

SF Retail Properties Fund

Geschäftsbericht 2025

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie
«Immobilienfonds»

Geprüfte Jahresrechnung per 31. Dezember 2025





**FRUITS ET
LÉGUMES**
Frais et croquants.

Inhaltsverzeichnis

Verwaltung und Organe	4
Kennzahlen	6
Bericht des Portfolio Managements	8
Immobilienportfolio	20
Nachhaltigkeitsbericht	23
Vermögensrechnung	32
Erfolgsrechnung	33
Inventar Liegenschaften	34
Anhang zur Jahresrechnung	41
Kurzbericht der Prüfgesellschaft	46
Bericht der Prüfgesellschaft über die umweltrelevanten Kennzahlen	49
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	52

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

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
8010 Zürich

Zahlstelle

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
8010 Zürich

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich

Liegenschaftsverwaltung

Livit AG
Altstetterstrasse 124
8048 Zürich

Peter Stapler Immobilien AG
Claragraben 83
4058 Basel

P + F Immobilien AG
St. Alban-Anlage 58
4052 Basel

Akkreditierte Schätzungsexperten

Patrik Schmid
Moritz Menges
Wüest Partner AG
Bleicherweg 5
8001 Zürich

Kennzahlen

Kennzahlen Rendite und Performance	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Performance ¹	%	9.16	13.78	10.39
Anlagerendite ¹	%	5.79	5.54	1.29
Betriebsgewinnmarge	%	72.81	72.57	71.48
Eigenkapitalrendite (ROE) ¹	%	5.34	5.18	1.23
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ¹	%	4.09	3.95	1.18
Ausschüttungsrendite	%	3.67	3.75	4.07
Ausschüttungsquote	%	94.51	96.16	99.13
Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Agio/Disagio	%	15.70	13.30	5.57
Kurs-/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	x	21.84	22.13	83.29
Börsenkapitalisierung	CHF	982 800 000	814 320 000	650 025 000
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	120.00	116.00	107.00
Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 169 464 300	1 005 950 400	885 635 800
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	1 133 640 560	982 137 554	873 247 622
Gesamtfondsvermögen	CHF	1 190 349 328	1 027 850 546	904 146 773
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	238 015 000	239 225 000	220 825 000
Nettofondsvermögen	CHF	849 405 996	718 725 503	615 744 099
Fremdfinanzierungsquote	%	20.35	23.78	24.93
Fremdkapitalquote	%	28.64	30.07	31.90
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen ¹	Jahre	3.61	2.49	2.36
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.26	1.34	1.39
Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Mietzinseinnahmen	CHF	53 480 188	46 086 913	42 957 989
Mietausfallrate ²	%	5.16	5.81	6.45
Nettoertrag	CHF	38 127 354	31 756 474	26 659 362
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	–	8 000	315 505
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	6 462 296	4 952 030	-19 170 754
Gesamterfolg	CHF	44 589 650	36 716 504	7 804 113
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.84	0.86	0.85
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	1.03	1.13	1.23

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	103.71	102.38	101.36
Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.40	4.35	4.35
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anz.	7 020 000	6 075 000	6 075 000
Ausgaben	Anz.	1 170 000	945 000	–
Rücknahmen	Anz.	–	–	–
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anz.	8 190 000	7 020 000	6 075 000
Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Anzahl Liegenschaften	Anz.	105	87	83
Bruttorendite	%	5.27	5.39	5.48
Realer Diskontsatz	%	3.53	3.61	3.66
Nominaler Diskontsatz	%	4.57	4.90	4.95
Leerstandsquote per Stichtag	%	4.50	4.82	5.39
Leerstandsquote per Berichtsperiode	%	4.41	5.25	6.15
WAULT	Jahre	6.05	6.25	6.18

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

¹ Bei der Berechnung der Restlaufzeit Fremdfinanzierungen werden die bereits abgeschlossenen, zukünftigen Hypotheken inkludiert.

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

Bericht des Portfolio Managements

Der SF Retail Properties Fund blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Trotz anspruchsvollem Zinsumfeld, verhaltener Marktdynamik und strukturellen Veränderungen im Einzelhandel konnte das Portfolio gezielt weiterentwickelt werden. Die Leerstandsquote wurde auf 4,5% gesenkt und damit die Ertragsstabilität nachhaltig gestärkt. Durch selektive Zukäufe von Retail-Liegenschaften in der Schweiz mit langfristig gesicherten Cash-flows und bonitätsstarken Mietern konnte der Fonds zudem seine Marktposition weiter festigen.

Die Rahmenbedingungen im Schweizer Detailhandel bleiben insgesamt robust: Nettozuwanderung, stabile Konsumentenpreise und eine solide Nachfrageentwicklung stützen die langfristig positiven Perspektiven dieser Anlageklasse. Vor diesem Hintergrund ist der Fonds gut positioniert, auch künftig stabile Erträge und nachhaltiges Wachstum zu erzielen.

Produkt und Strategie

Der SF Retail Properties Fund wurde im August 2015 gegründet. Der Fonds investiert vorwiegend in ein diversifiziertes Immobilienportfolio von Liegenschaften mit Verkaufsflächen für den Detailhandel (inkl. der betriebsnotwendigen Nebenräume und der dazu gehörenden Parkplätze). Neben den Verkaufsflächen für den Einzelhandel können diese Liegenschaften auch Räumlichkeiten für Gewerbe, Büro oder Wohnungen enthalten.

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 Immobiliengefassen 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, beziehungsweise die Prämie gegenüber Anleiherenditen, 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.

Mietmarkt

Der Nachfrageüberhang bei Wohnflächen und der entsprechende Preisanstieg im Mietwohnungsmarkt in den vergangenen Jahren waren die Folge von geringer Bautätigkeit und dem anhaltenden Bevölkerungswachstum. Letzteres wurde vor allem durch den Wanderungssaldo getrieben. Jüngste Zahlen deuten vermeintlich auf eine Entspannung bei der Wohnraumsituation hin. Bis 2030 dürfte gemäss dem Bundesamt für 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 Bewilligungsstaus grösserer Projekte deren Planung bereits vor Jahren begann⁸. Weiter verknappend auf das Angebot effektiv verfügbarer Wohnungen wirkt die zunehmende Diskrepanz zwischen Angebots- und Bestandesmieten. Während Angebotsmieten kontinuierlich steigen, sanken zuletzt der Referenzzinssatz und damit die Bestandesmieten. Dies führt dazu, dass Wohnungen weit weniger gewechselt werden. Ein Downsizing bei geringerer Haushaltsgrösse bringt vor allem bei langjährigen Mietverhältnissen keine Ersparnis. Ein Wohnungswechsel beim Auszug der Kinder oder dem Ableben der Lebenspartner bleibt oftmals aus. Dadurch resultiert systematisch eine Unterbelegung beziehungsweise ein Anstieg der Flächenbeanspruchung pro Person und damit eine Verschärfung der Wohnungsknappheit.

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

Der Geschäftsflächenmarkt profitiert einerseits davon, dass Arbeitnehmer vermehrt zurück ins Büro beordert werden. Dem entgegen wirken die etwas eingetrübten Konjunkturaussichten. Angesichts geopolitischer Krisenherde und handelspolitischer Wirren ist eine zurückhaltende Beschäftigungspolitik vieler Unternehmen nachvollziehbar. Das Beschäftigungswachstum hat in den letzten Quartalen abgenommen und wurde fast ausschliesslich vom Staatssektor getragen. Während insgesamt noch ein moderates Wachstum der Beschäftigtenzahlen erreicht wurde, hat sich in der Industrie mit einem Rückgang um 12 000 Vollzeitäquivalenten im Jahresvergleich die Situation spürbar verschlechtert¹¹.

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

Bei den Verkaufsflächen stützen Bevölkerungswachstum und gesunkene Wertfreigrenze im Reiseverkehr die Umsatzentwicklung und damit die Angebotsmieten, welche im Landesdurchschnitt innert Jahresfrist um 3% anzogen¹¹.

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 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

¹¹ UBS, Geschäftsflächenmarkt mit getrübbten Perspektiven

Entwicklung des Fonds

Für den SF Retail Properties Fund stand das Geschäftsjahr 2025 im Zeichen des strategischen Portfoliowachstums sowie der operativen Konsolidierung der im Vorjahr angestossenen Entwicklungen. Das Produkt konnte seine Marktposition stärken und schloss das Geschäftsjahr mit einer erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung im November 2025 ab. Sämtliche neu ausgegebenen Anteile wurden vollständig gezeichnet, wodurch dem Fonds Neugelder in der Höhe von brutto CHF 124 Mio. zufließen. Mit diesen Mitteln konnte rückwirkend per August 2025 ein strategiekonformes Portfolio mit 17 Liegenschaften akquiriert werden.

Ein wesentlicher operativer Meilenstein war der per Januar 2025 vollzogene Providerwechsel des Vollmandats zur Livi AG. Die Migration der Bewirtschaftung wurde im Verlaufe des Geschäftsjahrs abgeschlossen. Dank der engen Zusammenarbeit aller Beteiligten wurde so die Grundlage für eine langfristige effiziente Bewirtschaftung des Portfolios geschaffen.

Im Rahmen der Wachstumsstrategie wurde per 31. Oktober 2025 ein Objekt in Weinfelden (TG) erworben. Die gut positionierte Liegenschaft weist einen Marktwert von CHF 31.0 Mio. auf und fügt sich sowohl hinsichtlich der Lagequalität als auch der Mieterstruktur nahtlos in die Fondstrategie mit Fokus auf Güter des täglichen Bedarfs ein.

Das aktive Asset- und Portfolio Management zeigte auch im Jahr 2025 Wirkung. Durch gezielte Neuvermietungen mit einer totalen Jahresnettomiete von rund CHF 2.4 Mio. konnte die Qualität der Ertragsbasis erneut gestärkt werden. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) wurde im Vergleich zum Halbjahr 2025 erhöht und liegt neu bei 6.05 Jahren. Dieses Ergebnis unterstreicht die langfristige Stabilität der Mietverträge und die hohe Attraktivität des Portfolios.

Ein erfreuliches Ergebnis konnte zudem im Bereich der Nachhaltigkeit erzielt werden. Im GRESB-Rating 2025 erreichte der SF Retail Properties Fund die Höchstwertung von fünf Sternen.

Transaktionen

Weinfelden (TG), Walkestrasse 29/30/32/34/36/38/40

Per 31. Oktober 2025 wurde ein Grundstück mit drei Liegenschaften in Weinfelden mit einer Totalfläche von 6 332 m² erworben. Das Objekt befindet sich im attraktiven Retail-Cluster direkt an der Durchfahrtsstrasse in Weinfelden und verfügt über 259 Kundenparkplätze. Zu den Mietern der Einkaufszeile gehören unter anderem Müller Drogerie, Fressnapf, Dosenbach sowie C&A und Fust.



Weinfelden (TG), Komplex Walkestrasse

Schweizweit 17 Objekte

Mit den Mitteln der Kapitalerhöhung vom November 2025 konnte der Fonds am 9. Dezember 2025 den Erwerb von 17 Objekten an diversen Standorten in der Schweiz erfolgreich abschliessen. Damit wurde ein wesentlicher Schritt zur strategischen Weiterentwicklung und Diversifikation des Fondsportfolios umgesetzt. Die wirtschaftliche Übernahme des Portfolios erfolgte rückwirkend per 1. August 2025. Die neu erworbenen 17 Liegenschaften generieren insgesamt einen jährlichen Soll-Ertrag von rund CHF 5.7 Mio. Dies ist ein massgeblicher Beitrag zur Steigerung der Ertragskraft des SF Retail Properties Fund.



Oberentfelden (AG)
(Auswahl)



Kirchberg (SG)
(Auswahl)



Murten (FR)
(Auswahl)

Verkäufe

Im 2025 wurden im Portfolio des SF Retail Properties Fund keine Objekte verkauft.

Bauprojekte / Entwicklungsprojekte

Marly (FR), Route de Fribourg 15

Im lokalen Zentrum «Jonction» dauerten die Sanierungsarbeiten rund sieben Monate. Das Zentrum wurde am 12. November 2025, nach Fertigstellung, wiedereröffnet. Das Objekt umfasst Flächen, welche von Coop, einer Bäckerei mit Café, einem Optiker und einer Apotheke gemietet werden. Mit Ausnahme von Coop, welcher den Standort für fünf Monate geschlossen hatte, wurde mittels Provisoriumsflächen der Betrieb der verbleibenden Mieter stets aufrecht gehalten. Das Bauprojekt umfasste eine neue Fassade mit Holzelementen, einen neuen Haupteingang, die Neugestaltung der Mall sowie die Dämmung und Auffrischung des Kundenparkings. Alle Mietverträge wurden mindestens zehn Jahre, teils 15 Jahre, fest verlängert.

Schöffland (AG), Dorfstrasse 31/33

Die Bauarbeiten verliefen 2025 planmässig, sodass das Aufrichtungsfest im Frühling 2026 geplant ist. Der Rohbau der Tiefgarage und des Erdgeschosses inklusive Decke ist abgeschlossen und der Holzbau der darüberliegenden Punkthäuser hat begonnen. Die Etappe eins beinhaltet die Fertigstellung von zwei der drei Miethäuser, sodass die Vermarktung hierzu im Oktober 2025 startete. Das Wohnungsangebot stösst auf sehr grosses Interesse. Für die geplanten 24 Wohnungen der ersten Etappe wurden bereits 23 Mietverträge unterzeichnet. Aufgrund der hohen Nachfrage rechnet die Fondsleitung mit einer Vollvermietung zum Zeitpunkt der Fertigstellung der ersten Etappe im Herbst 2027. Im Anschluss startet die Bauphase der zweiten Etappe.

Der Neubau wird nach dem Label Minergie-P-ECO zertifiziert, um höchste Nachhaltigkeitsstandards zu erfüllen und die Fondsstrategie langfristig zu stärken.

Sant Antonio (TI), Via Serrai 10

Das Jahr 2025 wurde für die Projektvorbereitung und Bewilligungseingaben genutzt. Neben den Planungsarbeiten fanden auch diverse Gespräche mit den bestehenden und möglichen neuen Mietern statt, sodass die Zentrumsentwicklung ideal in Abstimmung auf die Bedürfnisse der Nutzer geplant und realisiert werden kann. Die Fondsleitung rechnet mit der Vollvermietung vom Erdgeschoss und ersten Obergeschoss mit insgesamt acht Retail-Mietern. Für die Flächen im zweiten Obergeschoss gibt es aktuell verschiedene Interessenten, sodass mit der Ausarbeitung des obersten Geschosses gestartet wurde. Aufgrund der Flexibilität dieses Geschosses kann mit einer Teilnutzung im Gewerbe und im Retail-Bereich gearbeitet werden. Das Projekt startet im zweiten Quartal 2026 und dauert bis Dezember 2027.

Photovoltaik-Anlagen gesamte Schweiz

Die umweltfreundliche Stromproduktion ist ein Teil der Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds. PV-Projekte werden im Portfolio stets geprüft und wo sinnvoll zeitnah realisiert. Im Jahr 2025 wurden zusätzliche vier Anlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 540 kWp in Betrieb genommen. Somit erhöht sich die Gesamtleistung aller 17 Anlagen auf ca. 3 100 kWp (3.1 MWp). Mittels Stromliefervertrag sind die Hauptstromabnehmer meist die eigenen Lebensmittel-Mieter und der eigene Allgemeinstrom, sodass der Eigenverbrauch maximiert wird.

Erneuerungsprojekte

Bevaix (NE), Rue du Closel 8

Durch den proaktiven Austausch mit der Stockwerkeigentümergeinschaft wurde die Heizungsanlage vor Beginn der Heizperiode 2025/26 ersetzt. Die bisherige Öl-Heizung wurde durch eine moderne Wärmepumpe abgelöst. Damit erfolgt die Wärmeversorgung des Gebäudes künftig vollständig ohne den Einsatz fossiler Energieträger. Diese Investition ist ein typisches Beispiel, wie der SF Retail Properties Fund die Nachhaltigkeitsstrategie proaktiv angeht und erfolgreich umsetzt.

Sierre (VS), Route de Sion 81–83

Zu Beginn des Jahres 2025 wurden das Flachdach der Liegenschaft und die Balkonabdichtungen zu den Wohnungen erneuert. Im Zuge der Dachsanierung wurden Photovoltaikmodule installiert, wodurch das Gebäude künftig einen Teil seines Strombedarfs selbstständig deckt.

Reinach (AG), Hauptstrasse 45

Im zweiten Halbjahr 2025 wurde das Heizsystem an der Bahnhofstrasse 45 in Reinach auf eine nachhaltige Lösung umgestellt. Die bestehende Öl-Heizung wurde durch eine moderne Luft/Wasser-Wärmepumpe ersetzt. Dadurch konnten die CO₂-Emissionen aus der bisherigen fossilen Wärmeversorgung um rund 90% reduziert werden. Der Standort wurde damit auf ein zukunftsfähiges, umweltfreundliches Heizsystem umgestellt.

Langenthal (BE), Gaswerkstrasse 33

Das Heizsysteme in Langenthal hat die maximale Lebensdauer erreicht. Im zweiten Quartal 2025 wurde auf eine lokale nachhaltige Lösung umgerüstet. Die bestehende Gasheizung wurde durch einen örtlichen Fernwärmeanschluss ersetzt. Durch die Anbindung an den Wärmeverbund Nord (IBL) werden die Energieeffizienz gesteigert und die CO₂-Emissionen signifikant reduziert. Von dieser Massnahme profitiert der Mieter Jumbo, welcher zukünftig mit einer umweltfreundlichen und effizienten Heizlösung versorgt wird.

Frauenfeld (TG), Zürcherstrasse 297

Es konnte eine Fläche von rund 730 m² mit einer festen Laufzeit von zehn Jahren an einen Fitnessbetreiber vermietet werden. Nach Erteilung der Baufreigabe wurde der Grundausbau vorangetrieben, sodass die Flächenübergabe am 19. Dezember 2025 erfolgen konnte. Die Eröffnung des Fitnessstudios ist für das Frühjahr 2026 vorgesehen. Parallel dazu werden weitere Installationen im Objekt erneuert. Dazu zählen die Umrüstung auf eine gesamtheitliche LED-Beleuchtung, die Erneuerung und energetische Verbesserung des Flachdaches sowie die Fassadenauffrischung und die Installation einer Photovoltaik-Anlage.

Schiers (GR), Dorfstrasse 2

Im Dezember 2025 konnte für das Obergeschoss ein regionales Fitnesscenter als Mieter gewonnen werden. Das Bauprojekt wurde parallel zur Verhandlung erarbeitet, sodass die Baubewilligung im gleichen Zeitraum erteilt wurde. Somit wurde mit den Bauarbeiten bereits gestartet, sodass die Flächenübergabe auf den Februar 2026 geplant ist. Im Zuge der Umbauarbeiten wurden im Zentrum die Wärmepumpen ersetzt, Investitionen in die Gebäudeautomation getätigt sowie eine Photovoltaik-Anlage installiert.

Volketswil (ZH), Industriestrasse 15

Das Gebäude an der Industriestrasse 15 in Volketswil wurde seit seiner Errichtung im Jahr 2009 von Media Markt als Generalmieter genutzt. Der Generalmietvertrag über das gesamte Objekt endete im Oktober 2025 ordentlich. Im Anschluss hat die Fondsleitung ein Bauprojekt erarbeitet, das künftig vier einzelne Retail-Mietflächen vorsieht. Für die strategische Neupositionierung des Gebäudes konnten mit Media Markt, Clever Fit und Otto's langfristige Mietverträge als Ankermieter abgeschlossen werden. Auf dieser Basis wurde die Vermarktung der verbleibenden Mietflächen aufgenommen. Das Bauprojekt zur Repositionierung wurde Mitte 2025 gestartet und hat eine geplante Laufzeit von rund zwölf Monaten. Parallel dazu wird die Liegenschaft einer umfassenden Modernisierung unterzogen. Zu den geplanten Massnahmen gehören die LED-Umrüstung im gesamten Gebäude, die Neugestaltung sämtlicher Kundenzonen, ein neues Signaletik- und Branding-Konzept, eine Fassaden-Öffnung mit Fenster sowie die Installation von E-Ladestationen.

St. Gallen (SG), Breitfeldstrasse 1

Das Objekt an der Breitfeldstrasse 1 wurde seit 1996 mit einer Ölheizung beheizt. Nach der Prüfung verschiedener alternativer Heizsysteme, entschied die Fondsleitung, die bestehende Anlage im Herbst 2025 durch eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe zu ersetzen. Mit dieser Massnahme wird die Wärmeversorgung des Gebäudes nachhaltig und ohne Einsatz fossiler Energieträger sichergestellt. Mit der Umrüstung reduzieren sich die CO₂-Emissionen im Objekt deutlich.

Vermietungsaktivitäten

Die Leerstandsquote des SF Retail Properties Fund konnte gegenüber dem Vorjahr um 32 Basispunkte reduziert werden und beträgt per 31. Dezember 2025 neu 4.50%. Die aktuelle Leerstandsquote ist für das kommerzielle Portfolio sehr erfreulich und stellt einen neuen Tiefstwert dar. Im 2025 konnten wesentliche Leerstände in Schiers, Regensdorf und Bioggio von rund 2 630 m² abgebaut werden, was mitunter zu dieser tiefen Leerstandsquote beitrug.

Die stetige Marktbearbeitung sowie der kontinuierliche Austausch mit bestehenden und potenziellen Mietern führten auch im 2025 zu einer erfreulichen Vermietungsdynamik. Nebst Verlängerungen konnten auch neue Mietverhältnisse mit langfristigen festen Laufzeiten abgeschlossen werden. Die Fondsleitung verfolgt weiterhin einen proaktiven Ansatz, bei dem die Bedürfnisse der Ankermieter frühzeitig erkannt werden und in objekt-spezifische Massnahmen oder in Projektentwicklungen überführt werden. Dies bildet die Grundlage für stabile Mietererträge und eine nachhaltige Wertschöpfung im Portfolio.

Schiers (GR), Dorfstrasse 2

Mit der Vermietung von ca. 730 m² im ersten Obergeschoss konnte ein grosser Leerstand im «Ascherapark» abgebaut werden. Der Fonds konnte die freistehende Mietfläche an einen Fitness-Betreiber mit einer festen Laufzeit von zehn Jahren vermieten. Diese erfreuliche Entwicklung ist auf die stets hohen Vermarktungsaktivitäten und die direkten Gespräche mit möglichen Mietinteressenten zurückzuführen.

Regensdorf (ZH), Adlikerstrasse 285/295/297

Im zweiten Obergeschoss konnte eine Mietfläche von 891 m² vermietet werden. Mit 4myBaby wurde ein langjähriger Mietvertrag bis 2032 abgeschlossen. Für die letzte freie Mietfläche (ca. 580 m²) im gleichen Geschoss laufen Verhandlungen, sodass die Fondsleitung zeitnah mit der Vollvermietung des Grütparks rechnet. Im Jahr 2026 ist zudem die Sanierung von zwei Kundenliften geplant, sodass die Vertikalerschliessung für die Kundschaft weiterhin optimal gewährleistet ist.

Bioggio (TI), Via della Posta

In Bioggio konnten ca. 1 000 m² Verkaufsfläche an JYSK vermietet werden. Somit sind die Verkaufsflächen im Centro Bioggio vollvermietet. JYSK ergänzt das Einkaufsangebot, nebst Coop, Tigota und Otto's, optimal und eröffnete im November 2025 die Filiale. Für die letzte verfügbare Büro-Fläche im zweiten Obergeschoss laufen Verhandlungen, sodass im Verlaufe von 2026 die Vollvermietung des gesamten Gebäudes erwartet wird.

Verlängerungen

2025 konnten an verschiedenen Standorten sowohl neue Mietverträge abgeschlossen als auch bestehende Mietverhältnisse fix verlängert werden. Dazu zählen unter anderem Gretzenbach, Kirchberg, Oftringen, Winterthur, St-Maurice, Zwingen und Regensdorf mit Laufzeiten von jeweils fünf Jahren sowie Rümlang mit einer Laufzeit von zehn Jahren. Durch die Wiedereröffnung von Marly wurden die Mietverträge mit den bestehenden Mietern um Laufzeiten zwischen zehn bis 15 Jahren fest verlängert.

Ausblick

Vermietung

Der Fokus auf die aktive Bearbeitung der Leerstände wird im 2026 weiter beibehalten. Es laufen bereits Verhandlungen für Regensdorf, Frauenfeld, Volketswil und Berikon. Die aktuelle Leerstandsquote von 4.50% ist auf einem neuen Tiefststand und wird im Jahr 2026 stabil gehalten werden können.

Entwicklung, Erneuerungen und Neubauprojekte

Unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsstrategie werden weitere Bauprojekte verifiziert und umgesetzt. Im Jahr 2026 liegt der Fokus auf den aktuellen Bauprojekten Schöffland, Volketswil und Sant'Antonino. Weitere kleinere Projekte wie Murten, Niederbipp, Kölliken und St-Maurice werden mit dem Hauptmieter Coop verifiziert, sodass die Verkaufsstandorte wiederum langfristig den Kundenansprüchen genügen. In Windisch wird die Baubewilligung zum Baurechtsvertrag mit McDonalds erwartet, sodass das Bestandsgebäude der ehemaligen Coop-Filiale dem Ersatzneubau weichen kann.

Akquisitionen

Der Fonds wird weiterhin Investitions- und somit Wachstumsmöglichkeiten prüfen. Demnach kann sich das Portfolio des SF Retail Properties Fund auch im Jahr 2026 vergrössern beziehungsweise verändern. Der starke Fokus bleibt dabei auf der Nutzung «Güter des täglichen Bedarfs» in Kombination mit interessanten Retail-Lagen.

Kommentar zum Geschäftsergebnis

Das Geschäftsjahr des SF Retail Properties Fund dauert jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

Vermögensrechnung

Der Marktwert des Portfolios beläuft sich per Stichtag auf CHF 1 169.5 Mio., was einem Anstieg von CHF 163.5 Mio. oder 16.25% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der starke Anstieg resultierte einerseits aus dem Erwerb der PF Retail AG mit ihrem Liegenschaftsportfolio bestehend aus 17 Liegenschaften und einer weiteren Liegenschaftsakquisition in der zweiten Jahreshälfte mit totalen Gestehungskosten von CHF 132.8 Mio. (zu Marktwerten von CHF 131.3 Mio.) sowie andererseits aus Bauaktivitäten, insbesondere in Marly an der Route de Fribourg 15 und dem weiteren Baufortschritt der ersten Etappe der Coop Erneuerung in Schöffland.

Das Portfolio des Fonds umfasst per Stichtag 105 Liegenschaften (Vorjahr: 87 Liegenschaften). Bereinigt um die Zukäufe beläuft sich der Anstieg auf CHF 32.3 Mio. oder 3.21% gegenüber dem Vorjahr. Nach Investitionen resultiert eine Nettowertänderung auf dem Bestand von 1.35%. Die Nettowertentwicklung des Gesamtportfolios hat sich mit 1.19% ebenfalls sehr erfreulich entwickelt. Der durchschnittliche, marktgewichtete reale Diskontsatz beträgt 3.53% (Vorjahr: 3.61%). Auf die einzelne Liegenschaft bezogen ergeben sich reale Diskontierungssätze zwischen 2.45% und 5.55% (Vorjahr: 2.50% und 5.40%).

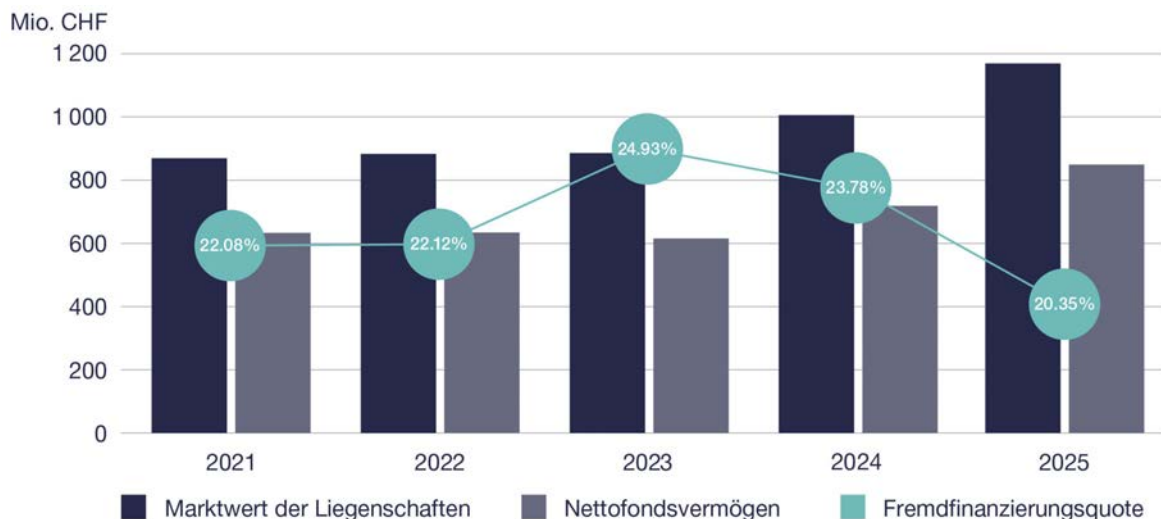
Mit den Bankguthaben (CHF 2.6 Mio.) und sonstigen Vermögenswerten (CHF 18.3 Mio.) beträgt das Gesamtfondsvermögen 1 190.3 Mio. (Vorjahr: CHF 1 027.9 Mio.). Die aktuelle Bruttorendite über das Gesamtportfolio liegt

bei attraktiven 5.27% (Vorjahr: 5.39%). Die leichte Reduktion resultiert, trotz höherer Ankaufsrenditen (marktgewichtete Bruttorendite von 5.62%) der Zukäufe, primär aus der Aufwertung des Portfolios.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende des Berichtsjahres bei CHF 238.0 Mio. (Vorjahr: CHF 239.2 Mio.). Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 20.35%. (Vorjahr: 23.78%). Die detaillierte Auflistung aller laufenden Vorschüsse und Hypotheken ist auf den Seiten 41 bis 43 ersichtlich. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten belaufen sich per Jahresende auf CHF 41.0 Mio. (Vorjahr: CHF 20.3 Mio.). Der deutliche Anstieg ist zurückzuführen auf einen Kaufpreisrückbehalt (CHF 16.5 Mio.) im Zusammenhang mit der Akquisition der PF Retail AG, welcher im Verlauf des Folgejahres bezahlt wird.

Die geschätzten Liquidationssteuern (allfällige Grundstückgewinn- sowie potenzielle Handänderungssteuern) betragen per Jahresende CHF 61.9 Mio. (Vorjahr: CHF 49.6 Mio.). Der Anstieg ist einerseits dem Zukauf des Immobilienportfolios der PF Retail AG geschuldet, welcher die geschätzten Liquidationssteuern um CHF 6.9 Mio. gegenüber dem Vorjahr erhöht. Als zweiter Effekt führen die Portfolioaufwertung und die fortgeschriebenen Abschreibungen der Immobilienanlagen zu steigenden zukünftigen Liquidationssteuern.

Das Nettofondsvermögen erhöhte sich im Berichtsjahr um CHF 130.7 Mio. auf CHF 849.4 Mio. (Vorjahr: CHF 718.7 Mio.). Die Veränderung resultiert einerseits aus der Kapitalerhöhung im November 2025 im Umfang von CHF 116.6 Mio. sowie dem Gesamterfolg von CHF 44.6 Mio. abzüglich der im Berichtsjahr getätigten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 in der Höhe von CHF 30.5 Mio.



Erfolgsrechnung

Die Gesamterträge betrugen im abgeschlossenen Geschäftsjahr CHF 59.6 Mio. (Vorjahr: CHF 49.8 Mio.). Die Sollmieterträge im Berichtsjahr konnten im Vergleich zum Vorjahr um CHF 7.0 Mio. gesteigert werden. Dies resultierte einerseits aus der Wiedervermietung nach der Erneuerung des «Clara-Hauses» mit neuen abgeschlossenen Mietverhältnissen, aus den getätigten Zukäufen in der zweiten Jahreshälfte 2024 und zweiten Jahreshälfte 2025 sowie aus der Inflationsanpassung der indexierten Verträge und Neuvermietungen. Die Leerstände im Berichtsjahr konnten im Vergleich zum Vorjahr um CHF 0.1 Mio. abgebaut werden. Die detaillierte Aufstellung der Mietzinseinnahmen kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

in CHF	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Soll-Nettomiete bei Vollvermietung	55 601 846	48 669 663
Baurechtszinsertrag	970 290	494 104
Leerstände	-2 486 012	-2 571 389
Verluste aus Forderungen	-422 168	-273 301
Mietzinsverbilligungen	-183 768	-232 165
Total Mietzinseinnahmen	53 480 188	46 086 913

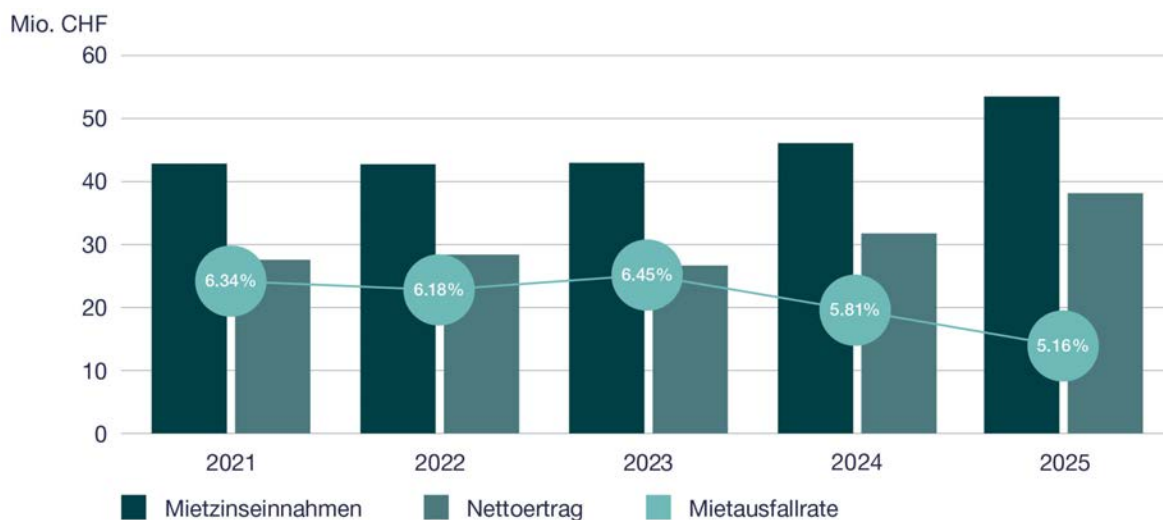
Die Mietausfälle infolge von Leerständen und Inkasso-verlusten betrugen CHF 2.9 Mio. (Vorjahr: CHF 2.8 Mio.). Die Mietausfallrate hat sich auf 5.16% reduziert (Vorjahr: 5.81%).

Die Hypothekarzinsen erhöhen sich um CHF 0.5 Mio. auf CHF 3.5 Mio. (Vorjahr: 3.0 Mio.) aufgrund der höheren Fremdmittel. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz liegt per Jahresende bei 1.26% (Vorjahr: 1.34%) mit einer Restlaufzeit von 3.61 Jahren unter Berücksichtigung von bereits abgeschlossenen zukünftigen Hypotheken (Vorjahr: 2.49 Jahre).

Für Unterhalt und Reparaturen wurden CHF 3.2 Mio. aufgewendet. Dies sind CHF 0.8 Mio. mehr als im Vorjahr (CHF 2.5 Mio.). Auch der Liegenschaftsaufwand ist mit CHF 3.5 Mio. (Vorjahr: CHF 3.1 Mio.) aufgrund des Portfoliowachstums leicht angestiegen.

Die reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung betrugen CHF 6.9 Mio. (Vorjahr: CHF 6.2 Mio.). Die Vergütungen an die Immobilienverwaltung von CHF 1.3 Mio. (Vorjahr: CHF 1.2 Mio.) stehen in direkter Abhängigkeit zu den effektiven Mietzinseinnahmen.

Der Gesamtaufwand beläuft sich auf CHF 21.5 Mio. (Vorjahr: CHF 18.0 Mio.). Die Fondsbetriebsaufwandsquote (TER_{REF} (GAV)), als Indikator für die Belastung durch den Betriebsaufwand, beträgt 0.84% (Vorjahr: 0.86%). Der Nettoertrag liegt bei CHF 38.1 Mio. (Vorjahr: CHF 31.8 Mio.). Dies entspricht CHF 4.66 pro Anteil bei 8 190 000 Anteilen (Vorjahr: CHF 4.52 pro Anteil bei 7 020 000).



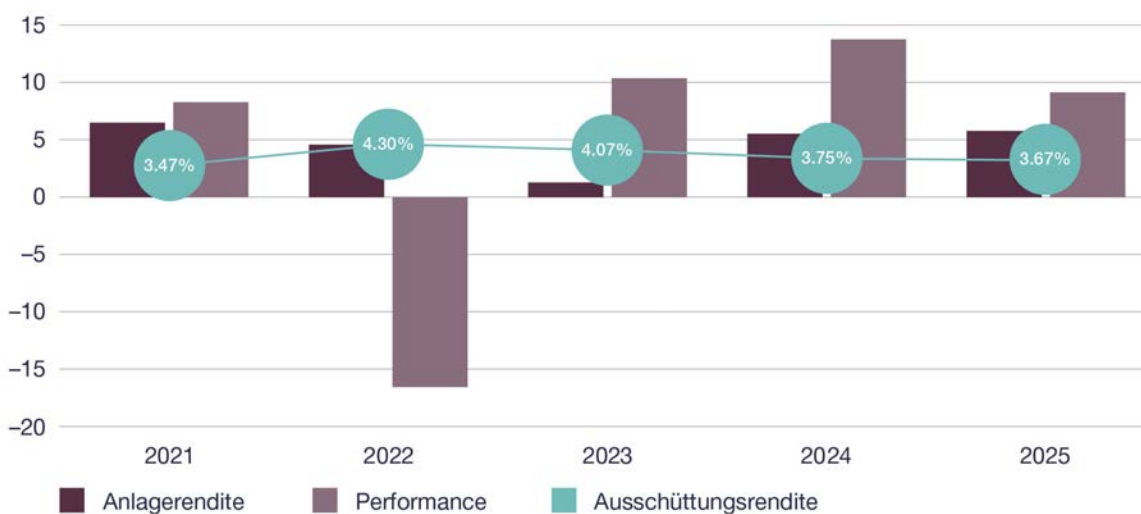
Unter Einschluss der realisierten und nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste (Differenz der Veränderung von Gestehungskosten und Marktwert) sowie der Veränderung der Liquidationssteuern wird ein Gesamterfolg von CHF 44.6 Mio. erzielt. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Erhöhung des Gesamterfolges um CHF 7.9 Mio.

Der Schlusskurs lag am Ende des Geschäftsjahres bei CHF 120.00 was einer Zunahme von CHF 4.00 oder 3.45% entspricht. Die Performance des SF Retail Properties Fund beträgt für das Geschäftsjahr 2025 erfreuliche 9.16%, liegt jedoch leicht unter dem Immobilienfondsindex SWIIT (Total Return Index) für den gleichen Zeitraum von 10.62%.



Die Anlagerendite per Jahresende beträgt 5.79% (Vorjahr: 5.54%), bei einem Inventarwert von CHF 103.71 pro Anteil. Die Ausschüttungsrendite von 3.67% redu-

ziert sich trotz erhöhter Ausschüttung (CHF 4.40 pro Anteil) aufgrund des gestiegenen Börsenkurses (Vorjahr: 3.75%).



Immobilienportfolio

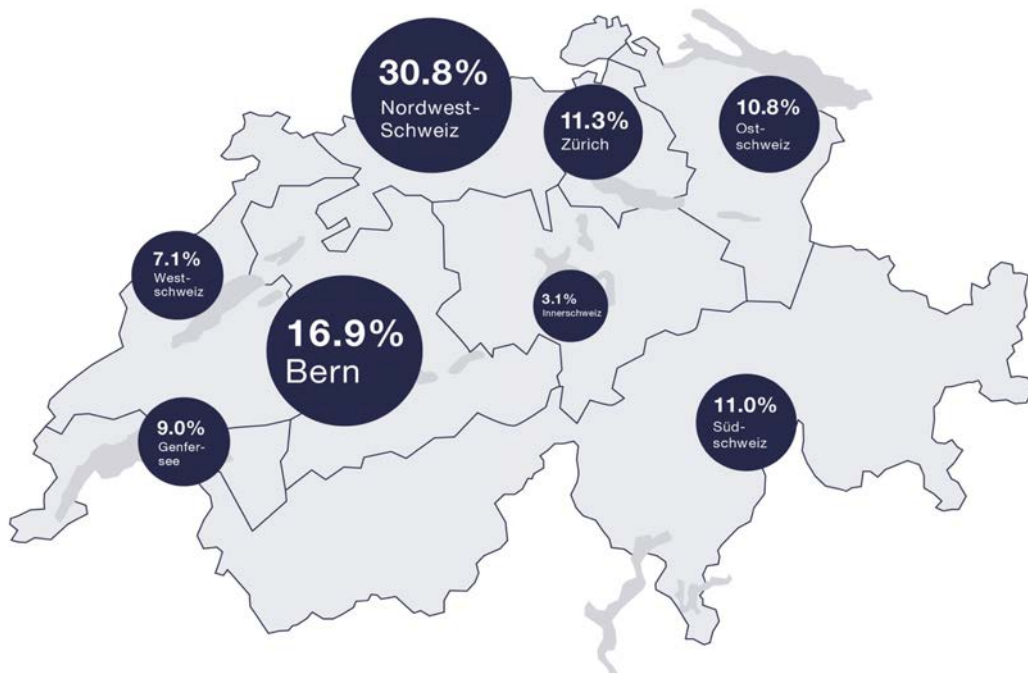
Beim SF Retail Properties Fund stehen Immobilien für die Nutzung als Verkaufsflächen für den Detailhandel im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit. Der Fonds investiert in Objekte in der gesamten Schweiz vorwiegend in Liegenschaften für «Güter des täglichen Bedarfs».

Überblick

Der SF Retail Properties Fund umfasst 105 Liegenschaften in 20 Kantonen. Das Portfolio wurde seit 2015 sukzessive aufgebaut und hat per 31. Dezember 2025 einen Marktwert von CHF 1 169.5 Mio. Die Liegenschaften haben Einzelhandelsflächen als Hauptnutzung und werden mit Büro-, Gewerbe- und Wohnflächen ergänzt.

Marktregionen

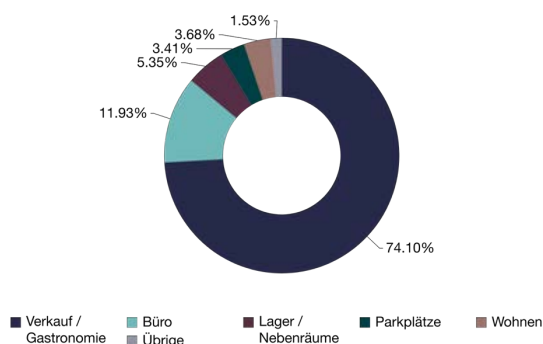
Der SF Retail Properties Fund investiert ausgewogen in der gesamten Schweiz. Dabei wird eine Balance zwischen Objektrendite und Marktpotenzial angestrebt. Die Regionen mit höherem Potenzial sollen verstärkt, Regionen mit tieferer Kaufkraft und/oder Marktattraktivität sollen untergewichtet werden. Der Anteil am Portfolio in einer Region (WP Monitoring Regionen) soll minimal 5% und maximal 33% betragen.



Regionen	Marktwert in CHF	in %
Nordwestschweiz	360 216 000	30.8
Bern	197 251 000	16.9
Zürich	132 657 000	11.3
Südschweiz	128 379 000	11.0
Ostschweiz	126 296 000	10.8
Genfersee	104 788 200	9.0
Westschweiz	83 497 100	7.1
Innerschweiz	36 380 000	3.1
Total	1 169 464 300	100.0

Nutzungsarten

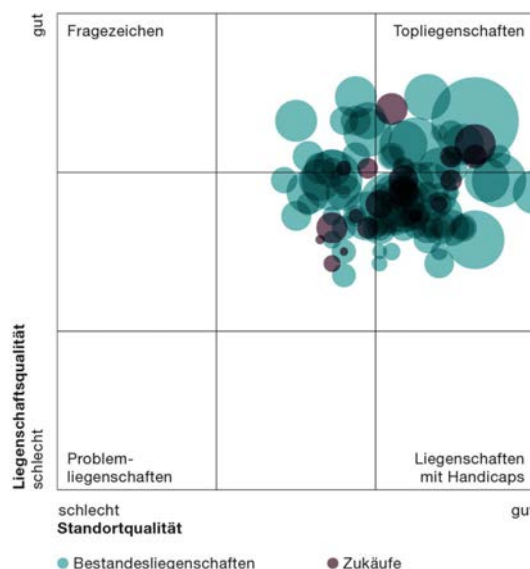
Entlang der Anlagepolitik erwirtschaftet der SF Retail Properties Fund die Haupteinnahmen mit Flächen für den Detailhandel mit einem Anteil von 74.10%. Neben den Ladenflächen nehmen die betriebsnotwendigen Neben- und Lagerflächen (5.35%) und Parkflächen (3.41%) ebenfalls einen hohen Anteil an den Mieterträgen ein. Die restlichen Flächen für Büro mit 11.93% und Wohnen mit 3.68% runden die Nutzungen in den Objekten ab.



Standort- und Liegenschaftsqualitäten

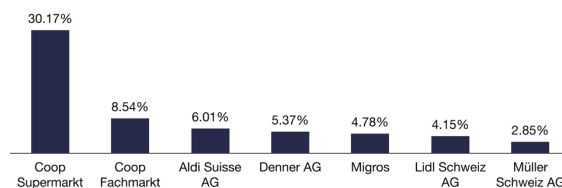
Die Standort- und Liegenschaftsqualitäten des Immobilienportfolios sind in der nachfolgenden Portfoliomatrix zusammengefasst. Der von der Wüest Partner AG ermittelte Qualitätskoeffizient lag für das Fondsportfolio per Ende 2025 unverändert bei 3.7, auf einer Skala von 1 bis 5 (1 = sehr schlecht, 5 = sehr gut).

Schweizweit gesehen wies das Portfolio gute bis sehr gute Qualitäten auf. Vor allem die Koeffizienten der Makro- und Mikrolage, zusammengefasst als «Standortqualität», erreichten mit durchschnittlich 3.9 gute Werte. Der Durchschnittswert für Zustand, Standard und Nutzbarkeit der Gebäude (zusammengefasst unter «Liegenschaftsqualität») lag bei 3.6. Aus den genannten Standort- und Liegenschaftsqualitäten ergibt sich die Positionierung der Liegenschaften oben rechts in der Portfoliomatrix.



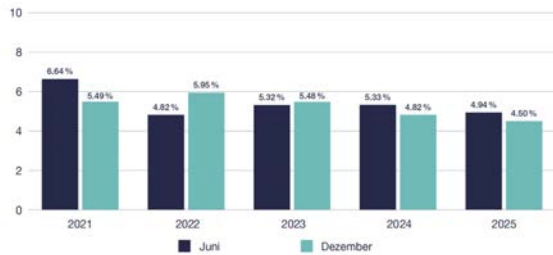
Grösste Mieter

Die Mieterstruktur im SF Retail Properties Fund zielt auf solvente Unternehmen mit einer nachhaltigen Geschäftstätigkeit ab. Der Hauptanteil setzt sich aus Mietern aus dem Bereich «Güter des täglichen Bedarfs» zusammen. Die Branchen sind dabei Lebensmittel, Gesundheit/Schönheit sowie Dienstleistungen und Gastronomie. Den grössten Anteil an den Mieterträgen haben die Lebensmittelhändler.



Entwicklung Leerstandsquote (Stichtag)

Die Leerstandsquote hat sich per 31. Dezember 2025 erneut verbessert und ist gegenüber dem Vorjahr um 32 Basispunkte auf 4.50% gesunken. Durch die Vermietung von vakanten Flächen an verschiedenen Standorten konnte die Leerstandsquote im Jahr 2025 auf einen neuen Tiefstwert gesenkt werden.

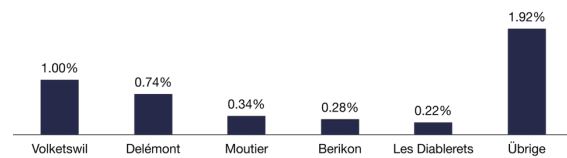


Leerstandsquote (zum Sollmietertrag)

Das Portfolio weist in Volketswil, mit einem Portfoliobeitrag von 1.00%, den grössten Einzelleerstand im Portfolio auf. Dies hängt mit der Repositionierung des Objektes zusammen. Nach dem ordentlichen Vertragsende der Generalmiete Media Markt, wird das Objekt auf neu vier Retail-Flächen unterteilt. Nebst den neuen

Mietern Media Markt, Cleverfit und Otto's, wird für die letzte Mietfläche per Mitte 2026 ein Retail-Mieter gesucht. In Delémont läuft die Machbarkeitsstudie sowie die Gebäudeanalyse, sodass die Objektstrategie zukunftsorientiert überarbeitet werden kann. Die Mietflächen in Moutier sind in der Vermarktung und es werden verschiedene Formate geprüft. Der Leerstand in Berikon resultiert durch eine Büro-Kündigung. Es laufen Gespräche mit verschiedenen Konzepten beziehungsweise Mietinteressenten.

Die deutliche Reduktion der Portfolioleerstandsquote auf 4.5% ist für das kommerzielle Portfolio ein erfreuliches Resultat. Im Jahr 2025 konnten wesentliche Leerstände in Schiers, Regensdorf und Bioggio von rund 2 630 m² abgebaut werden, welche mitunter zu dieser tiefen Leerstandsquote beitrugen.



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

Die Fondsleitung ist sich der Dringlichkeit und der negativen Auswirkungen des Klimawandels bewusst und nutzt den Einsatz von erneuerbaren Energien und den Austausch von fossilen Energien als Hebel, um zur Reduktion der Treibhausgasemissionen beizutragen. Somit konnten im Berichtsjahr gezielte Massnahmen ergriffen werden, um den CO₂e-Ausstoss zu reduzieren und die Energieeffizienz zu steigern.

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 in Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung des Bundesrats zu erreichen.

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

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

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

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

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

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

Highlights

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

Die Umsetzung von Photovoltaik-Anlagen wird seit 2019 konsequent verfolgt und resultiert zum heutigen Zeitpunkt in 17 Photovoltaik-Installationen mit einer Gesamtleistung von 3 059 kWp. Der Fonds hat in den letzten zwölf Monaten rund 2 557 638 kWh produziert und mehrheitlich im Gebäude verbraucht oder den Mietern geliefert. In den kommenden Monaten wird die Produktion von Solarstrom ausgebaut. Es ist geplant, rund 1 580 kWp an zehn zusätzlichen Standorten zu realisieren.



Beispiel Photovoltaik-Anlage Reiden

Auf Grundlage einer 2022 erstellten Heizungsanalyse wird die Umstellung von Systemen mit fossilem Brennstoff auf nachhaltige Wärmeherstellung verfolgt.

Die erfolgreiche Pilotinstallation eines Messkonzepts hatte zur Folge, dass Verbrauchsdaten von Strom, Wasser, Wärme und Photovoltaik-Stromverbrauch noch genauer eruiert werden können. Dadurch werden konkrete Verbesserungsmassnahmen sofort erkennbar.

Betriebsoptimierung und Monitoring

Um den Betrieb von Gebäuden zu verbessern, wurden weitere Betriebsoptimierungen bei vier Liegenschaften durchgeführt. Um durch die Betriebsoptimierung die besten Ergebnisse erzielen zu können, erfolgt diese über eine Laufzeit von drei Jahren. Durch die Optimierung der Installationen wird voraussichtlich eine Verbrauchsreduktion pro m² Energiebezugsfläche (EBF) von durchschnittlich 12% erwartet.

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

In diesem Jahr hat der SF Retail Properties Fund zum dritten Mal am GRESB-Assessment teilgenommen. Er erreichte mit 91 von 100 Punkten 5 Sterne im Rating der Bestandsliegenschaften und hat somit die höchstmögliche Bewertung erzielt. Nachfolgend wird die Score-Übersicht von GRESB gezeigt:



Quelle: GRESB

Biodiversität

Durch den starken Rückgang der Biodiversität ist die Förderung der biologischen Vielfalt ein wesentlicher Bestandteil. Unter diesem Gesichtspunkt hat sich der SF Retail Properties Fund die Bekämpfung von Neophyten zur Aufgabe gemacht. In einem ersten Projekt werden Massnahmen zur Neophytenbekämpfung erfolgreich umgesetzt. Darüber hinaus wird bei allen Sanierungen und Neubauten grosser Wert daraufgelegt, Biodiversitätsmassnahmen zu integrieren. Es wird aktiv dazu beigetragen, lokale Ökosysteme zu erhalten sowie die Artenvielfalt nachhaltig zu fördern und zu stärken.

E-Mobilität

Innerhalb des bestehenden Rahmenvertrags mit der Firma Energie 360°/GOFAST wurden im Jahr 2025 weitere Liegenschaften mit Lademöglichkeiten evaluiert und teils ausgerüstet, wodurch die Basis zur weiteren Festigung der Nachhaltigkeitsstrategie geschaffen wurde und weitere Tonnen CO_{2e} jährlich eingespart werden können.

Nachhaltigkeitslabels und ESG-Rating

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

Übersicht Immobilienportfolio

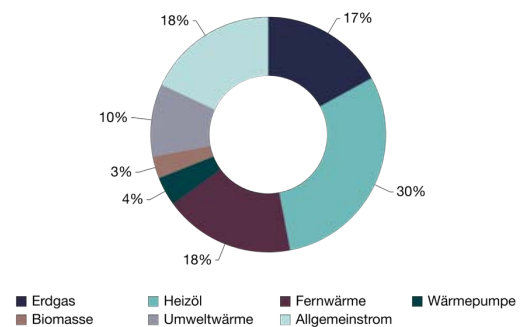
Nachfolgend werden die Bilanzgrenze und einige wichtige Kennwerte aufgezeigt.

Die Analyse der insgesamt 78 Liegenschaften des Fonds wurde aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezug zur Reportingperiode 2024 und in Übereinstimmung mit den Vorgaben der umweltrelevanten Kennzahlen nach AMAS für 65 Bestandesliegenschaften mit genügender Datenabdeckung gemäss REIDA durchgeführt, welche sich während des gesamten Geschäftsjahres 2024 im Eigentum des Fonds befanden und keiner Gesamtsanierung unterzogen wurden. Transaktionen, Entwicklungliegenschaften und Neubauten wurden nicht einbezogen.

Da dem Fonds aus Plänen ausgemessene Werte zur Verfügung stehen, werden die Kennzahlen in Bezug auf diese exakte Energiebezugsfläche angegeben.

Energiemix bezogen auf Gesamtenergieverbrauch

Im Jahr 2025 entfielen nur noch 47% des Gesamtenergieverbrauchs auf rein fossile Heizträger wie Gas und Heizöl. Im Vergleich zum Vorjahr, in dem dieser Anteil noch bei 54% lag, konnte somit ein spürbarer Rückgang verzeichnet werden. Erstmals wird damit weniger als die Hälfte des Energiebedarfs aus fossilen Quellen gedeckt. Dieser Fortschritt unterstreicht das Engagement für eine zunehmend nachhaltige und klimafreundliche Energieversorgung.



Treibhausgasemissionen und Energieintensität

Das gesamte Portfolio mit 78 Liegenschaften weist eine Treibhausgasintensität Scope 1 und 2 von 8.5 kgCO₂e-/m²EBF/Jahr auf. Der gemäss REIDA ermittelte Wert für 65 Liegenschaften (mit genügender Datenabdeckung) liegt ebenfalls bei 8.5 kgCO₂e-/m²EBF/Jahr. Die Energieintensität des Fonds für alle 78 Liegenschaften beträgt 67.4 kWh/m²EBF/Jahr. Der gemäss REIDA ermittelte Wert liegt bei 68.5 kWh/m²EBF/Jahr.

Absenkpfad

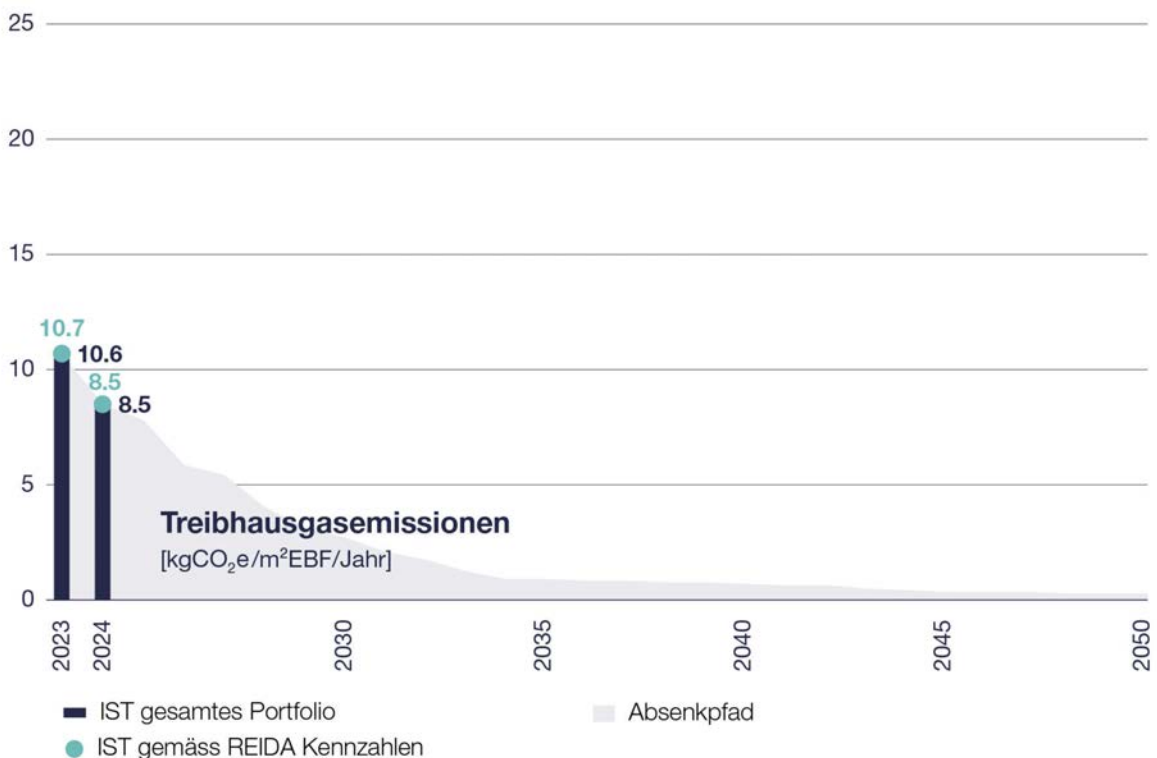
Basierend auf den Verbrauchsdaten 2024 sowie der entwickelten Mehrjahresplanung werden auf Liegenschafts- und auf Portfolioebene differenzierte Energie- und Treibhausgas-Absenkpfade (Scope 1 und 2) erstellt. Diese Absenkpfade ermöglichen es, Reduktionsziele festzulegen und den Fortschritt gezielt zu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

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

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

Durch die Nutzung der Abwärme kann bei einigen Liegenschaften die Nutzung von Primärenergien deutlich gesenkt werden. 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 78 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

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

Freiwillige Offenlegung nach der EU-Verordnung

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

Schlussfolgerung

Das Berichtsjahr 2025 zeigt deutlich, dass das Portfolio mit der konsequenten Umsetzung von Massnahmen im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie auf dem richtigen Weg ist. Durch den weiteren Ausbau von Photovoltaik-Anlagen konnte die Erzeugung des Anteils des Eigenstroms erhöht und die CO₂e-Emissionen spürbar gesenkt werden. Das Umsetzen der ersten Biodiversitätsmassnahmen zeigt nicht nur die Förderung des Klimaschutzes, sondern auch das aktive Schützen der ökologischen Artenvielfalt. Mittels Nutzung der Abwärme können Energien effektiv verwendet werden, und Abhängigkeiten anderer Energieträger werden gesenkt. Durch diese gute Basis weist das Portfolio weitere verschiedene Optimierungsmöglichkeiten für die kommenden Jahre aus. Die angestrebten Erneuerungen bieten grosse Chancen für eine starke Reduktion der Treibhausgasemissionen im Rahmen der ordentlichen Investitionszyklen.

Umweltrelevante Kennzahlen nach AMAS¹

	Einheit	2024 eigentümerkontrollierte Liegenschaften	
Liegenschaften gesamte Fläche	Anzahl	78	
Liegenschaften massgebliche Fläche	Anzahl	65	
Gesamte Fläche EBF	m ²	245 811	
Massgebliche Fläche EBF	m ²	227 777	
Abdeckungsgrad EBF	%	92.7	
Energieverbrauch	MWh/Jahr (%)	15 595	(100%)
Energieintensität	kWh/m²EBF/Jahr	68.5	
Brennstoffe	MWh/Jahr (%)	7 682	(49%)
Heizöl	MWh/Jahr (%)	4 674	(30%)
Heizgas	MWh/Jahr (%)	2 621	(17%)
Biomasse	MWh/Jahr (%)	387	(2%)
Wärme	MWh/Jahr (%)	4 399	(28%)
Nah- und Fernwärme	MWh/Jahr (%)	2 764	(18%)
Umweltwärme	MWh/Jahr (%)	1 635	(10%)
Elektrizität	MWh/Jahr (%)	3 514	(23%)
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	MWh/Jahr (%)	691	(4%)
Elektrizität Allgemein	MWh/Jahr (%)	2 823	(18%)
davon ergänzt	MWh/Jahr (%)	18	(0%)
Anteil Erneuerbar	MWh/Jahr (%)	5 991	(38%)
Anteil Fossil	MWh/Jahr (%)	8 386	(54%)
Anteil Abwärme/Energie	MWh/Jahr (%)	2 918	(19%)
Ergänzende Angaben			
Energieerzeugter Photovoltaik-Strom	MWh/Jahr		
Energieverbrauch Photovoltaik	MWh/Jahr	1072	
Netzeinspeisung Photovoltaik	MWh/Jahr	571	
CO₂e-Emissionen (Scope 1 & 2)	tCO₂e/Jahr (%)	1 939	(100%)
CO₂e-Emissionsintensität (Scope 1 & 2)	kgCO₂e/m²EBF/Jahr	8.5	
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 1	kgCO ₂ e/Jahr	7.3	
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 2	kgCO ₂ e/Jahr	1.2	
Scope 1	tCO₂e/Jahr (%)	1 656	(85%)
Heizöl	tCO ₂ e/Jahr (%)	1 177	(61%)
Heizgas	tCO ₂ e/Jahr (%)	478	(25%)
Biomasse	tCO ₂ e/Jahr (%)	1	(0%)
Scope 2	tCO₂e/Jahr (%)	281	(14%)
Nah- und Fernwärme	tCO ₂ e/Jahr (%)	242	(12%)
Anergene Emissionen	tCO ₂ e/Jahr (%)	–	(0%)
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	tCO ₂ e/Jahr (%)	9	(0%)
Elektrizität Allgemein	tCO ₂ e/Jahr (%)	30	(2%)
davon ergänzt	tCO ₂ e/Jahr (%)	–	(0%)

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

Berechnungsmethodik der Umweltkennzahlen

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

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

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

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

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

Weitere Informationen: www.reida.ch



Vermögensrechnung

in CHF	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2 631 339	110 525
Bankguthaben auf Zeit, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	–	–
Grundstücke		
- Wohnbauten	8 125 000	4 257 000
- Gemischte Bauten	10 010 000	–
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 151 329 300	1 001 693 400
Total Grundstücke	1 169 464 300	1 005 950 400
Sonstige Vermögenswerte	18 253 689	21 789 621
Gesamtfondsvermögen	1 190 349 328	1 027 850 546
Passiven		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-82 690 000	-84 900 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-40 996 391	-20 302 405
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-155 325 000	-154 325 000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	911 337 937	768 323 141
Geschätzte Liquidationssteuern	-61 931 941	-49 597 638
Nettofondsvermögen	849 405 996	718 725 503
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	718 725 503	615 744 099
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	-15 444 000	-11 542 500
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	-15 093 000	-14 883 750
Saldo aus Anteilsverkehr	116 627 843	92 691 150
Gesamterfolg	44 589 650	36 716 504
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres	849 405 996	718 725 503
Entwicklung der Anzahl Anteile		
Stand zu Beginn des Berichtsjahres	7 020 000	6 075 000
Ausgegebene Anteile	1 170 000	945 000
Zurückgenommene Anteile	–	–
Stand am Ende des Berichtsjahres	8 190 000	7 020 000
Nettoinventarwert je Anteil am Ende des Berichtsjahres	103.71	102.38

Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Erträge		
Mietzinseinnahmen	53 480 188	46 086 913
Sonstige Erträge	705 195	793 951
Erträge der Bank- und Postguthaben	6	17 433
Aktiviert Bauzinsen	482 591	485 877
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	4 948 657	2 401 650
Total Erträge	59 616 637	49 785 824
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-3 449 181	-2 965 321
Sonstige Passivzinsen	-422 880	-13 034
Baurechtzinsen	-826 892	-485 420
Unterhalt und Reparaturen	-3 228 834	-2 458 009
Liegenschaftenverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand	-3 490 471	-3 076 951
- Verwaltungsaufwand	-25 704	-34 171
Steuern und Abgaben	-1 131 496	-830 590
Schätzungs- und Prüfaufwand	-287 841	-257 747
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	-6 930 631	-6 217 647
- die Depotbank	-130 311	-173 088
- die Immobilienverwalterin	-1 273 328	-1 180 303
Sonstige Aufwendungen	-291 714	-337 069
Total Aufwendungen	-21 489 283	-18 029 350
Nettoertrag	38 127 354	31 756 474
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	–	8 000
Realisierter Erfolg	38 127 354	31 764 474
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	6 462 296	4 952 030
Gesamterfolg	44 589 650	36 716 504
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Berichtsjahres	38 127 354	31 756 474
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres		
Vortrag des Vorjahres	10 975 770	9 756 296
zur Verteilung verfügbarer Erfolg	49 103 124	41 512 770
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg (verrechnungssteuerpflichtig)	-14 742 000	-15 444 000
Übertrag auf Gewinnreserven	-21 294 000	-15 093 000
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag		
Vortrag auf neue Rechnung	13 067 124	10 975 770
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehene Fondskapitalrückzahlung (verrechnungssteuerfrei)	-21 294 000	-15 093 000
Total Ausschüttung	-36 036 000	-30 537 000

Inventar Liegenschaften

Inventar des Portfolios per 31. Dezember 2025

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Adelboden, Landstrasse 3	BE	Alleineigentum	1985	28.02.2019
Aigle, Rue du Rhône 28	VD	Alleineigentum	1981	04.09.2015
Alpnach, Industriestrasse 18	OW	Alleineigentum im Baurecht	2021	09.12.2025
Baar, Sihlbruggstrasse 107	ZG	Alleineigentum	1964	26.09.2024
Basel, Inselstrasse 76	BS	STOWE	1949	30.11.2016
Basel, Michelbacherstrasse 6	BS	STOWE	1968	30.11.2016
Basel, Teichgässlein 7/9, Untere Rebgrasse 17 «Clara Huus»	BS	Alleineigentum	1973	29.12.2017
Belfaux, Route de la Rosière 10	FR	Alleineigentum	2013	09.12.2025
Bellach, Dorfstrasse 17	SO	STOWE	1995	17.12.2015
Berikon, Bahnhofstrasse 3	AG	Alleineigentum	1989	18.07.2017
Bevaix, Chemin de Closel 8	NE	STOWE	1987	04.09.2015
Biel, Eisfeldstrasse 27	BE	Alleineigentum	1975	07.09.2015
Biel, Solothurnstrasse 142	BE	Alleineigentum im Baurecht	1970	16.08.2016
Biglen, Bahnhofstrasse 4	BE	STOWE	1969	07.09.2015
Bioggio, Via della Posta	TI	Alleineigentum	2001	04.09.2015
Birsfelden, Rheinfelderstrasse 10	BL	Alleineigentum	1953	09.12.2025
Buchs, Mitteldorfstrasse 50/52/54	AG	STOWE	1986	17.12.2015
Busswil, Bahnhofstrasse 7	BE	Alleineigentum	1965	13.07.2017
Collombey-Muraz, Endre Deux Fossaux 14	VS	Alleineigentum	2014	09.12.2025
Conthey, Route Cantonale 24	VS	Alleineigentum im Baurecht	2007	09.12.2025
Courroux, Rue du 23 Juin 40	JU	STOWE	1991	07.09.2015
Conthey, Route des Rottes 34	VS	Alleineigentum	2007	01.10.2024
Delémont, Rue de l'Avenir 1	JU	Alleineigentum	1982	27.11.2015
Delémont, Rue de l'Avenir 3/5	JU	Alleineigentum	1986	27.11.2015
Derendingen, Steinmattstrasse 35	SO	STOWE	1974	04.09.2015
Echallens, Route d'Orbe 4	VD	STOWE	1990	04.09.2015
Flawil, Wilerstrasse	SG	Alleineigentum	2024	29.07.2022
Flums, Lochrietstrasse 27/27a/27b/29	SG	Alleineigentum	2011	17.12.2017
Frasnacht, Egnacherstrasse 1	TG	Alleineigentum	2012	09.12.2025
Frauenfeld, Zürcherstrasse 297	TG	Alleineigentum	1997	01.12.2019
Genève, Avenue de Champel 8c	GE	STOWE	1969	07.09.2015
Genève, Rue de la Servette 83	GE	Alleineigentum	1973	04.09.2015
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 1/3	SO	STOWE	1980	17.12.2015

letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
2016	6 404 465	6 920 000	0.59	382 738	0.00
2023	10 960 916	10 650 000	0.91	389 230	0.00
	2 026 370	1 910 000	0.16	67 570	0.00
2010	30 814 058	34 470 000	2.95	1 700 005	0.61
2012	7 070 720	7 895 000	0.68	440 680	7.29
2002	6 584 902	7 840 000	0.67	421 473	2.50
2021	70 088 838	80 360 000	6.87	2 882 681	2.62
	5 864 251	5 340 000	0.46	137 952	0.00
2018	5 176 530	5 806 000	0.50	350 585	0.00
1989	36 155 885	36 100 000	3.09	1 787 865	8.75
2018	4 001 160	4 424 000	0.38	220 609	0.00
2017	6 724 245	4 881 000	0.42	405 151	0.00
2013	3 675 058	3 089 000	0.26	253 871	0.00
2010	2 967 695	2 854 000	0.24	200 143	0.00
2022	25 129 740	23 830 000	2.04	1 326 000	6.82
	2 150 679	2 250 000	0.19	41 613	0.00
2022	5 177 467	6 089 000	0.52	278 244	0.00
2022	3 002 369	2 936 000	0.25	169 003	0.00
	9 599 127	9 340 000	0.80	214 061	0.00
	3 703 651	3 660 000	0.31	162 340	0.00
2011	939 950	713 100	0.06	–	100.00
2024	10 249 673	10 670 000	0.91	583 172	0.00
2003	8 315 820	5 983 000	0.51	-7 840	100.00
2023	29 660 299	24 600 000	2.10	760 205	36.51
2013	7 909 523	8 839 000	0.76	427 919	0.00
2022	7 572 346	9 259 000	0.79	436 763	0.00
	19 399 544	18 410 000	1.57	704 667	0.42
2011	15 653 437	12 000 000	1.03	512 614	0.00
	3 473 031	3 400 000	0.29	80 730	0.00
2018	11 174 729	10 440 000	0.89	549 749	18.14
2023	13 270 198	17 780 000	1.52	997 474	0.00
2016	18 519 637	20 840 000	1.78	911 533	0.00
2019	5 640 722	4 802 000	0.41	260 495	0.00

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Glis, Weidenweg 272	VS	Alleineigentum im Baurecht	2018	09.12.2025
Gränichen, Mattenstrasse 1	AG	Alleineigentum	2017	09.12.2025
Grellingen, Delsbergstrasse 1	BL	Alleineigentum	1972	17.12.2015
Gretzenbach, Cheibacker	SO	Alleineigentum	2024	09.12.2025
Gretzenbach, Im Grund 9/11	SO	Alleineigentum	1989	19.02.2018
Heimberg, Aarestrasse 1	BE	Alleineigentum	1965	17.12.2015
Hinwil, Wässeristrasse 18/20/24a/24b/-26	ZH	Alleineigentum im Baurecht	2008	17.12.2017
Kirchberg, Solothurnstrasse 17/17a	BE	Alleineigentum	1916	15.05.2021
Kirchberg, Wilerstrasse 204	SG	Alleineigentum im Baurecht	2010	09.12.2025
Kölliken, Hauptstrasse 45	AG	Alleineigentum	1990	17.12.2015
La Chaux-de-Fonds, Rue du Ravin 4	NE	Alleineigentum	1966	04.09.2015
Langenthal, Gaswerkstrasse 33c	BE	Alleineigentum	1997	30.11.2016
Lausanne, Route d'Oron 39	VD	Alleineigentum	1965	04.09.2015
Le Locle, Rue de la Banque 2	NE	Alleineigentum	1973	04.09.2015
Lenk im Simmental, Kronenplatz 7	BE	STOWE	1988	17.12.2015
Les Diablerets, Avenue de la Gare 2	VD	STOWE	1989	04.09.2015
Marly, Route de Fribourg 15	FR	STOWE	1989	17.08.2016
Martigny, Rue du Simplon 37	VS	Alleineigentum	2007	10.07.2024
Moutier, Rue Industrielle 16	BE	Alleineigentum	2002	07.09.2015
Münsingen, Industriestrasse 16	BE	Alleineigentum	1949	30.11.2016
Muri, Luzernerstrasse 33	AG	Alleineigentum	2017	09.12.2025
Murten, Bubenbergrasse 2	FR	Alleineigentum	1969	05.10.2015
Murten, Grande Ferme 16	FR	Alleineigentum	2016	09.12.2025
Nidau, Schulgasse 4/6	BE	STOWE	2002	07.09.2015
Niederbipp, Bahnhofstrasse 2	BE	Alleineigentum	2003	07.09.2015
Niederrohrdorf, Zentrumstrasse 4	AG	STOWE	1986	30.11.2016
Niederscherli, Schwarzenburgstrasse 802	BE	STOWE	1988	07.09.2015
Nussbaumen, Kirchweg 27	AG	STOWE	1991	14.10.2015
Oberehrendingen, Dorfstrasse 17	AG	STOWE	1996	05.08.2016
Oberentfelden, Feldstrasse / Industriestrasse 5/21	AG	Alleineigentum	2008	09.12.2025
Oberriet, Bahnhofstrasse 2	SG	Alleineigentum	1971	04.09.2015
Oftringen, Nordstrasse 16/18	AG	Alleineigentum	2007	28.11.2024
Regensdorf, Adlikerstrasse 295	ZH	Alleineigentum, teils Baurechtgeber	1994	23.08.2017
Reiden, Hauptstrasse 63	LU	Alleineigentum	1997	17.12.2015
Reinach, Hauptstrasse 45	AG	Alleineigentum	1965	21.06.2016
Reinach, Europastrasse 7	AG	Alleineigentum	1986	30.11.2016
Renens, Avenue de Florissant 24	VD	Alleineigentum	1961	04.09.2015
Rümlang, Riedmattstrasse 4	ZH	Alleineigentum im Baurecht	2006	15.12.2015
Sant'Antonino, Via Serrai 10	TI	Alleineigentum	1989	01.08.2018
Satigny, Route de Bois-de-Bay 105	GE	STOWE	2011	09.12.2025
Schiers, Dorfstrasse 171	GR	Alleineigentum, teils Baurechtgeber	2012	06.12.2017

letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
	2 021 153	2 860 000	0.24	99 273	0.00
	2 917 717	2 650 000	0.23	53 840	0.00
2014	4 150 689	4 639 000	0.40	236 474	0.00
	6 197 580	6 030 000	0.52	112 372	0.00
2016	11 377 241	11 510 000	0.98	591 970	8.57
2003	5 785 397	6 312 000	0.54	366 956	0.00
2023	18 899 121	22 590 000	1.93	1 480 330	0.00
2010	40 885 086	38 630 000	3.30	1 695 058	5.05
	13 397 749	13 960 000	1.19	365 935	0.00
2019	3 997 118	4 168 000	0.36	234 924	0.00
2019	2 191 136	2 343 000	0.20	122 641	0.00
2022	13 417 081	14 490 000	1.24	861 667	0.00
2010	7 204 228	8 365 000	0.72	423 737	0.00
2014	5 281 383	4 836 000	0.41	271 711	0.00
2022	8 799 884	10 380 000	0.89	552 391	0.13
2011	1 597 683	886 200	0.08	900	100.00
2003	15 114 934	12 920 000	1.10	577 011	0.00
2014	8 999 546	9 394 000	0.80	523 614	0.00
2020	12 819 379	9 939 000	0.85	554 917	27.23
1988	8 173 770	7 406 000	0.63	260 333	0.00
	2 701 244	2 400 000	0.21	45 765	0.00
2017	6 520 699	4 809 000	0.41	364 280	0.00
	8 592 403	8 270 000	0.71	163 170	0.00
2022	4 156 194	5 230 000	0.45	244 561	0.00
2003	6 600 159	5 856 000	0.50	316 987	0.00
2007	3 422 123	3 689 000	0.32	209 561	0.00
2013	1 716 369	1 803 000	0.15	117 131	0.00
2018	9 505 582	10 080 000	0.86	531 134	0.00
1996	3 317 799	3 947 000	0.34	210 438	0.00
	8 988 480	8 230 000	0.70	156 363	0.00
2017	10 788 054	9 193 000	0.79	546 265	0.00
	34 464 331	37 580 000	3.21	1 786 626	1.33
2016	42 092 416	42 730 000	3.65	2 104 194	3.73
2021	4 520 567	5 363 000	0.46	246 339	0.00
2022	4 485 649	4 264 000	0.36	237 259	0.00
2002	17 044 436	25 460 000	2.18	1 399 056	3.84
2014	2 615 628	3 027 000	0.26	187 164	0.00
2023	1 743 572	1 765 000	0.15	279 632	0.00
2005	23 130 721	21 370 000	1.83	1 033 377	9.02
	7 388 418	7 790 000	0.67	166 105	0.00
2012	16 348 733	15 260 000	1.30	856 102	11.25

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Schöffland, Dorfstrasse 31/33	AG	Alleineigentum	1983	30.11.2016
Sevelen, Bahnhofstrasse 37	SG	STOWE	1994	01.07.2016
Sierre, Route de Sion 81	VS	Alleineigentum	2011	02.06.2017
Sion, Rue des Casernes 55a	VS	Alleineigentum im Baurecht	2009	09.12.2025
Spiez, Oberlandstrasse 6	BE	STOWE	1984	17.12.2015
St. Gallen, Breitfeldstrasse 1	SG	Alleineigentum	1980	01.12.2019
St. Gallen, Breitfeldstrasse 7	SG	Alleineigentum	1984	30.11.2016
St-Maurice, Rue J. H. Barman 4	VS	STOWE	1975	08.09.2015
St-Prex, Rue de la Gare 1	VD	STOWE	1997	04.09.2015
Thayngen, Bahnhofstrasse 26	SH	Alleineigentum	1975	17.12.2015
Trimbach, Winznauerstrasse 116/118	SO	Alleineigentum	2011	15.09.2016
Trimbach, Winznauerstrasse 5	SO	Alleineigentum	1978	17.12.2015
Unterkulm, Hauptstrasse 34	AG	Alleineigentum	1979	17.12.2015
Unterseen, Bahnhofstrasse 35	BE	STOWE	1995	30.11.2016
Utzenstorf, Unterdorfstrasse 7	BE	STOWE	1993	17.12.2015
Vernier, Rue du Grand-Bay 19/21	GE	Alleineigentum	1975	16.09.2019
Volketswil, Industriestrasse 15	ZH	Alleineigentum	2009	14.06.2018
Vouvry, Chemin du Grand-Clos 1	VS	STOWE	1994	08.09.2015
Weinfelden, Walkestrasse 29–40	TG	Alleineigentum	2009	01.11.2025
Windisch, Hauserstrasse 41	AG	Alleineigentum	1970	17.12.2015
Winterthur, Frauenfelderstrasse 124	ZH	STOWE	1976	10.08.2022
Zizers, Kronengasse 1	GR	STOWE	1993	06.09.2015
Zollikofen, Bernstrasse 103	BE	STOWE	2001	01.12.2020
Zürich, Hofwiesenstrasse 370	ZH	STOWE	1972	17.12.2015
Zürich Wollishofen, Seestrasse 339	ZH	STOWE	2016	24.03.2022
Zwingen, Baselstrasse 10	BL	Alleineigentum	1995	30.11.2016
Zweisimmen, Thunstrasse 11/11a/11b/11c	BE	Alleineigentum	2020	01.07.2020
Zweisimmen, Thunstrasse 29c	BE	Alleineigentum	2007	17.12.2017
Total Kommerziell genutzte Liegenschaften				
davon im Stockwerkeigentum				
davon im Baurecht				
Gemischte Bauten				
Studen, Hauptstrasse 4	BE	Alleineigentum	2020	09.12.2025
Total Gemischte Bauten				
Wohnbauten				
Berikon, Corneliaweg 2	AG	Alleineigentum	1960	18.07.2017
Gränichen, Mattenstrasse 3	AG	Alleineigentum	2008	09.12.2025
Total Wohnbauten				
Gesamt Total				

letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
2001	17 180 751	18 200 000	1.56	347 065	0.00
2010	3 880 421	4 136 000	0.35	252 545	0.00
2011	18 248 518	18 430 000	1.58	825 913	0.00
	8 902 724	8 500 000	0.73	316 763	0.17
2002	5 739 201	6 809 000	0.58	428 744	0.00
1997	8 412 453	8 939 000	0.76	504 446	0.00
2006	13 631 382	13 580 000	1.16	924 926	0.00
2010	2 227 804	2 187 000	0.19	160 800	0.00
2022	14 247 632	17 450 000	1.49	790 750	0.00
2022	5 724 768	6 399 000	0.55	286 450	0.47
2011	9 721 896	10 410 000	0.89	534 666	0.71
2002	5 150 517	5 364 000	0.46	311 985	0.00
2015	4 354 468	5 190 000	0.44	258 961	0.00
1995	11 609 753	11 680 000	1.00	677 143	4.61
2008	4 352 657	4 937 000	0.42	265 588	0.00
2014	17 457 472	18 000 000	1.54	1 073 206	2.63
2009	34 111 146	30 930 000	2.64	1 857 729	38.05
2012	2 880 671	2 878 000	0.25	169 443	0.00
	30 915 702	31 000 000	2.65	223 220	0.04
2002	3 223 270	3 236 000	0.28	109 379	6.12
2015	2 253 387	2 553 000	0.22	118 944	0.00
2000	1 372 167	1 238 000	0.11	90 370	0.00
2009	13 132 022	13 620 000	1.16	684 534	0.00
2017	13 225 314	20 040 000	1.71	604 609	1.95
2016	5 571 988	5 650 000	0.48	171 494	0.00
2022	20 323 442	19 700 000	1.68	1 065 502	1.41
	19 075 725	22 210 000	1.90	1 036 079	2.40
2019	7 866 684	7 259 000	0.62	362 135	0.00
	1 117 222 425	1 151 329 300		53 090 244	
	201 823 217	226 204 300		11 058 579	
	54 369 398	58 334 000		3 025 716	
	10 057 429	10 010 000	0.86	167 508	1.22
	10 057 429	10 010 000		167 508	
2015	2 471 120	4 465 000	0.38	168 940	0.00
	3 889 586	3 660 000	0.31	53 497	8.19
	6 360 706	8 125 000		222 437	
	1 133 640 560	1 169 464 300		53 480 188	

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 52 bis 55.

Liegenschaftstransaktionen 2025

Ankäufe

Ort, Adresse	Antritt per	Kaufpreis in CHF
Alpnach (OW), Industriestrasse 18	1. August 2025	1 995 385
Belfaux (FR), Route de la Rosière 10	1. August 2025	5 698 050
Birsfelden (BL), Rheinfelderstrasse 10	1. August 2025	2 145 561
Collombey-Muraz (VS), Endre Deux Fossaux 14	1. August 2025	9 595 679
Conthey (VS), Route Cantonale 24	1. August 2025	3 461 409
Frasnacht (TG), Egnacherstrasse 1	1. August 2025	3 440 926
Glis (VS), Weidenweg 272	1. August 2025	1 874 076
Gränichen (AG), Mattenstrasse 1	1. August 2025	2 817 013
Gränichen (AG), Mattenstrasse 3	1. August 2025	3 777 359
Gretzenbach (SO), Cheibacker	1. August 2025	6 185 475
Kirchberg (SG), Wilerstrasse 204	1. August 2025	13 139 014
Muri (AG), Luzernerstrasse 33	1. August 2025	2 571 592
Murten (FR), Grande Ferme 16	1. August 2025	8 429 700
Oberentfelden (AG), Feldstrasse / Industriestrasse 5/21	1. August 2025	8 760 485
Satigny (GE), Route de Bois-de-Bay 105	1. August 2025	7 085 216
Sion (VS), Rue des Casernes 55a	1. August 2025	8 356 535
Studen (BE), Hauptstrasse 4	1. August 2025	9 902 230
Weinfelden (TG), Walkestrasse 29–40	1. November 2025	30 000 000
Total		129 235 705

Verkäufe

Keine

Anhang zur Jahresrechnung

1. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 31. Dezember 2025 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 411.77 Millionen. Davon benutzt sind CHF 238.02 Millionen.

Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	20 000 000	11.07.2022	10.07.2026	1.34%
Fester Vorschuss	5 000 000	13.11.2023	13.11.2026	1.82%
Fester Vorschuss	19 390 000	09.12.2025	08.01.2026	0.68%
Fester Vorschuss	36 500 000	09.12.2025	22.01.2026	0.90%
Fester Vorschuss	800 000	11.12.2025	22.01.2026	0.91%
Fester Vorschuss	1 000 000	19.12.2025	08.01.2026	0.91%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	82 690 000			

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	14 925 000	02.08.2018	14.06.2027	1.35%
Festhypothek	10 000 000	11.07.2022	09.07.2027	1.49%
Festhypothek	10 000 000	20.11.2020	29.11.2030	0.47%
Festhypothek	8 000 000	21.07.2023	20.07.2029	2.14%
Festhypothek	20 000 000	11.08.2023	11.08.2028	2.21%
Festhypothek	9 400 000	05.01.2024	08.01.2027	1.57%
Festhypothek	10 000 000	29.11.2024	08.12.2028	1.58%
Festhypothek	10 000 000	29.11.2024	10.12.2027	1.57%
Festhypothek	3 000 000	22.10.2024	20.10.2028	1.55%
Festhypothek	4 000 000	22.10.2024	26.10.2029	1.56%
Festhypothek	10 000 000	22.10.2024	19.10.2029	1.44%
Festhypothek	3 525 000	17.12.2024	17.12.2030	1.01%
Festhypothek	6 475 000	17.12.2024	17.12.2030	1.01%
Festhypothek	10 000 000	17.12.2024	17.12.2027	0.90%
Festhypothek	20 000 000	09.12.2025	07.12.2028	0.91%
Festhypothek	6 000 000	09.12.2025	08.02.2029	0.94%
Total langfristige verzinsliche Hypotheken (1–5 Jahre)	155 325 000			

Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)	Betrag in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Keine				
Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)	–			

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	3 100 000	27.12.2024	24.01.2025	1.15%
Fester Vorschuss	11 100 000	24.01.2025	21.02.2025	1.16%
Fester Vorschuss	500 000	14.02.2025	06.03.2025	1.15%
Fester Vorschuss	7 500 000	21.02.2025	20.03.2025	1.16%
Fester Vorschuss	1 500 000	27.02.2025	06.03.2025	1.10%
Fester Vorschuss	3 600 000	21.02.2025	10.04.2025	0.53%
Fester Vorschuss	7 000 000	20.03.2025	03.04.2025	1.02%
Fester Vorschuss	26 000 000	02.04.2025	10.04.2025	0.66%
Fester Vorschuss	19 600 000	10.04.2025	11.04.2025	0.66%
Fester Vorschuss	14 800 000	11.04.2025	17.04.2025	0.66%
Fester Vorschuss	14 300 000	17.04.2025	28.04.2025	0.66%
Fester Vorschuss	4 100 000	21.02.2025	13.03.2025	0.87%
Fester Vorschuss	3 600 000	13.03.2025	02.04.2025	0.68%
Fester Vorschuss	7 600 000	02.04.2025	22.05.2025	0.67%
Fester Vorschuss	8 600 000	22.05.2025	19.06.2025	0.67%
Fester Vorschuss	4 400 000	10.04.2025	15.05.2025	0.88%
Fester Vorschuss	4 800 000	11.04.2025	15.05.2025	0.88%
Fester Vorschuss	500 000	17.04.2025	15.05.2025	0.88%
Fester Vorschuss	9 600 000	28.04.2025	05.06.2025	0.88%
Fester Vorschuss	4 400 000	28.04.2025	05.06.2025	0.93%
Fester Vorschuss	1 500 000	20.12.2024	03.01.2025	1.13%
Fester Vorschuss	1 800 000	17.12.2024	03.01.2025	1.13%
Fester Vorschuss	8 000 000	23.12.2024	24.01.2025	1.13%
Fester Vorschuss	4 000 000	02.05.2025	05.06.2025	0.97%
Fester Vorschuss	4 200 000	15.05.2025	05.06.2025	0.88%
Fester Vorschuss	5 000 000	15.05.2025	19.06.2025	0.88%
Fester Vorschuss	1 000 000	30.05.2025	05.06.2025	1.01%
Fester Vorschuss	13 800 000	05.06.2025	03.07.2025	0.83%
Fester Vorschuss	6 900 000	05.06.2025	03.07.2025	0.99%
Fester Vorschuss	12 000 000	06.12.2024	05.12.2025	0.92%
Fester Vorschuss	5 000 000	19.06.2025	17.07.2025	0.73%
Fester Vorschuss	9 100 000	19.06.2025	17.07.2025	0.86%
Fester Vorschuss	590 000	26.06.2025	31.07.2025	0.73%
Fester Vorschuss	3 900 000	03.07.2025	31.07.2025	0.91%
Fester Vorschuss	13 800 000	03.07.2025	08.08.2025	0.73%
Fester Vorschuss	10 000 000	11.07.2025	22.08.2025	0.90%
Fester Vorschuss	9 100 000	17.07.2025	21.08.2025	0.91%
Fester Vorschuss	5 000 000	17.07.2025	21.08.2025	0.68%
Fester Vorschuss	2 000 000	24.07.2025	07.08.2025	0.91%
Fester Vorschuss	590 000	31.07.2025	28.08.2025	0.68%
Fester Vorschuss	3 900 000	31.07.2025	28.08.2025	0.91%
Fester Vorschuss	12 400 000	08.08.2025	04.09.2025	0.68%
Fester Vorschuss	5 500 000	21.08.2025	18.09.2025	0.68%
Fester Vorschuss	10 000 000	22.08.2025	18.09.2025	0.91%
Fester Vorschuss	9 100 000	21.08.2025	18.09.2025	0.91%
Fester Vorschuss	1 490 000	28.08.2025	02.10.2025	0.68%
Fester Vorschuss	3 900 000	28.08.2025	04.09.2025	0.91%

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	12 400 000	04.09.2025	02.10.2025	0.68%
Fester Vorschuss	1 700 000	04.09.2025	02.10.2025	0.91%
Fester Vorschuss	19 100 000	18.09.2025	16.10.2025	0.91%
Fester Vorschuss	5 500 000	18.09.2025	16.10.2025	0.68%
Fester Vorschuss	500 000	25.09.2025	06.11.2025	0.85%
Fester Vorschuss	13 800 000	02.10.2025	28.11.2025	0.68%
Fester Vorschuss	5 500 000	16.10.2025	28.11.2025	0.68%
Fester Vorschuss	2 000 000	16.10.2025	06.11.2025	0.91%
Fester Vorschuss	15 600 000	16.10.2025	06.11.2025	0.62%
Fester Vorschuss	32 400 000	31.10.2025	28.11.2025	0.85%
Fester Vorschuss	15 000 000	06.11.2025	28.11.2025	0.90%
Fester Vorschuss	1 300 000	13.11.2025	28.11.2025	0.91%
Fester Vorschuss	1 000 000	20.11.2025	28.11.2025	0.91%
Fester Vorschuss	20 000 000	20.11.2025	28.11.2025	0.90%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	465 970 000			
Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)				
Festhypothek	10 000 000	11.07.2022	11.07.2025	1.19%
Festhypothek	28 500 000	09.12.2022	09.12.2025	1.74%
Total langfristige verzinsliche Hypotheken (1–5 Jahre)	38 500 000			
Langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)				
Festhypothek	20 000 000	20.11.2020	20.11.2025	0.26%
Total langfristige Hypotheken (mehr als 5 Jahre)	20 000 000			

2. Informationen zur Vermögensrechnung

in CHF	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	–	–
Gesamtversicherungswert des Vermögens	916 510 011	795 394 434
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	–	–

3. Abschreibungen und Renovationsrückstellungen

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

in CHF	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	259 325 901	215 797 273
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	–	–
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	3 389 305	5 438 342
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (Stufe Fonds)	–	–

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

in CHF	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	39 701 782	28 007 988

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen per Bilanzstichtag beinhalten die Entwicklung der arrondierten Parzelle in Schöffland (AG), Dorfstrasse 33, sowie das bevorstehende Bauprojekt in Sant'Antonino (TI), Via Serrai 10.

5. Grundsätze zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes

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

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode («Discounted Cashflow»-Methode bzw. «DCF») geschätzt. Der je Liegenschaft 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 zu den Bewertungen führen.

Weitere Angaben zur Bewertung der Liegenschaften befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf den Seiten 52 bis 55.

6. Vergütung und Nebenkosten

Vergütung und Nebenkosten zulasten der Anleger

(Auszug aus § 18 des Fondsvertrags):

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland. Diese wird verwendet für die Fondsleitung und den Vertrieb.	maximal 5.00% effektiv 2.00%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreibern im In- und Ausland.	maximal 5.00% effektiv n.a.

Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

(Auszug aus § 19 des Fondsvertrags):

Verwaltungskommission der Fondsleitung (in % des Gesamtfondsvermögens). Diese wird verwendet für die Leitung, das Assetmanagement und das Finanzmanagement.	maximal 1.00% effektiv 0.65%
Vermittlungskommission für den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften (in % des Kauf- bzw. Verkaufspreise)	maximal 2.00% effektiv 0.69%
Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften (in % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	maximal 5.00% effektiv 2.38%
Depotbankkommission (in % des Gesamtfondsvermögens zu Beginn des Berichtsjahres)	maximal 0.05% effektiv 0.01%

7. 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%	Die zur Coop Gruppe gehörenden Gesellschaften machen per 31. Dezember 2025 40.93% der Mietzinseinnahmen aus, gefolgt von Migros Gruppengesellschaften (inkl. Denner AG) mit 11.00%.
Änderungen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag	Im Rahmen der Prospektanpassungen im März, April und August 2025 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Aktionariat, Verwaltungsrat und Geschäftsleitung, Geschäftstätigkeit nach Organisationsreglement) sowie weitere Änderungen, welche formeller bzw. redaktioneller Natur (insb. Freiwillige Offenlegung nach der EU-Verordnung 2019/2088 (SFDR) sowie Klassifizierung gemäss SFDR) sind, vorgenommen.
Schätzungs- und Prüfaufwand	Diese Position enthält Revisionshonorare in Höhe von TCHF 102 (Vorjahr: TCHF 98).
Beteiligung Immobiliengesellschaft	Die SFP Retail AG hält 88 der 105 Liegenschaften. Die restlichen 17 der 105 Liegenschaften werden von der PF Retail AG gehalten. Die SFP Retail AG hält 100% des Aktienkapitals der PF Retail AG. Das Aktienkapital der SFP Retail AG wird zu 100% von der Swiss Finance & Property Funds AG, handelnd für den Immobilienfonds SF Retail Properties Funds, gehalten.



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

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4 bis 7 und Seiten 32 bis 45) 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 29 bis 30) des SF Retail Properties Fund für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2024 durchzuführen.

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

Inhärente Grenzen

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

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement

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

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

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

www.pwc.ch

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



Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

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

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

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

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

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

Schlussfolgerung

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



Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Dimitri Senik

Julien Stocker

Zürich, 3. März 2026

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



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

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

Zürich, 27. Januar 2026

SF Retail Properties Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
10 6229.250 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 Retail Properties Fund gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2025 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Bilanzstichtag 105 Bestandsliegenschaften (inklusive Akquisitionen und nach Verkäufen). Die Liegenschaft Dorfstrasse 31/33 in 5040 Schöffland befindet sich aktuell im Bau (Anlagen im Bau).

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 Retail Properties Fund akkreditierten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

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

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

1 / 4

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

Bewertungsmethode und Inputfaktoren

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

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

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

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

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2025 bis 31. Dezember 2025 wurden keine Liegenschaften veräussert.

Folgende Liegenschaften wurden in der Berichtsperiode erworben:

- Weinfelden, Walkestrasse 29-40
- Frasnacht, Egnacherstrasse 1
- Kirchberg, Wilerstrasse 204
- Gränichen, Mattenstrasse 1
- Gränichen, Mattenstrasse 3
- Muri AG, Luzernerstrasse 33
- Alpnach Dorf, Industriestrasse 18

- Birsfelden Rheinfelderstrasse 10
- Oberentfelden, Feldstrasse 5
- Gretzenbach, Cheibacker
- Studen BE, Hauptstrasse 4
- Murten, Grande Ferme 16
- Belfaux, Route de la Rosière 8
- Satigny, Route du Bois-de-Bay 105
- Collombey-Muraz, Entre Deux Fossaux
- Conthey, Route Cantonale 24
- Sion, Rue des Casernes 55a
- Glis, Weidenweg 272

Ergebnis

Der «Fair Value» der 105 Liegenschaften im Portfolio wird per 31. Dezember 2025 auf 1'169'464'300 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 Anlagen im Bau zugeordneten Liegenschaften («like-for-like») 1'020'004'300 Schweizer Franken. Die Wertveränderung liegt gegenüber dem Wert per Stichtag 30. Juni 2025 bei brutto rund +1.7% (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen).

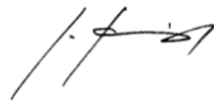
Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Bewertungshonorar

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

Zürich, den 27. Januar 2026
Wüest Partner AG



Patrik Schmid MRICS
Partner



Moritz Menges MRICS
Partner

– Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

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

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

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



Marly (FR), Route de Fribourg 15

Impressum

Herausgeberin: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: René Dürr, Zürich / Wüest Partner AG, Zürich

Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Titelbild: Unterkulm (AG), Hauptstrasse 34

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 SFR, Valor 28508745, ISIN CH0285087455

Reuters: SFRP.S

Bloomberg: SFR SW



Swiss Finance & Property Funds AG