrasse 38	BL	Alleineigentum	2018	30.07.2019
Genf, Rue de la Colline 8/10	GE	Alleineigentum	1930	01.09.2021
Luzern, Ruopigenstrasse 8, Täschmattstrasse 5	LU	Alleineigentum	1930/1956	29.06.2018
Rorschach, Löwengartenstrasse 46	SG	Alleineigentum	2020	18.02.2021
Speicher, Hauptstrasse 42	AR	Alleineigentum	2018	27.11.2019
St. Gallen, Rorschacherstrasse 216/218	SG	Alleineigentum (nur Tankstelle im Baurecht)	1957	01.07.2020
Versoix, Rue des Boucheries 8, Route de Suisse 21	GE	Alleineigentum	1650	23.05.2019
Total Gemischte Bauten				
davon im Stockwerkeigentum				
Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Dietlikon, Riedmühlestrasse 12/16/18	ZH	Alleineigentum	1951/1956/1972	01.10.2018
Total Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten				
St. Gallen, Brauerstrasse 25	SG	Alleineigentum	1920	27.07.2022
Wädenswil, Seestrasse 23	ZH	Alleineigentum		17.12.2024
Total Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten				
Wohnbauten verkauft während dem Jahr 2025				
Chiasso, Via Soldini 14	TI			
Gesamt Total				

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
2025	18 532 007	15 270 000	0.94	664 337	0.18
2017	9 355 305	9 658 000	0.59	399 522	0.27
2020	7 572 466	7 568 000	0.46	299 581	0.19
2016	19 202 182	19 390 000	1.19	583 268	0.00
	9 080 258	11 740 000	0.72	428 926	0.00
2014	17 213 121	17 240 000	1.06	394 778	0.51
	10 022 368	15 050 000	0.92	432 993	0.00
2003	20 705 207	19 800 000	1.21	579 954	0.00
2021	7 347 878	7 550 000	0.46	269 136	0.00
2020	9 485 171	10 370 000	0.64	378 890	3.17
2020	20 478 315	27 810 000	1.70	948 528	0.00
	1 307 409 452	1 452 133 000		49 544 912	
	97 400 973	105 569 000		3 797 255	
	47 895 922	49 100 000	3.01	729 597	17.78
2016	11 787 425	9 832 000	0.60	24 251	0.00
2024	8 039 474	7 898 000	0.48	265 254	0.00
	8 248 057	8 470 000	0.52	251 135	5.68
	11 095 612	10 720 000	0.66	372 022	5.69
2018	8 215 270	9 753 000	0.60	373 494	0.16
	13 024 599	11 900 000	0.73	447 502	18.64
	5 574 218	5 148 000	0.32	237 069	0.58
2019	16 007 397	16 340 000	1.00	569 039	4.71
2007	6 783 390	7 365 000	0.45	280 591	0.00
	136 671 364	136 526 000		3 549 954	
	47 895 922	49 100 000		729 597	
2020	23 287 551	27 510 000	1.69	1 698 176	1.19
	23 287 551	27 510 000		1 698 176	
	3 119 669	2 515 000	0.15	–	0.00
	13 439 732	13 240 000	0.81	–	0.00
	16 559 401	15 755 000			
				457 527	
	1 483 927 768	1 631 924 000	100.00	55 250 568	2.31

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 48 bis 51.

Die Bewertungen entsprechen der Bewertungskategorie gemäss KKV-FINMA, Art. 84, Abs. 2, Bst. C.

Liegenschaftstransaktionen 2025

Ankäufe

Ort, Adresse	Antritt per	Kaufpreis in CHF
Liestal (BL), Arisdörferstrasse 60–68, Sonnmattweg 4–42, 43+45	1. Januar 2025	25 160 000
St. Gallen (SG), Merkurstrasse 1	17. März 2025	17 000 000
St. Gallen (SG), Solitüdenstrasse 2–4	1. April 2025	11 025 000
Ostermundigen (BE), Unterer Chaletweg 21/23/25/27	11. April 2025	11 700 000
Widen (AG), Kelleräckerstrasse 31+33, 35+37	30. April 2025	16 800 000
Arnegg (SG), Bächigenstrasse 7/9/11, Stationsstrasse 4/6, Bischofszellerstrasse 339	1. Juni 2025	46 350 000
Oftringen (AG), Säliblickstrasse 27/29	1. Juni 2025	9 150 000
Sirnach (TG), Winterthurerstrasse 33	30. Juni 2025	9 450 000
Basel (BS), Lothringerstrasse 55	31. Juli 2025	6 500 000
Herzogenbuchsee (BE), Vogelsangweg 33/35/37	1. Dezember 2025	11 200 000
Total		164 335 000

Verkäufe

Ort, Adresse	Verkauf per	Verkaufspreis in CHF
Dietlikon (ZH), Riedmühlestrasse 12 (Teilverkauf)	12. Juni 2025	4 700 000
Chiasso (TI), Via Soldini 14	30. September 2025	15 600 000
Total		20 300 000

Anhang zur Jahresrechnung

1. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 31. Dezember 2025 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 788.17 Mio. Davon benutzt sind CHF 392.85 Mio.

Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kurzfristige Hypotheken, Ablauf in den nächsten 12 Monaten	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	2 800 000	18.12.2025	08.01.2026	0.48%
Fester Vorschuss	7 200 000	27.11.2025	08.01.2026	0.48%
Fester Vorschuss	2 000 000	19.12.2025	08.01.2026	0.48%
Fester Vorschuss	15 000 000	30.10.2025	30.01.2026	0.39%
Fester Vorschuss	20 000 000	18.09.2025	19.03.2026	0.38%
Fester Vorschuss	37 000 000	22.07.2022	22.07.2026	1.25%
Fester Vorschuss	20 000 000	09.12.2022	11.12.2026	1.59%
Total kurzfristige, verzinsliche Darlehen und Kredite	104 000 000			

Langfristige Hypotheken, Ablauf in den nächsten 1–5 Jahren	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	8 000 000	24.03.2023	26.03.2027	1.83%
Festhypothek	5 000 000	24.06.2024	25.06.2027	1.86%
Festhypothek	30 000 000	22.07.2022	22.07.2027	1.44%
Festhypothek	10 000 000	31.08.2018	31.08.2027	0.92%
Festhypothek	20 000 000	09.06.2023	09.06.2028	2.08%
Festhypothek	5 000 000	11.08.2023	11.08.2028	2.11%
Festhypothek	18 000 000	11.08.2023	11.08.2028	2.11%
Festhypothek	10 000 000	14.08.2018	14.08.2028	1.01%
Festhypothek	10 000 000	31.08.2018	31.08.2028	1.03%
Festhypothek	15 000 000	28.09.2018	28.09.2028	1.00%
Festhypothek	16 000 000	18.12.2025	18.01.2029	0.89%
Festhypothek	4 000 000	18.12.2025	18.01.2029	0.91%
Festhypothek	5 000 000	24.06.2024	22.06.2029	1.91%
Festhypothek	10 000 000	17.07.2025	19.07.2029	0.88%
Festhypothek	1 800 000	11.08.2023	10.08.2029	2.09%
Festhypothek	13 300 000	08.09.2023	07.09.2029	2.06%
Festhypothek	10 000 000	29.11.2024	07.12.2029	1.55%
Festhypothek	15 000 000	22.07.2025	18.01.2030	1.08%
Festhypothek	5 000 000	17.07.2025	18.01.2030	0.92%
Festhypothek	2 900 000	24.06.2024	21.06.2030	1.46%
Festhypothek	7 100 000	24.06.2024	21.06.2030	1.65%
Festhypothek	25 000 000	11.08.2023	12.08.2030	2.09%
Festhypothek	10 000 000	18.12.2020	18.12.2030	0.40%
Total langfristige, verzinsliche Hypotheken, Ablauf in den nächsten 1–5 Jahren	256 100 000			

Langfristige Hypotheken, Ablauf später als 5 Jahre	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	9 750 000	22.07.2025	23.01.2031	0.91%
Festhypothek	1 250 000	18.12.2025	19.06.2031	1.07%
Festhypothek	3 500 000	18.12.2025	19.06.2031	1.07%
Festhypothek	5 500 000	18.12.2025	19.06.2031	1.07%
Festhypothek	4 000 000	18.12.2025	19.06.2031	1.07%
Festhypothek	8 750 000	18.12.2025	19.06.2031	1.07%
Total langfristige Hypotheken, Ablauf später als 5 Jahre	32 750 000			

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	15 200 000	20.12.2024	10.01.2025	1.06%
Fester Vorschuss	2 300 000	27.12.2024	10.01.2025	1.06%
Fester Vorschuss	8 000 000	10.01.2025	07.02.2025	1.04%
Fester Vorschuss	20 000 000	06.12.2024	06.03.2025	1.11%
Fester Vorschuss	23 700 000	06.02.2025	06.03.2025	1.02%
Fester Vorschuss	7 000 000	07.02.2025	06.03.2025	1.02%
Fester Vorschuss	5 200 000	20.02.2025	20.03.2025	1.00%
Fester Vorschuss	25 000 000	05.03.2025	21.03.2025	1.00%
Fester Vorschuss	14 000 000	06.03.2025	21.03.2025	1.00%
Fester Vorschuss	8 200 000	06.03.2025	21.03.2025	1.02%
Fester Vorschuss	27 000 000	06.03.2025	21.03.2025	0.93%
Fester Vorschuss	500 000	06.03.2025	21.03.2025	1.00%
Fester Vorschuss	15 000 000	20.12.2024	21.03.2025	1.01%
Fester Vorschuss	1 800 000	17.01.2025	31.03.2025	0.83%
Fester Vorschuss	1 000 000	13.03.2025	03.04.2025	0.99%
Fester Vorschuss	9 000 000	30.04.2025	15.05.2025	0.67%
Fester Vorschuss	3 800 000	30.04.2025	05.06.2025	0.79%
Fester Vorschuss	5 300 000	15.05.2025	13.06.2025	0.67%
Fester Vorschuss	600 000	13.06.2025	19.06.2025	0.67%
Fester Vorschuss	1 000 000	05.06.2025	03.07.2025	0.79%
Fester Vorschuss	20 000 000	05.06.2025	03.07.2025	0.79%
Fester Vorschuss	1 100 000	06.06.2025	03.07.2025	0.79%
Fester Vorschuss	24 800 000	05.06.2025	03.07.2025	0.63%
Fester Vorschuss	9 500 000	10.06.2025	03.07.2025	0.79%
Fester Vorschuss	3 500 000	12.06.2025	17.07.2025	0.86%
Fester Vorschuss	4 550 000	12.06.2025	17.07.2025	0.53%
Fester Vorschuss	1 500 000	16.06.2025	17.07.2025	0.86%
Fester Vorschuss	10 000 000	03.07.2025	17.07.2025	0.58%
Fester Vorschuss	17 500 000	03.07.2025	31.07.2025	0.58%
Fester Vorschuss	24 800 000	03.07.2025	31.07.2025	0.58%
Fester Vorschuss	2 000 000	03.07.2025	05.08.2025	0.58%
Fester Vorschuss	5 250 000	22.07.2025	21.08.2025	0.48%
Fester Vorschuss	4 550 000	17.07.2025	21.08.2025	0.48%
Fester Vorschuss	4 500 000	24.07.2025	21.08.2025	0.48%
Fester Vorschuss	28 500 000	31.07.2025	28.08.2025	0.48%
Fester Vorschuss	4 000 000	30.07.2025	04.09.2025	0.58%

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	3 500 000	28.08.2025	04.09.2025	0.48%
Fester Vorschuss	14 700 000	21.08.2025	18.09.2025	0.48%
Fester Vorschuss	900 000	20.08.2025	18.09.2025	0.59%
Fester Vorschuss	25 000 000	28.08.2025	02.10.2025	0.48%
Fester Vorschuss	5 300 000	04.09.2025	02.10.2025	0.48%
Fester Vorschuss	22 700 000	02.10.2025	09.10.2025	0.48%
Fester Vorschuss	15 000 000	31.07.2025	30.10.2025	0.43%
Fester Vorschuss	22 200 000	09.10.2025	06.11.2025	0.48%
Fester Vorschuss	2 700 000	23.10.2025	06.11.2025	0.48%
Fester Vorschuss	2 900 000	23.10.2025	04.12.2025	0.48%
Fester Vorschuss	1 300 000	04.12.2025	12.12.2025	0.48%
Fester Vorschuss	15 800 000	12.12.2025	18.12.2025	0.48%
Fester Vorschuss	4 400 000	06.11.2025	18.12.2025	0.48%
Fester Vorschuss	4 000 000	27.11.2025	31.12.2025	0.48%
Total kurzfristige, festverzinsliche Kredite und Darlehen	500 050 000			

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	30 000 000	22.07.2022	22.07.2025	1.14%
Festhypothek	30 000 000	22.07.2022	30.09.2025	1.14%
Festhypothek	3 800 000	09.12.2022	12.12.2025	1.56%
Festhypothek	11 200 000	09.12.2022	12.12.2025	1.60%
Total langfristige, festverzinsliche Kredite und Darlehen (1–5 Jahre)	75 000 000			

Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	4 000 000	18.12.2020	18.12.2025	0.19%
Festhypothek	5 500 000	18.12.2020	18.12.2025	0.19%
Festhypothek	13 500 000	18.12.2020	18.12.2025	0.19%
Total langfristige, festverzinsliche Kredite und Darlehen (mehr als 5 Jahre)	23 000 000			

2. Informationen zur Vermögensrechnung

in CHF	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	–	–
Gesamtversicherungswert des Vermögens	991 458 333	864 783 363
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	–	–

3. 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	42 454 215	84 507 791

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag beinhalten vorwiegend Kosten im Zusammenhang mit Bauprojekten sowie Investitionen in Liegenschaften.

4. Grundsätze zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwert

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 ausgewiesene 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 bei den Bewertungen führen.

Weitere Angaben zur Bewertung der Liegenschaften befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf den Seiten 48 bis 51.

5. Vergütung und Nebenkosten

(Auszug aus § 18 des Fondsvertrags):

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland	maximal 5.00% effektiv 2.00%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland	maximal 2.00% effektiv n.a.

Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

(Auszug aus § 19 des Fondsvertrags):

Verwaltungskommission der Fondsleitung (in % des Gesamtvermögens). Diese wird verwendet für die Leitung, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds.	maximal 1.00% effektiv 0.55%
Vermittlungskommission für den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften (des Kauf- bzw. Verkaufspreises)	maximal 2.00% effektiv 1.37%
Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften (der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	maximal 5.00% effektiv 3.46%
Depotbankkommission (des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres)	maximal 0.05% effektiv 0.020%

6. Sonstige wesentliche Angaben

Geschäfte mit nahestehenden Personen	Die Fondsleitung bestätigt, dass alle Verträge mit nahestehenden Personen zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden.
Angaben über Derivate	Keine
Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%	Keine
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 formelle und redaktionelle Änderungen vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Fondsvertragsänderungen vorgenommen.





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 Sustainable Property 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 Seiten 28 bis 40) 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

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.



zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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 26 bis 27) des SF Sustainable Property 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 Sustainable Property 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 Sustainable Property 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 Sustainable Property 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. Februar 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 Sustainable Property Fund
c/o Verwaltungsrat
Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Zürich, 21. Januar 2026

SF Sustainable Property Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
102248.250.2

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 Sustainable Property Fund gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2025 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Bilanzstichtag 112 Bestandsliegenschaften (inklusive Akquisitionen und nach Verkäufen).

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 Sustainable Property 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 und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value»,

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

1 / 4

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 Sustainable Property 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 wurden zwei Liegenschaften gekauft:

- Basel, Lothringerstrasse 55
- Herzogenbuchsee, Vogelsangweg 33, 35

Die Liegenschaft in Via Soldini 14 in Chiasso wurde verkauft.

Die Liegenschaften an der Brauerstrasse 25 in St. Gallen sowie an der Seestrasse 23 in Wädenswil werden als «Angefangene Bauten / Bauland inkl. Abbruchobjekt» geführt.

Ergebnis

Der «Fair Value» der insgesamt 112 Liegenschaften im Portfolio wird per Stichtag 31. Dezember 2025 auf 1'631'924'000 Schweizer Franken geschätzt.

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 «Angefangene Bauten / Bauland inkl. Abbruchobjekt» zugeordneten Liegenschaften («like-for-like») 1'597'169'000 Schweizer Franken. Die Wertveränderung liegt gegenüber dem Wert per Stichtag 30. Juni 2025 bei brutto rund +1.27 % (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 21. Januar 2026
Wüest Partner AG

Ivan Anton
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 Immobilien Bewirtschaftung St. Gallen AG, Livit AG sowie der Gribi Bewirtschaftung AG per 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 unter 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 %, 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.



Bubendorf (BL), Hauptstrasse 86b

Impressum

Herausgeberin: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Titelbild: Amegg (SG), Bächigenstrasse 7/9/11, Stationsstrasse 4/6, Bischofszellerstrasse 339

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 SFPF, Valor 12079125, ISIN CH0120791253

Reuters: SFPF.S

Bloomberg: SFPF SW



Swiss Finance & Property Funds AG