



Swiss Finance & Property Group

ESG-Bericht 2025

Strategische Nachhaltigkeit
bei der SFP Gruppe



Vorwort

Geschätzte Leserinnen und Leser

Die SFP Gruppe ist im Finanzsektor tätig und zählt zu den führenden unabhängigen Asset Managern der Schweiz mit Fokus auf Immobilien- und Infrastrukturanlagen. Nachhaltigkeit verstehen wir als unternehmerische Verantwortung und strategischen Erfolgsfaktor. Da der Gebäudesektor hierzulande zu den grössten Emittenten von Treibhausgasen gehört, haben wir uns zum Netto-Null-Ziel 2050 verpflichtet. Mit klimafreundlichen Produkten, gezielten Dekarbonisierungsmassnahmen und einer langfristigen Wertorientierung schaffen wir nachhaltigen Wert für Investorinnen und Investoren, Nutzerinnen und Nutzer sowie für Umwelt und Gesellschaft.

Nachhaltigkeit ist deshalb ein integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie und fest in unseren Entscheidungs- und Steuerungsprozessen verankert. Unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten basieren auf einer im Berichtsjahr aktualisierten Wesentlichkeitsanalyse.

Dieser Nachhaltigkeitsbericht schafft Transparenz über unsere Aktivitäten, Prioritäten und Fortschritte. Er zeigt auf, wie wir mit gezielten Bau- und Erneuerungsprojekten, energieeffizienten und umweltschonenden Lösungen sowie der konsequenten Verankerung sozialer Verantwortung zur nachhaltigen Transformation beitragen. Unser Anspruch ist es, den Treibhausgas-Ausstoss kontinuierlich zu reduzieren, Ressourcen effizient einzusetzen und zugleich eine hohe Qualität für die Nutzerinnen und Nutzer unserer Liegenschaften sicherzustellen. Auch bei indirekten Immobilienanlagen übernehmen wir Verantwortung: Mit unserem Stewardship-Ansatz und einem aktiven Stakeholder-Dialog fördern wir die systematische Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in Anlageprozesse.

Nachhaltigkeit geht für uns über die Einhaltung regulatorischer Anforderungen hinaus. Sie ist ein fortlaufender Entwicklungsprozess mit klaren Zielen und messbarem Fortschritt. Dieser Bericht dokumentiert daher nicht nur unsere erreichten Meilensteine, sondern benennt auch die Herausforderungen, denen wir uns auf dem Weg zu unseren ambitionierten Zielsetzungen stellen.

Wir sind überzeugt, dass eine nachhaltige Zukunft nur durch verantwortungsvolles Handeln, die integrierte Betrachtung ökologischer, sozialer und ökonomischer Dimensionen sowie einen offenen und transparenten Dialog mit unseren Stakeholdern erreicht werden kann.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.

Freundliche Grüsse



Adrian Murer
Group Chief Executive Officer



Nachhaltigkeit bei der SFP Gruppe

Wirtschaft



Soziales



Umwelt



Governance



Im Zeichen unseres 25-jährigen Jubiläums beteiligten sich unsere Mitarbeitenden an verschiedenen sozialen Einsätzen. Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft zeigt sich nicht nur in internen Massnahmen, sondern auch im aktiven gemeinsamen Handeln. Die Bilder in diesem Bericht vermitteln Eindrücke dieser Engagements.

Inhaltsverzeichnis

ESG auf einen Blick: Kennzahlen und Wirkung	6
Porträt Swiss Finance & Property Group	8
Unternehmensstruktur	8
Geschäftsmodell	10
Nachhaltigkeit bei der SFP Gruppe	14
Organisatorische Verankerung im Unternehmen	15
Wesentlichkeit	20
ESG-Strategie	22
Einbezug der Stakeholder	24
Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)	26
Wirtschaft	27
Nachhaltige Produkte und Dienstleistungen	28
Wirtschaftliche Leistung	32
Aktive Eigentümerschaft	34
Umwelt	36
Klima-Ausrichtung	37
Energienutzung	44
Rohstoffverbrauch und Kreislaufwirtschaft	49
Soziales	50
Attraktives Arbeitsumfeld	51
Diversität und Chancengleichheit	55
Lebensraum	57
Stakeholder-Dialog	60
Governance	63
Corporate Governance und Compliance	64
Risikomanagement	67
GRI-Index	70

ESG auf einen Blick: Kennzahlen und Wirkung



Rendite und Verantwortung im Einklang

Durch 26 Engagement-Dialogen mit Anbietern von Finanzprodukten nehmen wir unsere Verantwortung als aktive Eigentümerin wahr.

26

Engagements



Investition in Unternehmenskultur

Engagierte Mitarbeitende sind der Schlüssel zu nachhaltigem Erfolg. Wir investieren in eine Unternehmenskultur, die Entwicklung fördert und Zusammenhalt stärkt.

- ✓ Diverse Teams mit internationalem Know-how
- ✓ Kontinuierliche Weiterbildung
- ✓ Work-Life-Balance als Priorität

75.5%

Mitarbeiterzufriedenheit

10.3%

Fluktuationsrate



Transparenz und Integrität

Unsere ESG-Governance ist in den höchsten Führungsebenen verankert – mit klaren Verantwortlichkeiten vom Verwaltungsrat bis zur operativen Umsetzung.

4-5

Sterne GRESB Rating

Seit 2019

UNPRI-Unterzeichnerin



Bekenntnis zu Netto-Null

Mit unserem Netto-Null-Commitment 2050 haben wir einen Dekarbonisierungspfad definiert.

Unser Fokus liegt auf dem Ausbau erneuerbarer Energien und der Reduktion fossiler Brennstoffe.

+ 65%

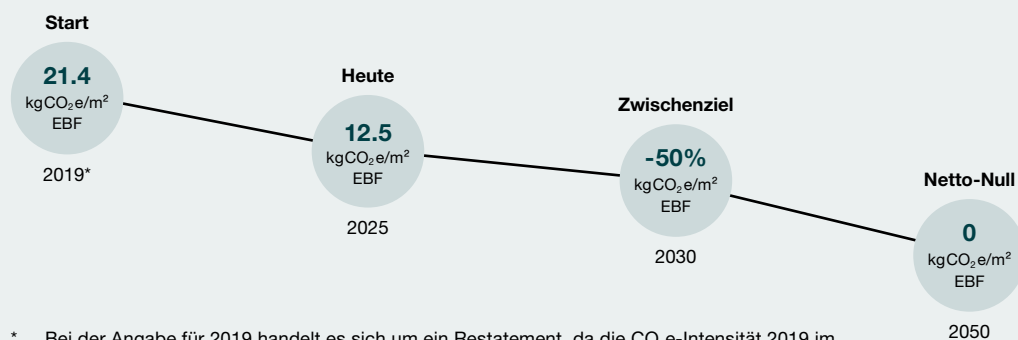
Mehr Solarstrom gegenüber Vorjahr

8

Heizungen auf erneuerbar umgestellt

-40%

CO₂e-Intensität seit 2019



* Bei der Angabe für 2019 handelt es sich um ein Restatement, da die CO₂e-Intensität 2019 im Einklang mit dem BAFU-PACTA Verfahren berechnet wurde. Heute werden die Umweltkennzahlen nach der REIDA-Methodik berechnet.



Nachhaltigkeit ist fest in der Strategie der SFP Gruppe verankert und prägt unsere Entscheidungen auf allen Ebenen.



Adrian Murer, Group Chief Executive Officer

Porträt Swiss Finance & Property Group

Unternehmensstruktur

Die Swiss Finance & Property Group AG (SFP Group AG) ist eine Aktiengesellschaft nach Schweizer Recht. Das Unternehmen ist im Finanzbereich tätig und einer der grössten unabhängigen Immobilien Asset Manager der Schweiz. Die international tätige Gruppe hat ihren Hauptsitz in Zürich und beschäftigte 129 Mitarbeitende per Jahresende 2025.

Die Swiss Finance & Property Group (SFP Gruppe) setzt sich aus den folgenden Aktiengesellschaften zusammen:

- Swiss Finance & Property Group AG (Zürich, Konzern-Obergesellschaft/Holding)
- Swiss Finance & Property AG (Zürich, FINMA¹-reguliertes Wertpapierhaus)
- Swiss Finance & Property Funds AG (Zürich, FINMA¹-regulierte Fondsleitung)
- Viga Partners ApS (Kopenhagen, Immobilien-Asset Manager)
- Viga RE Management ApS (Kopenhagen, DFSA²-regulierter AIFM)
- SFP Infrastructure Partners AG (Zürich, Infrastrukturpartner der SFP Gruppe)
- Swiss Finance & Property UK Ltd (London)

Die SFP Group AG hält 100% der Namenaktien der zwei Tochtergesellschaften Swiss Finance & Property AG (SFP AG) sowie Swiss Finance & Property Funds AG (SFP Funds AG). Die SFP AG hält wiederum 100% der Stammanteile an der Swiss Finance & Property Deutschland GmbH in Frankfurt.

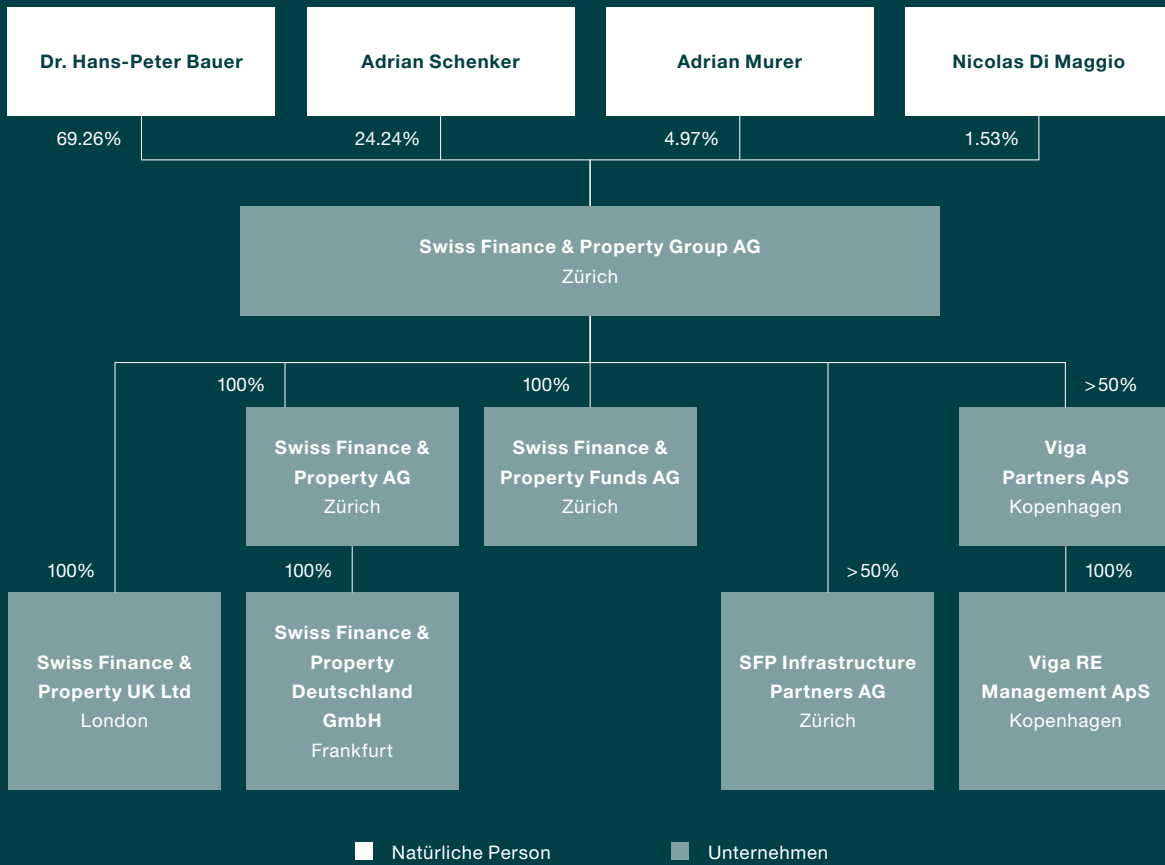
Die SFP Gruppe ist Mehrheitsaktionärin am dänischen Immobilien-Asset Manager Viga Partners ApS (Viga Partners). Dieser ist bei der dänischen Finanzaufsichtsbehörde als Verwalter von alternativen Investmentfonds (FAIF) registriert. Die Viga RE Management ApS verfügt über eine Lizenz der dänischen Finanzaufsichtsbehörde und ist ein AIFM.

SFP Infrastructure Partners AG (SFP IP), an welcher die SFP Gruppe eine Mehrheitsbeteiligung hält, ist ein in der Schweiz ansässiger Anlageberater, der weltweit auf traditionelle Infrastrukturinvestitionen ausgerichtet ist. Das Unternehmen bietet Zugang zu Investitionen in den Bereichen nachhaltige Energie, Telekommunikation, Transport und Versorgung.

Swiss Finance & Property UK Ltd (SFP UK), eine Tochtergesellschaft der SFP Group AG, hat ihren Sitz in London und konzentriert sich in erster Linie auf Investitionen im Bereich Wohnen, prioritär im Build-to-Rent-Sektor, mittelfristig auch mit Blick auf breitere Core-Plus-Möglichkeiten.

¹ Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA

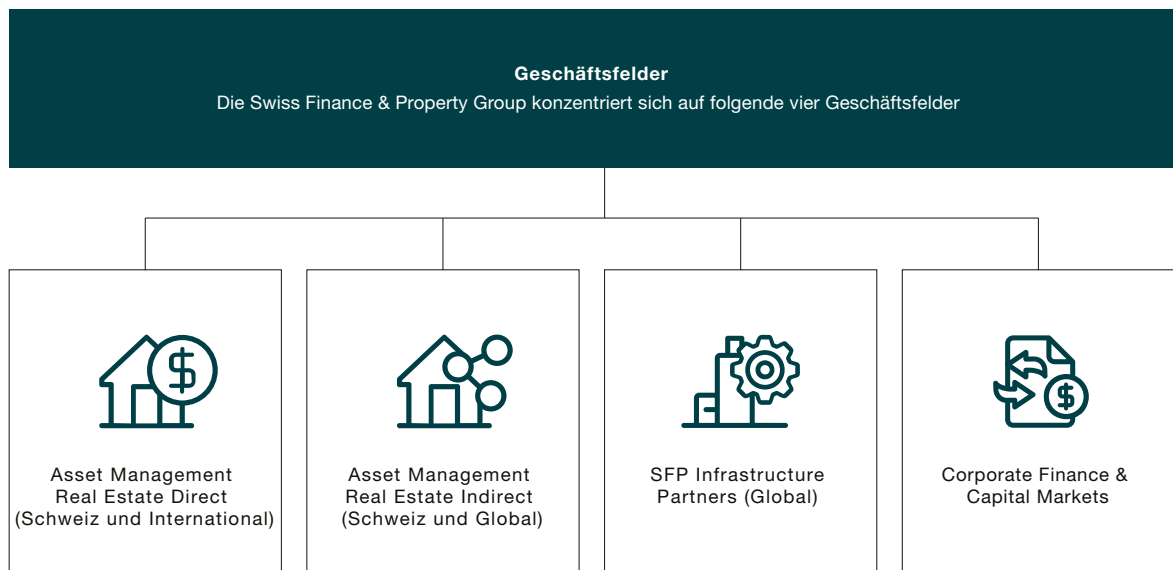
² Dänische Finanzaufsichtsbehörde



Geschäftsmodell

Das Kerngeschäft der SFP Gruppe umfasst die Vermögensverwaltung von direkten und indirekten Immobilien- und Infrastrukturanlagen sowie Kapitalmarkttransaktionen, Platzierung und Beratung. Die Tätigkeitsbereiche erstrecken sich dabei über verschiedene Regionen, darunter die Schweiz, Deutschland, das Vereinigte Königreich und Dänemark (siehe Kapitel «Unternehmensstruktur»). Zu den Kundinnen und Kunden der SFP Gruppe zählen sowohl private als auch institutionelle Investoren.

Unsere Dienstleistungen erbringen wir in Zusammenarbeit mit zahlreichen Geschäftspartnern, etwa Bewirtschaftungsfirmen, Beratungsunternehmen, Banken, Revisionsgesellschaften, Versicherungen, IT-Anbietern, Immobilienbewertungsfirmen, Bauunternehmen und Entwicklern.





Direkte Immobilienanlagen

Direkte Immobilienanlagen beziehen sich auf Investitionen, bei denen die Immobilien physisch erworben und direkt im Portfolio gehalten werden.

Zu den börsenkotierten Immobilienfonds «Direkt» zählen die drei Fonds mit den Schwerpunkten nachhaltige Wohnnutzung (SF Sustainable Property Fund), Retail (SF Retail Properties Fund) und gewerbliche Immobilien (SF Commercial Properties Fund). Die SFP Funds AG erweitert mit dem SFER Redevelopment L-QIF ihre Produktpalette um ein innovatives Immobilienanlagegefäss. Es handelt sich dabei um einen schweizerischen Anlagefonds für qualifizierte Investoren in Form eines L-QIF gemäss Kollektivanlagegesetz (KAG). Die SF Urban Properties AG ist eine Immobilienaktiengesellschaft, die an der SIX Swiss Exchange kotiert ist. Sie ist nicht Teil der SFP Gruppe. Basierend auf dem Dienstleistungsvertrag hat die Gesellschaft die Vermögensverwaltung an die SFP Funds AG delegiert. Ausschliesslich für Schweizer Pensionskassen bietet die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate der SFP Anlagestiftung Investitionsmöglichkeiten in direkte Immobilienanlagen an. Die SFP Anlagestiftung hat für die Stiftung Copré eine neue Einanleger-Anlagegruppe geschaffen, in welche die Copré Liegenschaften im Wert von rund CHF 1 Milliarde mittels Vermögensübertragung per 1. Januar 2026 eingebracht hat. Diese Lösung unterstreicht die Bedeutung robust strukturierter, nachhaltiger Lösungen für den Schweizer Pensionskassenmarkt.

Zusätzlich übernehmen wir unter «Investment Solutions Real Estate Direct Mandates» das treuhänderische Portfolio- und Asset Management für verschiedene Pensionskassen und Personalvorsorgestiftungen.

Die SFP Gruppe, SFP UK Iberian Hotel Operations Ltd (SFP UK Holdco) und Redevco B.V. (Redevco) haben anfangs 2024 im Beherbergungssektor ein Joint Venture abgeschlossen. SFP UK Holdco hält die Mehrheit an einem Seed-Portfolio aus sechs Objekten in Spanien und Portugal (EUR 82.2 Millionen per 31. Dezember 2025), das neu ausgerichtet und neu positioniert wird, um moderne und nachhaltige Touristenunterkünfte zu schaffen.

Die Strategie von Viga RE Management ApS besteht im gezielten Aufbau eines hochwertigen, diversifizierten Wohnimmobilienportfolios im Raum Kopenhagen, wobei der Schwerpunkt auf Immobilien an attraktiven zentralen Lagen mit geringem Leerstandsrisiko und Aufwärtspotenzial liegt. Per Ende 2025 verwaltet Viga insgesamt ein Vermögen von DKK 4 732 Millionen (CHF 590 Millionen), verteilt auf drei Immobilien-Portfolios.

	SF Commercial Properties Fund	SF Retail Properties Fund	SF Sustainable Property Fund	SF Urban Properties AG ^{3,4}	SFP AST Swiss Real Estate ³	Direct Mandates ⁵	SFER Redevelopment L-QIF	SFP AST Immobilier Suisse COPRÉ ⁶
Anzahl Liegenschaften 2025	14	105	112	50	52	183	3	70
Anzahl Liegenschaften 2024	16	87	103	50	44	167	0	0
Gesamtvermögen 2025 in Mio. CHF	269	1 190	1 644	949	1 143	1 639	35	1 011
Gesamtvermögen 2024 in Mio. CHF	286	1 028	1 464	873	849	1 401	0	0

³ Vermögensverwaltung an die SFP Funds AG delegiert

⁴ Anzahl und Vermögenswert Renditeliegenschaften

⁵ Im vorliegenden ESG-Bericht der SFP Gruppe werden keine weiteren Angaben zu den «Direct Mandates» gemacht. Für die Kunden werden individuelle ESG-Berichte erstellt.

⁶ 1. Januar 2026 Startdatum des Mandates



Indirekte Immobilienanlagen

Im Gegensatz zu den direkten Immobilienanlagen beziehen sich indirekte Immobilienanlagen auf Investitionen in Immobilienfonds, -gesellschaften, -anlagegruppen oder andere Finanzinstrumente, die ihrerseits in Immobilien investieren. Die Immobilienfonds «Indirekt» sind der SF Property Securities

Fund und der SF Property Selection Fund. Daneben sind individuelle Vermögensverwaltungsmandate ein wichtiger Bereich in diesem Geschäftsfeld. Ausschliesslich für Schweizer Pensionskassen bietet sich die Anlagegruppe SFP AST Global Core Property der SFP Anlagestiftung an.

	SFP AST Global Core Property	SFP AST Global Core Property Hedged CHF	SF Property Selection Fund	SF Property Securities Fund	Indirect Mandates ⁸
Gesamtvermögen 2025 in Mio. CHF	0 ⁷	146	657	1 058	3 459
Gesamtvermögen 2024 in Mio. CHF	19	155	303	642	3 187

⁷ Die Anlagegruppe SFP AST Global Core Property befindet sich in Liquidation.

⁸ Im vorliegenden ESG-Bericht der SFP Gruppe werden keine weiteren Angaben zu den «Indirect Mandates» gemacht. Für die Mandatsgeberinnen werden individuelle ESG-Berichte erstellt.



Infrastrukturinvestitionen

Infrastrukturinvestitionen werden innerhalb der SFP Gruppe durch die SFP Infrastructure Partners (SFP IP) verantwortet. SFP IP konzentriert sich auf Sekundärmarkttransaktionen im Infrastrukturbereich mit einem klaren Fokus auf das Mid-Cap-Segment, in dem das Team über ein etabliertes Netzwerk und einen differenzierten Zugang zu attraktiven Transaktionen verfügt.

Die Strategie ist sektoral breit diversifiziert und ermöglicht den Zugang zu qualitativ hochwertigen Infrastrukturanlagen in den Bereichen nachhaltige Energie, Kommunikation, Transport und Versorgung. Der Sekundärmarktansatz erlaubt dabei eine beschleunigte Kapitalbindung, eine erhöhte Visibilität hinsichtlich Portfolioqualität und Cashflow-Profil sowie eine Reduktion der J-Curve. Ziel ist der Aufbau robuster und resilienter Portfoliostrukturen mit langfristig stabilen Ertragsprofilen für die Investoren.

Per Ende 2025 belief sich das von SFP IP aufgebaute und betreute Portfolio auf rund CHF 188 Millionen Assets under Management. Der Infrastrukturbereich stellt damit einen dynamisch wachsenden und strategisch bedeutenden Geschäftsbereich innerhalb der SFP Gruppe dar.



Kapitalmarkttransaktionen

Das Team Corporate Finance & Capital Markets erbringt massgeschneiderte Dienstleistungen für Kunden. Es begleitet Emittenten von der Strukturierung und Lancierung neuer Immobilienanlagevehikel über Eigen- und Fremdkapitalfinanzierungen inkl. Börsengangbegleitung bis zur laufenden Betreuung der Investoren. Zudem werden Advisory Dienstleistungen im Kapitalmarktbereich erbracht. Die Abteilung Securities Trading & Brokerage ermöglicht On- wie Off-Market-Handel, übernimmt das Market Making und betreut institutionelle Kunden als Broker. Unsere Spezialisten verschaffen Kunden Zugang zu fundierten Marktinformationen und Handelsopportunitäten.

Nachhaltigkeit bei der SFP Gruppe

Verantwortungsbewusste Investitionen schonen unsere Umwelt und kommen der Allgemeinheit zugute.



Dank des Einsatzes mit «Tischlein deck dich» erhielten unsere Mitarbeitenden spannende Einblicke. Die Organisation sammelt überschüssige, einwandfreie Lebensmittel und verteilt diese an armutsbetroffene Menschen und soziale Institutionen in der ganzen Schweiz.

Organisatorische Verankerung im Unternehmen

Das ESG Steering Committee trägt die Verantwortung für Klima- und Nachhaltigkeitsthemen innerhalb der SFP Group AG. Geleitet wird dieser Ausschuss vom CEO, der direkt an den Verwaltungsrat der SFP Group AG (nachfolgend «Verwaltungsrat») rapportiert.

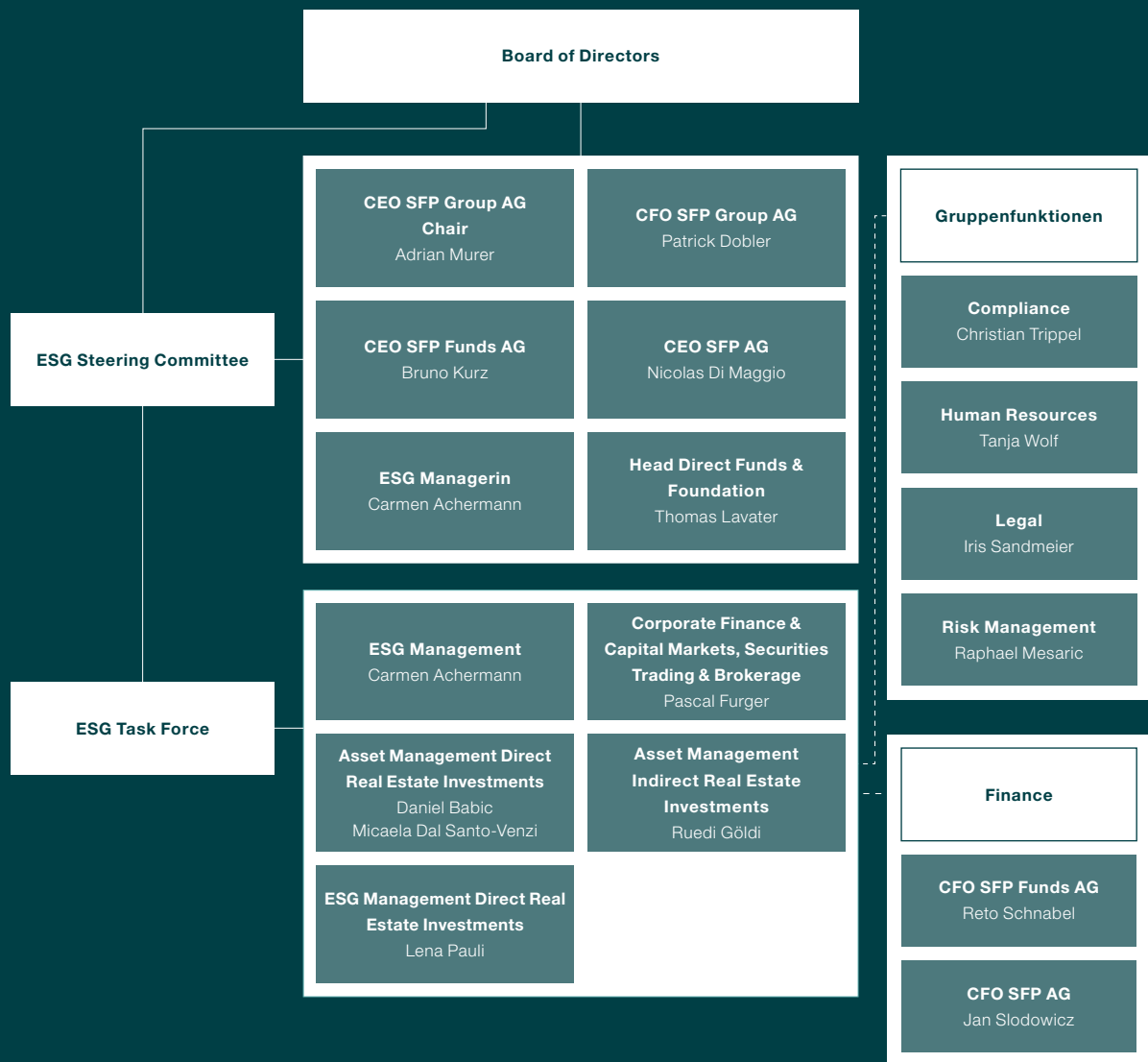
Ein wichtiger Bestandteil der ESG-Integration ist die ESG Task Force, die von der ESG Managerin geleitet wird. Diese Task Force erarbeitet Vorschläge und initiiert Projekte zu aktuellen Nachhaltigkeitsthemen und legt diese dem ESG Steering Committee oder der Geschäftsleitung vor. Nach der Genehmigung sorgt sie für die operative Umsetzung der Massnahmen.

Um eine breite Verankerung der Nachhaltigkeitsstrategie sicherzustellen, sind Vertreterinnen und Vertreter verschiedener Abteilungen in den Prozess eingebunden. Ein regelmässiger Austausch zwischen dem CEO und der ESG Managerin sowie die Beratung durch unabhängige Gruppenfunktionen und die CFOs gewährleisten eine transparente und effiziente Kommunikation.

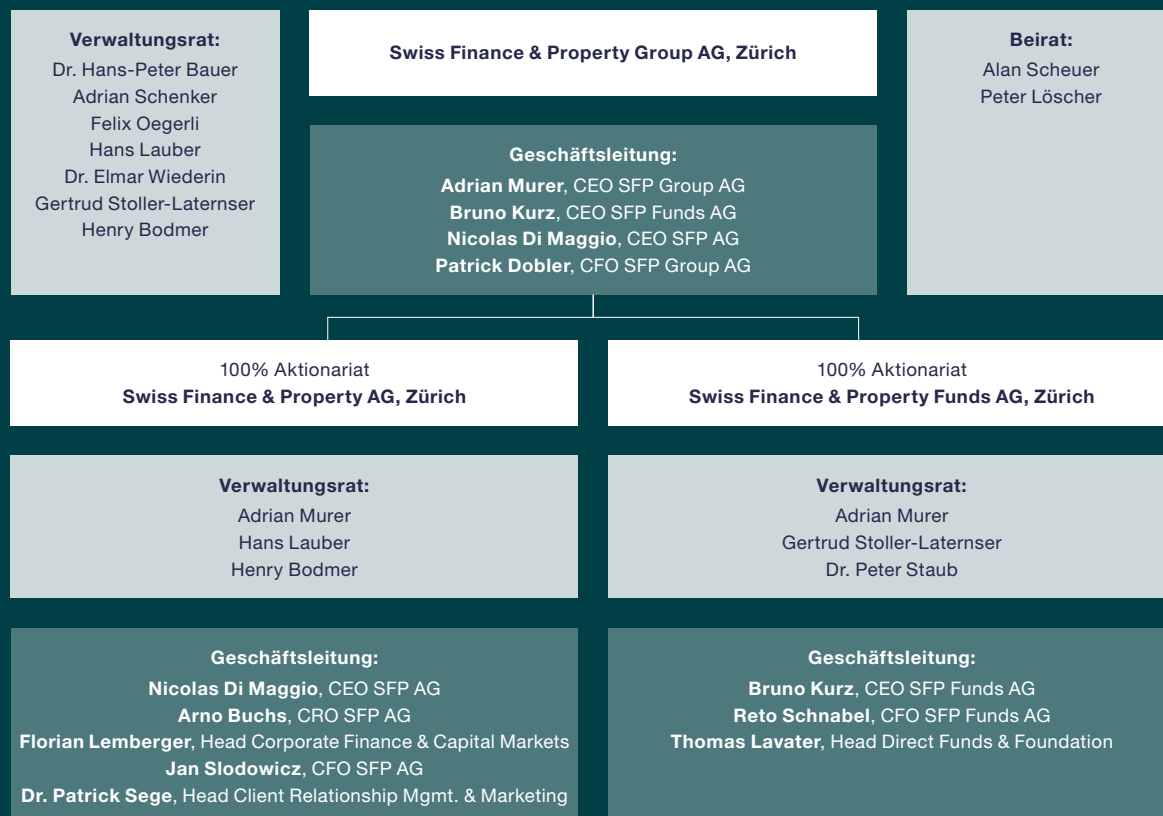
Die strategische Integration von Nachhaltigkeitsthemen liegt in der Verantwortung des CEOs, während der Group CFO für die finanzielle Integration zuständig ist.

 Wir verankern Nachhaltigkeit in unseren Führungs- und Entscheidungsstrukturen. 

ESG-Organigramm



Governance-Struktur



Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat (VR) übernimmt gemäss gesetzlichen und statutarischen Vorgaben die oberste Leitung, Aufsicht und Kontrolle der Konzernleitung sowie der Gruppengesellschaften. Damit stellt er die Corporate Governance innerhalb des Konzerns sicher. Er legt die strategischen Ziele fest und entscheidet über die dafür notwendigen finanziellen und personellen Ressourcen. Zudem zeichnet er sich verantwortlich für die Besetzung der Mitglieder der Konzernleitung. Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans ist Verwaltungsratspräsident Dr. Hans-Peter Bauer. Acht der neun Mitglieder des Verwaltungsrats der SFP Gruppengesellschaften sind nicht-exekutive Mitglieder. Eine Ausnahme bildet Adrian Murer, der sowohl als CEO bei der SFP Group AG als auch Verwaltungsratspräsident der SFP AG und SFP Funds AG ist. Der Verwaltungsrat beurteilt regelmässig, ob die notwendige Fachkompetenz innerhalb des Gremiums vorhanden ist. Neben Fachwissen wird der Fokus auch auf die Unabhängigkeit, die Vermeidung von Interessenkonflikten und die Diversität innerhalb des VR gelegt. Diese Kriterien spielen auch bei der Auswahl neuer Mitglieder eine zentrale Rolle.

Nachhaltigkeit im Fokus des Verwaltungsrats

Nachhaltigkeit ist ein fester Bestandteil der Verwaltungsratsarbeit. In den VR-Sitzungen wird das Thema ESG (Umwelt, Soziales, Governance) in einem eigenen Traktandum behandelt und offen diskutiert. So gibt der Verwaltungsrat beispielsweise die Bestimmung der wesentlichen Themen frei (siehe Kapitel «Wesentlichkeit»). Auch der ESG-Bericht wird vor der Publikation dem VR vorgestellt. Zudem überprüft das Audit Committee regelmässig Nachhaltigkeitsthemen und nimmt eine kritische Bewertung vor.

Jährlich nimmt der Verwaltungsrat eine Selbstbeurteilung seiner Leistungen vor. Die Ergebnisse werden besprochen und protokolliert. Verbesserungspotenziale werden aktiv adressiert und entsprechende Handlungsmaßnahmen definiert.

Geschäftsleitung

Die gesamte Geschäftsführung wird – soweit es gesetzlich und statutarisch zulässig ist – vom Verwaltungsrat an die Geschäftsleitung übertragen. Die Konzernleitung verantwortet insgesamt die Strategieentwicklung der SFP Gruppe und ihrer Unternehmensbereiche sowie die Umsetzung der vom Verwaltungsrat genehmigten Strategien. Zu ihrer Aufgabe gehört insbesondere die Ausarbeitung der Grundsätze der gruppenweiten allgemeinen Geschäfts- und Risikopolitik, der Unternehmenspläne, der Unternehmensziele, der Anlagepolitik, des Rahmenkonzepts zum institutweiten Risikomanagement und des Budgets zuhanden des Verwaltungsrats sowie deren Umsetzung. Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsleitung auch zur Vertretung der Gesellschaft nach aussen berechtigt. Im Kapitel «Organisatorische Verankerung» ist beschrieben, wie die Geschäftsleitung resp. die Mitglieder des ESG Steering Committees in ESG-Themen involviert sind.

Vergütungspolitik

Die Vergütungspolitik ist Teil der Gruppenweisung Vergütungssystem und kann auf der Webseite [sfp.ch](https://www.sfp.ch) aufgerufen werden. In der Weisung werden die Grundsätze zum gruppenweiten Vergütungssystem festgeschrieben und die Vergütungspolitik der SFP Gruppe definiert.

Die Vergütungen der Geschäftsleitung und Mitarbeitenden bestehen aus einem Grundsalar und einer leistungsabhängigen variablen Komponente (ausschliesslich monetär). Abgangsentschädigungen und Rückzahlungsverpflichtungen bei Kündigungen sind nicht vorgesehen.

Die Vergütungspolitik der SFP Gruppe ist so ausgestaltet, dass diese nicht zur Übernahme übermässiger Risiken ermutigt, Interessenkonflikte vermeidet und den langfristigen Unternehmenserfolg fördert. Dabei hat die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Rahmen des Vergütungssystems einen Einfluss auf die Bonuskomponente.

Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und dessen Ausschüsse sind für die jeweilige Periode fest und nicht an Erfolgskomponenten gekoppelt. Es handelt sich damit um eine reine Basisvergütung, welche in Geldmitteln geleistet wird. Sie umfasst ein Grundhonorar und ggf. eine Spesenentschädigung, jedoch keine Bonuszahlungen oder weiteren finanziellen Leistungen. Eine Ausnahme bilden Verwaltungsräte mit zusätzlichen Funktionen innerhalb der SFP Gruppe oder als Aktionäre.

Die Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung werden regelmässig überprüft, überarbeitet und in Übereinstimmung mit den strategischen Zielen der SFP Gruppe festgelegt.

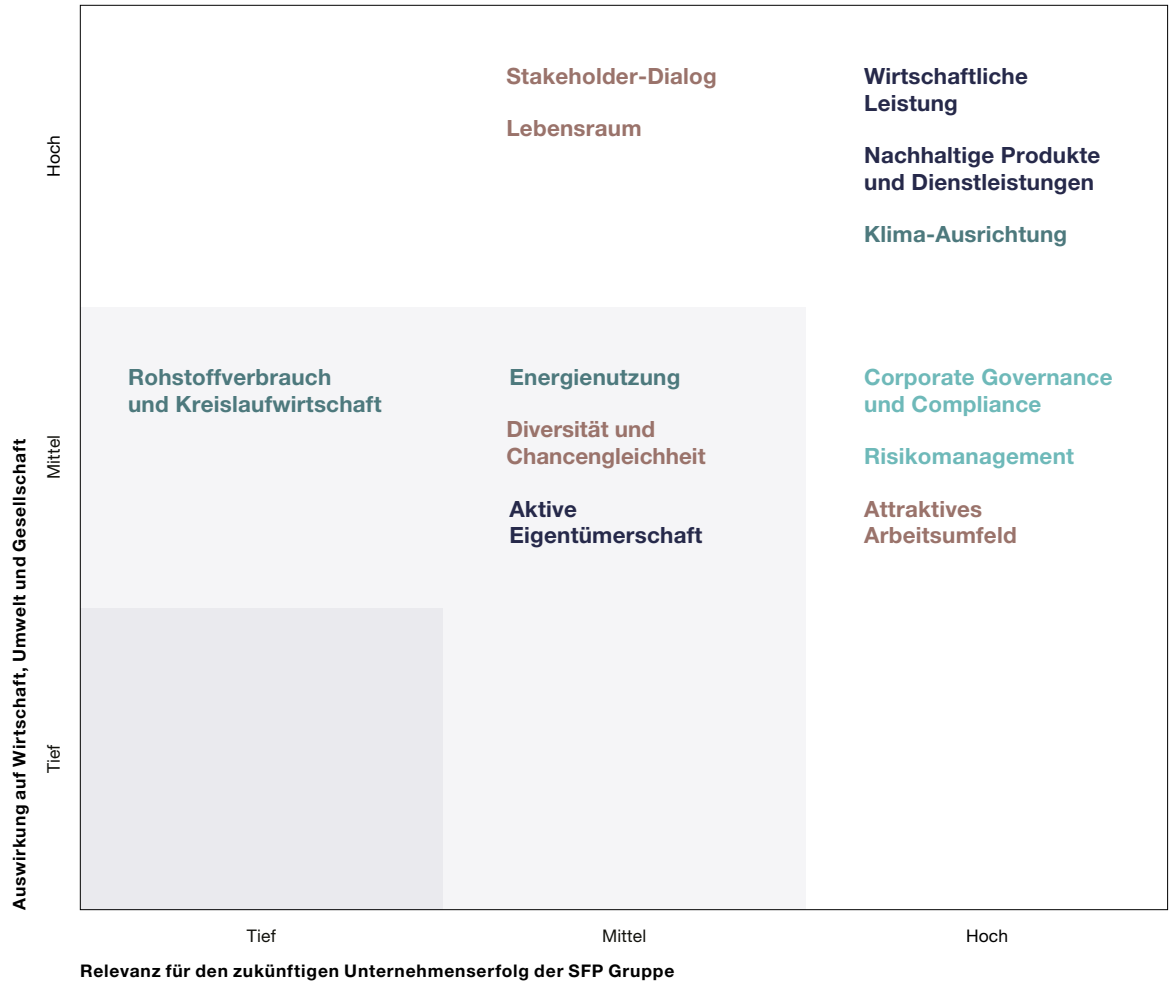
Wesentlichkeit

Die SFP Gruppe hat 2025 ihre wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen neu bewertet und eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Ziel war es, die für die SFP Gruppe relevanten Nachhaltigkeitsthemen erneut systematisch zu identifizieren und unter Berücksichtigung aktueller regulatorischer Anforderungen, Marktbedingungen und Zukunftstrends zu bewerten. Grundlage bildeten anerkannte Standards wie die GRI-Standards und Benchmarks wie GRESB, eine Analyse des rechtlichen und regulatorischen Umfelds sowie ein strukturierter Vergleich mit relevanten Peers. Auf dieser Basis wurde eine konsolidierte Liste potenziell wesentlicher Themen erarbeitet und in Bezug auf Geschäftsmodell, Wertschöpfungskette und strategische Ausrichtung der SFP Gruppe weiter verdichtet.

Die Bewertung der Aus- und Einwirkungen der identifizierten ESG-Themen erfolgte aus zwei Perspektiven: der Bedeutung der Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft («inside-out») sowie der Relevanz der Themen für den Unternehmenserfolg der SFP Gruppe («outside-in»). Die Relevanz der jeweiligen Themen wurde durch interne Befragungen und Workshops vorgenommen und anschliessend durch das ESG Steering Committee validiert. Die daraus resultierende Wesentlichkeitsmatrix wurde durch den Verwaltungsrat formell bestätigt.

Im Ergebnis wurden einzelne Themen geschärft und angepasst. Das bisherige Thema «Energienutzung und Klimaschutz» wurde in die Themen «Energienutzung» und «Klima-Ausrichtung» differenziert, um jeweils expliziter zu den jeweiligen Entwicklungen berichten zu können. Die Relevanz des Themas «Stakeholder-Dialog» wurde leicht angepasst, da dieses Thema vor allem für unsere Stakeholder besonders wichtig ist. Das Thema «Attraktives Arbeitsumfeld» ersetzt die bisherige Bezeichnung «Attraktive Arbeitgeberin», während «Diversität und Chancengleichheit» thematisch präzisiert wurde. Das vorherige Thema «Mieterwohlbefinden» wurde neu breiter gefasst und heisst nun «Lebensraum», so dass auch weitere Stakeholdergruppen einbezogen wurden. Ebenfalls werden unter diesem Thema Biodiversitätsaspekte aufgegriffen. «Datenschutz und Informationssicherheit» wird nicht mehr als eigenständiges wesentliches Thema geführt. Stattdessen wird dieses Thema im Rahmen von Risikomanagement und Compliance adressiert. Insgesamt bestätigt die neue Wesentlichkeitsanalyse zwölf wesentliche Themen.

Wesentlichkeitsmatrix der SFP Gruppe



- Legende:**
- Wirtschaft
 - Umwelt
 - Soziales
 - Governance

ESG-Strategie

In ihrer Unternehmensstrategie setzt die SFP Gruppe auf drei Ambitionen, welche die Ausrichtung des Unternehmens festlegen:

- Die unabhängige SFP Gruppe sowie ihre Fondsleitung und ihr Wertpapierhaus spezialisieren sich auf die gesamte Wertschöpfungskette von Immobilien- und Infrastrukturanlagen
- Kombination von Immobilien- und Finanzmarktkompetenz
- Nachhaltiges sowie konstantes Wachstum der verwalteten Vermögen

Wir verfolgen nachhaltiges und konstantes Wachstum im Rahmen des strategischen Fundaments. Für die SFP Gruppe als eine führende unabhängige Immobilien-Asset Managerin ist die Betrachtung von ESG-Aspekten bei Investitionsentscheidungen sowie im Portfolio Management von Bedeutung. Seit 2020 treiben wir die operationalisierte Integration in unsere Investitions- und Entscheidungsprozesse voran.

Wir visualisieren unsere Nachhaltigkeitsstrategie mit einem Haus (siehe nachfolgende Grafik). Dessen Fundament bilden unsere Grundwerte:

- Vorbildliche Unternehmensführung
- Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften
- (Klima-)Risikomanagement
- Ethisches Verhalten des Unternehmens
- Integrität und Transparenz

Darauf bauen die vier strategischen Säulen Produkte, Kunden, Umwelt und Soziales auf. Die Grundwerte bilden die Basis für die Glaubwürdigkeit unserer vier strategischen Säulen und sind entscheidend für die Reputation der SFP Gruppe. Sie verpflichten uns zu einem verantwortungsvollen Handeln – sowohl im Umweltbereich als auch gegenüber unseren Mitarbeitenden, der Gesellschaft und in der Unternehmensführung.

Das ESG-Nachhaltigkeitshaus

Die SFP Gruppe integriert ESG-Kriterien in ihre Produkte und Geschäftstätigkeiten. Damit übernehmen wir die Verantwortung für unsere Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft und reduzieren kontinuierlich den ökologischen Fussabdruck.

Unsere Ambition

Produkte	Kunden	Umwelt	Soziales
Die SFP Gruppe integriert Nachhaltigkeit konsequent in die gesamte Produktpalette.	Transparentes und vertrauenswürdiges ESG-Reporting für Kunden und weitere Stakeholder.	Aktive Reduktion von negativen Umweltauswirkungen unserer Anlageprodukte.	Erhalt eines sicheren, innovativen, integrativen und inspirierenden Arbeitsumfeldes. Wir pflegen eine offene Kommunikation.

Unser Commitment

Unsere Anlageprodukte weisen Kennzahlen zur sozialen, ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit aus. Die Produkte weisen ihren CO ₂ e-Ausstoss aus und streben eine kontinuierliche Reduktion an.	Betreuung der Stakeholder und Schulung der kundenbetreuenden Mitarbeitenden bezüglich ESG-Kriterien sowie der Wahrnehmung der aktiven Eigentümerschaft als Investor.	Im Total aller direkten Produkte halbieren wir unsere CO ₂ e-Emissionen im Betrieb (Scope 1 und 2) und reduzieren unseren Energieverbrauch bis 2030 im Vergleich zu 2019. Der Energiemix im Bestand wird auf min. 50% erneuerbare Energien bis 2030 angesetzt.	Wir fördern einen aktiven Dialog mit unseren Stakeholdern und haben Mitarbeitende, die befähigt sind, ihr Bestes zu geben. Wir streben eine Fluktuationsrate unter 18% an und dulden keine Diskriminierungsvorfälle.
---	--	---	--

Unsere Grundwerte / Governance

Unter Anwendung einer ethisch korrekten und vorbildlichen Corporate Governance halten wir uns an alle für uns geltenden Regeln und Vorgaben. Dank unseren breit abgestützten Kontroll- und Präventionsmassnahmen ist unser Risikomanagement robust aufgestellt und bezieht Klimarisiken systematisch mit ein. Wir dulden keine Korruption, schulen unsere Mitarbeitenden regelmässig zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung und erwarten dasselbe von unseren Geschäftspartnern.

Einbezug der Stakeholder

Die SFP Gruppe tätigt alle Geschäfte mit Kunden, Beauftragten, Lieferanten und Partnern fair und nach dem Grundsatz von Treu und Glauben. Dies bedingt, dass alle beteiligten Parteien die Prinzipien Integrität, Aufrichtigkeit und Transparenz einhalten und unfaire Vorteile gegenüber Kunden, Beauftragten, Lieferanten oder Mitbewerbenden vermeiden.

Die Liste der Stakeholder der SFP Gruppe wird jährlich überprüft und bei Bedarf angepasst. In der folgenden Tabelle sowie in den angegebenen Kapiteln sind unsere wichtigsten Stakeholder aufgeführt.

Stakeholdergruppe	Einbindung / Engagement	Themen und Anliegen
Mitarbeitende, Geschäftsleitung, Verwaltungsrat	Siehe Kapitel «Attraktives Arbeitsumfeld», «Diversität und Chancengleichheit» und «Nachhaltigkeit bei der SFP Gruppe»	
Aktionäre	Die SFP Gruppe schafft eine attraktive Anlagemöglichkeit für Aktionäre, indem sie wirtschaftlichen Erfolg mit ökologischer und sozialer Verantwortung verbindet.	Die Aktionäre legen Wert auf stabile Renditen, Mitwirkungsrechte und langfristige Wertschöpfung. Sie erwarten ein transparentes Reporting, auch in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit.
Private und institutionelle Kunden	Siehe Kapitel «Nachhaltige Produkte und Dienstleistungen» sowie Kapitel «Stakeholder-Dialog»	
Bauunternehmen / Entwickler	Bezüglich der direkten Immobilienanlagen findet ein regelmässiger Austausch an Branchenanlässen, während der Projektakquisition und bei Ausschreibungen von Bauleistungen statt.	Die Bauunternehmer schätzen eine partnerschaftliche Beziehung zur SFP Gruppe. Die Entwickler erwarten in der Phase der Projektakquisition und Investorensuche einen Austausch mit der SFP Gruppe.
Finanzdienstleister	Mit den einzelnen Anbietern von Anlagelösungen wird ein intensiver Austausch gepflegt. Dieser orientiert sich zeitlich an der Publikation der Jahres- und Halbjahresberichte sowie Ad-hoc Ereignissen.	Der Austausch auf Augenhöhe führt zu einer vertrauensvollen und effizienten Zusammenarbeit. Dieser Austausch ermöglicht es, neben dem Geschäftsgang der einzelnen Anlagegefässe auch die nicht-finanziellen Aspekte zu beleuchten. Ansprüche an eine transparente Berichterstattung können abgestimmt werden.
Mietende (privat und kommerziell)	Siehe Kapitel «Lebensraum»	
Behörden, Politik, öffentliche Hand	Alle Immobiliengefässe der direkten Immobilienanlagen reichen jährlich eine Anzahl von Baubewilligungen ein. Hierfür ist es unabdingbar, die Behörden frühzeitig in die Planungsprozesse einzubinden.	Zu den Themen gehören Vorabklärungen für Bauvorhaben, Baueingaben und deren Bewilligung, Auflagenbereinigungen aus der Baueingabe, Quartierplanverfahren durch alle Instanzen von Arealbebauungskommission, Baubehörde der Gemeinde, Gemeindeversammlung bis hin zum Regierungsrat. Gemeinden können von der Fachexpertise der SFP Gruppe in diversen Themen mit Nachhaltigkeitsbezug profitieren (siehe Kapitel «Lebensraum»).
Nachbarschaft, lokale Gemeinschaft	Situativ stellen wir den Kontakt mit den Immobilienbesitzern in der Nachbarschaft her, um wichtige Anliegen gemeinsam anzugehen und Projekte vorzubereiten.	Die lokale Gemeinschaft wünscht sich ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis. Über grössere Veränderungen und Baustrategien wird sie informiert und in den Prozess zur Ausarbeitung von guten Lösungen involviert (siehe Kapitel «Lebensraum»).

Stakeholdergruppe	Einbindung / Engagement	Themen und Anliegen
Medien	Es besteht ein regelmässiger Kontakt zu den wichtigsten Medien sowie zu Nachrichtenagenturen.	Medienvertretende wollen ökologische oder gesellschaftliche Anliegen vertrauensvoll zur Sprache bringen können. Dies führt regelmässig zu Hintergrundgesprächen und Publikationen in relevanten Medien der Schweiz.
Ratingagenturen, Analysten	Der regelmässige Kontakt zu Beratern, Initiativen und Ratingagenturen wird hauptsächlich durch das Client Relationship Management Team und die Mitglieder der ESG Task Force gepflegt.	Die Mehrheit der Analysten aus der Finanzbranche berücksichtigt ESG-Kriterien. Daher sind sie auf ein aktuelles Reporting und die Offenlegung von vergleichbaren Informationen angewiesen. ESG-Interessenvertreter und -berater schätzen den laufenden Kontakt.
Initiativen (GRESB, UNPRI, u. a.)	Als Unterzeichnerin der «Prinzipien für verantwortliches Investieren» der Vereinten Nationen (UNPRI), als GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Investor und Participant Member pflegt die SFP Gruppe den Kontakt zu Interessengruppen und Investoreninitiativen ideeller Natur.	Die SFP Gruppe kann bei den zuständigen Kontaktpersonen Anliegen anbringen oder Feedback zu Reportings und Prozessen geben. Die Mitgliedschaft bei Initiativen bietet Gelegenheit für Schulungen, Arbeitsgruppen und Umfragen mit Auswertungen.
Immobilienbewirtschaftungen	Die Immobilienbewirtschaftungen stehen im direkten Kontakt mit den Mietenden und regelmässig auch mit der SFP Gruppe als Vertreterin der Eigentümerschaft. Der Kontakt zwischen der SFP Gruppe und den Immobilienbewirtschaftungen läuft grundsätzlich über unsere Asset Manager und findet mehrmals pro Monat statt.	Die Immobilienbewirtschaftungen sind über die Nachhaltigkeits-Strategien der einzelnen Produkte informiert und setzen diese in ihrem Einflussbereich um (z. B. Green-Lease-Klausel). Vereinzelt haben sie eigene Nachhaltigkeits-Strategien.
Informelle, überorganisatorische Arbeitsgruppen	In Arbeitsgruppen werden mit interessierten Personen Lösungen ausgearbeitet, die neben der Vernetzung der Marktakteure einen relevanten Wissenstransfer hin zu den Branchenorganisationen beinhalten.	Thematisiert werden aktuelle Entwicklungen und anstehende Regulatorien im Bereich der Nachhaltigkeit.
Verbände und Interessensgruppen	Siehe «GRI-Index» für die vollständige Mitgliedschafts-Liste. Vertreter der SFP Gruppe nehmen an diversen Veranstaltungen teil und bringen ihr Know-how in Arbeitsgruppen ein.	Verbände und Interessensgruppen vertreten wirtschaftliche, politische, soziale oder ökologische Anliegen gegenüber Unternehmen, Politik und Öffentlichkeit. Sie wirken dabei auf Entscheidungs- und Gesetzgebungsprozesse sowie gesellschaftliche Entwicklungen ein und sind teilweise auf die aktive Mitarbeit ihrer Mitglieder angewiesen.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)



Direkte Immobilienanlagen

Im Jahr 2025 publizierte die SFP Funds AG zum dritten Mal die GRESB Resultate für die fünf direkten Immobilienanlagegefässe.

	SF Commercial Properties Fund	SF Retail Properties Fund	SF Sustainable Property Fund	SF Urban Properties AG	SFP AST Swiss Real Estate
GRESB Rating	*****	*****	****	****	****
GRESB Score	91 von 100	91 von 100	87 von 100	88 von 100	87 von 100



Indirekte Immobilienanlagen

Die Gruppengesellschaft SFP AG ist bereits seit 2021 GRESB Investor Member und kann einen grossen Teil ihrer Schweizer und alle globalen indirekten

Investitionen über das GRESB Portfolio Analysis Tool individuell und aggregiert auswerten.

	SFP AST Global Core Property Hedged CHF	SF Property Selection Fund	SF Property Securities Fund
GRESB Rating	****	****	****
GRESB Score	86 von 100	89 von 100	88 von 100
Abdeckungsgrad ⁹	100%	83%	84%

⁹ Der Abdeckungsgrad bezieht sich auf die Assets under Management, die durch ein GRESB Rating abgedeckt sind.

Wirtschaft

Nachhaltiges Wirtschaften ist ein integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Wir verstehen wirtschaftlichen Erfolg als langfristig ausgerichtete Wertschöpfung unter Berücksichtigung ökologischer und gesellschaftlicher Aspekte. Unser Angebot an nachhaltigen Produkten unterziehen wir regelmässig einem Benchmarking – sei dies beispielsweise durch ein GRESB Assessment, mittels Zertifizierungen oder einem Vergleich mit definierten Referenzwerten. Als aktive Eigentümerin nehmen wir unsere Verantwortung wahr und fördern eine verantwortungsvolle Unternehmensführung.



Im Rahmen eines Corporate-Volunteering-Einsatzes engagierten sich unsere Mitarbeitenden gemeinsam mit Grün Stadt Zürich, die für die Gestaltung, Pflege und Bewirtschaftung des öffentlichen Grünraums der Stadt Zürich verantwortlich ist.

Nachhaltige Produkte und Dienstleistungen

Ansatz

Der Immobilienbereich ist aus Nachhaltigkeitssicht von besonderer Bedeutung, unter anderem aufgrund seines hohen Ressourcenbedarfs, relevanter Treibhausgasemissionen sowie seiner grossen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedeutung. Vor diesem Hintergrund berücksichtigt die SFP Gruppe Nachhaltigkeitsaspekte in allen Geschäftsfeldern. Damit berücksichtigt das Unternehmen die Erwartungen relevanter Anspruchsgruppen und verankert Nachhaltigkeit als Bestandteil seiner langfristigen Geschäftsentwicklung.

Insbesondere unsere institutionellen Kunden erwarten von uns als Vermögensverwalterin eine sorgfältige Bewirtschaftung und ein vertrauenswürdigen ESG-Reporting. Eine nachhaltige Immobilienentwicklung zu betreiben bedeutet, sich der Zielkonflikte zwischen der ökologischen, ökonomischen und sozialen Dimension der Nachhaltigkeit bewusst zu sein und diese bei Investitionsentscheidungen abzuwägen.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



SFP Gruppe

Transparente Informationen und Austausch

Wir haben den Anspruch, unsere Stakeholder regelmässig über die Nachhaltigkeitsleistungen unserer Produkte zu informieren. Dem kommen wir durch die jährliche Veröffentlichung des ESG-Berichts der SFP Gruppe, der Nachhaltigkeitskapitel in den Geschäftsberichten der einzelnen Produkte sowie durch unsere Mitgliedschaft bei Swiss Sustainable Finance (SSF) und bei der Investoreninitiative UNPRI nach.

Die umweltrelevanten Kennzahlen (UKZ) werden für alle Schweizer Kollektivanlagen gemäss den Vorgaben von AMAS (Asset Management Association Switzerland) berechnet.

Die Durchführung einer unabhängigen Prüfung mit begrenzter Sicherheit der UKZ inklusive Ausstellung eines Testats hat entweder bereits stattgefunden oder ist geplant.

	2025	Geplant für 2026
SF Commercial Properties Fund	✓	✓
SF Retail Properties Fund	✓	✓
SF Sustainable Property Fund	✓	✓
SFP AST Swiss Real Estate	✓	✓
SF Property Selection Fund		✓
SF Property Securities Fund		✓

Abdeckung der Assets under Management durch Absenkpfade der Treibhausgasemissionen

Wir haben uns zum Ziel gesetzt, jährlich für die Schweizer Anlagefonds, die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate und die Aktiengesellschaft SF Urban Properties AG einen Absenkpfad der Treibhausgasintensitäten zu berechnen. Diesem Ziel kommen wir auch in diesem Berichtsjahr nach: Es werden 100% der Assets under Management für die Schweizer Anlagefonds, die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate und die Aktiengesellschaft SF Urban Properties AG in einem Absenkpfad je Portfolio berücksichtigt.

Methodik für direkte Immobilienanlagen

Die Absenkpfade orientieren sich am 1.5-Grad-De karbonisierungspfad von Standard Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). CRREM ist ein globaler Standard zur Ausrichtung von Immobilien auf Klimaziele und zur Messung von Übergangsrisiken. Die wissenschaftlich fundierten Dekarbonisierungspfade von CRREM spiegeln die Emissions- und Energieintensitätswerte wider, die Gebäude einhalten müssen, um mit einem 1.5°C-Erwärmungsszenario im Einklang zu bleiben.

Methodik für indirekte Immobilienanlagen

Die kapitalgewichteten Treibhausgas-Absenkpfade für indirekte Immobilienanlagen basieren auf den Angaben der einzelnen Anbieter. Wir harmonisieren diese für Scope 1 und 2. Zum Vergleich berechnen wir diese auch für die jeweilige Benchmark. Weil sich bisher keine einheitliche Berechnungsmethodik durchgesetzt hat und die einzelnen Anbieter noch Anpassungen vornehmen, übernehmen wir nachträgliche Korrekturen. Diese Absenkpfade gelten als Richtwert.

Als GRESB Investor Member können wir die Berichte von GRESB Teilnehmenden individuell und aggregiert auswerten. Wir erfassen die sogenannten GRESB Sterne wie auch die GRESB Scores systematisch und haben mindestens Zugriff auf Berichte von Anlagen, in die wir investiert sind. Aggregierte GRESB Scores für das Portfolio wie auch für die Benchmark basieren auf den Marktgewichten der Zielanlagen zum entsprechenden Monatsende. Da nicht alle Schweizer Anbieter GRESB Teilnehmende sind, kann keine vollständige Abdeckung gewährleistet werden.



Direkte Immobilienanlagen

Transparenz auf Produktebene

Unsere Kunden erwarten eine transparente Darstellung der Produkte, die Integration von ESG-Kriterien in Bewertung und Anlageprozesse sowie die Veröffentlichung detaillierter Informationen zur ESG-Performance. Seit 2020 werden für jedes Anlagegefäss Nachhaltigkeitsberichte inklusive Absenkpfad für Treibhausgasemissionen veröffentlicht. Die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen erfolgt gemäss den Empfehlungen der AMAS auf Basis der methodischen Grundlagen von REIDA (Real Estate Investment Data Association). Zudem hat die SFP Gruppe im Berichtsjahr erneut die GRESB Reports für die fünf direkten Immobilienanlageprodukte publiziert. Die Verantwortung für diesen ESG-Fokus liegt bei den Portfolio Managern, welche für die Auswahl und die Beurteilung der Investitionen zuständig sind.

Nachhaltigkeitslabels und ESG-Ratings für Bestandesliegenschaften

Für alle Schweizer Produkte wurde eine bestimmte Anzahl von Liegenschaften nach der Gebäudezertifizierung «Gebäude im Betrieb» der Schweizerischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) zertifiziert. Einige Produkte wurden zusätzlich im Rahmen des Wüest Partner ESG Rating bewertet. Somit ist ein Grossteil der Bestandesliegenschaften nach anerkannten ESG-Kriterien bewertet und ausgezeichnet. Das Real Estate ESG Plus Rating von Wüest Partner ist ein Bewertungsverfahren, das ökologische, soziale und Governance Aspekte ganzheitlich erfasst. Dieses Rating unterstützt eine strukturierte Bewertung der Nachhaltigkeit und schafft Transparenz für Investoren.

	Abdeckung WP ESG Plus Rating (m ²)	Abdeckung Gebäudezertifizierung GiB (SGNI) (m ²)
SF Commercial Properties Fund	–	84%
SF Retail Properties Fund	100%	11%
SF Sustainable Property Fund	100%	–
SF Urban Properties AG	100%	6%
SFP AST Swiss Real Estate	–	59%

Integration nachhaltiger Aspekte in das Produktportfolio

Die Daten und Absenkpfade der von uns betreuten Immobilienanlagegefässe werden jährlich durch einen spezialisierten Partner überarbeitet und erlauben es, die Reduktionen beim CO₂e-Ausstoss und beim Ressourcenverbrauch pro Liegenschaft zu berechnen. Mit dieser Grundlagenarbeit erhöhen wir zum einen die Transparenz für die Investoren und legen zum anderen die Basis für eine fokussierte nachhaltige Entwicklung der Produkte (siehe auch Kapitel «Energienutzung» und «Klima-Ausrichtung»).

ESG-Ansätze in unseren direkten Anlageprodukten

Der SF Sustainable Property Fund verfolgte bis Ende 2025 die Nachhaltigkeitsansätze Impact-Investing mit ökologischer Wirkung, ESG-Integration und Ausschlussprüfung. Gemäss der überarbeiteten AMAS Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug (Version 2.2) wurden die Anlageansätze angepasst und treten 2026 in Kraft. Die SFP AST Swiss Real Estate, der SF Retail Properties Fund und der SF Commercial Properties Fund wenden den Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung an. Sie bezwecken mit ihren Nachhaltigkeitsstrategien eine schrittweise Optimierung der Liegenschaften hinsichtlich definierten Umweltkriterien. Im gesamten Anlageprozess entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen werden ESG-Vorgaben berücksichtigt. Weitere Informationen finden Sie unter den Produktelinks der [SFP Gruppe](#).

Auch die börsenkotierte SF Urban Properties AG strebt eine stetige Optimierung des Bestandsportfolios hinsichtlich ökonomischer, ökologischer und sozialer Kriterien an. Mit der Einbindung von ESG-Kriterien in allen Management-Prozessen will die Gesellschaft langfristig ihren Beitrag gegenüber Gesellschaft und Umwelt leisten. Zur Senkung der Treibhausgasemissionen und zur Erhöhung der Energieeffizienz des Immobilienbestands konzentriert sich die SF Urban Properties AG primär auf die kontinuierliche Umsetzung baulicher Massnahmen. Dabei werden die herausfordernden Rahmenbedingungen an innenstädtischen Standorten berücksichtigt. Weitere Informationen finden Sie unter [sfurban.ch](#).



Indirekte Immobilienanlagen

Indirekte Immobilienanlagen richten sich nach den aktuellen nachhaltigen Anlageansätzen

Bei unseren indirekten Investitionen in Immobilien prüfen wir seit über fünf Jahren potenzielle Zielfonds und Unternehmen auf ESG-Kriterien und beziehen die gewonnenen Erkenntnisse in unsere Anlageentscheidungen mit ein. Wir hinterfragen und überarbeiten unseren nachhaltigen Anlageansatz laufend (siehe Kapitel «Energienutzung» und «Klima-Ausrichtung»). So haben wir die überarbeitete AMAS Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug aufgegriffen und die gewählten nachhaltigen Anlageansätze präzisiert. Die entsprechenden Anpassungen wurden in den Fondsverträgen der indirekten Fonds verankert und sind seit Januar 2025 in Kraft. Die Analyse von publizierten ESG-Berichten wird durch dedizierte Engagements ergänzt. So werden nicht allein Kennzahlen und Absenkpfade berücksichtigt, sondern auch innovative Lösungsansätze in die Betrachtung miteinbezogen. Wir fordern von allen Fonds und Gesellschaften vergleichbare umweltrelevante Kennzahlen ein. Bei ausländischen Anbietern setzen wir auf das Bewertungssystem GRESB, das sämtliche Zielfonds erfasst und somit eine umfassende Nachhaltigkeitsbeurteilung zulässt. Bei inländischen Anbietern setzen wir wo möglich auf GRESB. Zusätzlich erwarten wir von allen ein Bekenntnis zum Netto-Null-Ziel.

ESG-Ansätze in unseren indirekten Anlageprodukten

Der SF Property Securities Fund und der SF Property Selection Fund verfolgen die nachhaltigen Anlageansätze ESG-Integration, Ausschlüsse und Stewardship (Active Ownership) unter Berücksichtigung von Engagements und der Ausübung der Stimm- und Wahlrechte (Voting) sowie Klima-Ausrichtung. Die SFP AST Global Core Property Hedged CHF setzt ebenfalls einen ESG-Engagement-Ansatz um und schafft Vergleichbarkeit durch eine vollständige Abdeckung mit GRESB Berichten.

Raum für offenen Dialog bieten

Mit unseren Engagements steigern wir die Aufmerksamkeit und Wertschätzung unserer Stakeholder für verantwortungsvolles Investieren und leisten einen Beitrag zu einer vertieften und differenzierten Auseinandersetzung mit dem Thema Nachhaltigkeit. Die Auswertung von umweltrelevanten Kennzahlen, GRESB Reports und individuellen Nachhaltigkeitsberichten bildet die Gesprächsgrundlage mit allen Anbietern. Unser Beitrag zur Objektivierung der Diskussion ist gleichzeitig Ansporn für die Anbieter, die Qualität und Vergleichbarkeit der Berichterstattung zu verbessern.

Die von der AMAS empfohlene Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen basierend auf den methodischen Grundlagen von REIDA führt zu einer verbesserten Vergleichbarkeit. Unsere Richtlinie betreffend Ausübung der Stimm- und Wahlrechte lehnt sich an die Leitlinie des Swiss Stewardship Codes an.

Wirtschaftliche Leistung

Ansatz

Nachhaltiges Wachstum sowie stabile Renditen sichern den Erhalt unseres Unternehmens. Die SFP Gruppe kann nur nachhaltig wirken, wenn sie für ihre Investoren eine zufriedenstellende Rendite erwirtschaftet. Die kontinuierliche Optimierung von Effizienz und Synergiepotenzialen ist zentral, um unsere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu steigern und die langfristige Wirkung unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten zu sichern.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



Profitabilität im Interesse aller Stakeholder

Wirtschaftliche Effizienz und Profitabilität sind für uns und unsere Stakeholder (Aktionäre, Geschäftspartner, Kunden, Investoren, Immobiliennutzende) von grosser Bedeutung. Dabei beeinflussen unsere Entscheidungen den geschaffenen Wert in Form von Renditen, Steuern, Löhnen, Dividenden und Zulieferzahlungen.

- Im Berichtsjahr erwirtschafteten wir für Investoren und Aktionäre positive Renditen.
- Der Wert der eingekauften Leistungen betrug CHF 54.4 Millionen.
- Unsere Mitarbeitenden erhielten Vergütungen von insgesamt CHF 33.1 Millionen.
- Die Ausgaben für Steuern und Gebühren beliefen sich auf CHF 18.0 Millionen.

Unsere wichtigsten Stakeholder – die investierenden Schweizer Pensionskassen – legen grössten Wert auf Stabilität und Renditen, da sie das Vorsorgevermögen von Arbeitnehmenden langfristig anlegen. Auch alle anderen Kundenbeziehungen sind auf Langfristigkeit ausgerichtet. Entsprechend wollen wir risikoangepasst eine Outperformance, gemessen über unterschiedliche Marktzyklen, bieten.

Die Verbesserung unserer wirtschaftlichen Leistung überprüfen wir anhand zweier Instrumente:

- Auswertung Ist-Soll-Zustand und Marktvergleichsanalysen.
- Festlegung konkreter Leistungsziele für die Organisation und Ausbau der Leistungsindikatoren.



Direkte Immobilienanlagen

In einem verhaltenen konjunkturellen Marktumfeld und in Anbetracht geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten bestätigt sich der Schweizer Immobilienanlagemarkt als attraktives und stabiles Anlagensegment. Die Ausschüttungsrenditen aller von uns verwalteten direkten Immobilienfonds liegen über dem Referenzindex. Die Performance des SF Sustainable Property Fund lag im Geschäftsjahr bei über 19%. Damit konnte unser Wohnfonds eine deutliche Outperformance erzielen. Unsere gewerblichen Immobilienfonds erreichten eine Performance von über 9% und lagen damit im Bereich des Benchmarks.



Indirekte Immobilienanlagen

Die indirekten Fonds für Schweizer Immobilienanlagen haben 2025 eine starke absolute Performance erzielt. Bei den LSEG Lipper Fund Awards 2025 Switzerland wurde die SFP Gruppe zum dritten Mal in Serie ausgezeichnet. Der SF Property Selection Fund wurde als Fonds mit der besten Performance über fünf Jahre prämiert, während der SF Property Securities Fund die Auszeichnung als Fonds mit der besten Performance über drei Jahre erhielt. Beim internationalen indirekten Produkt haben sinkende Zinssätze ein konstruktiveres Immobilienumfeld gestützt, was sich in einer Verbesserung der Performance im Jahresvergleich zeigt. Hohe Hedgingkosten sowie die verzögerte vollständige Erholung der meisten zugrunde liegenden Fonds führten jedoch zu einem negativen Ergebnis.

Die Performance der drei indirekten Immobilienprodukte und ihrer jeweiligen Benchmarks oder Renditeziele:

	SF Property Selection Fund (Y-Klasse)	SF Property Securities Fund (X-Klasse)	SFP AST Global Core Property Hedged CHF (X-Klasse)
Produkte	10.36%	17.29%	-2.12%
Benchmark oder absolutes Renditeziel	10.62%	17.06%	4.00-6.00%
Benchmark oder absolutes Renditeziel	SXI Real Estate Funds Broad	50% SXI Real Estate Funds Broad, 50% SXI Real Estate Shares Broad	Absolutes Renditeziel



Infrastrukturinvestitionen

SFP IP konnte den ersten Fonds im Jahr 2025 planmässig schliessen und lancierte erfolgreich einen zweiten Fonds, welcher bereits eine Kapitalaufnahme durchführte. Beide Fonds verzeichnen eine positive Performance.



Finanzielle Folgen des Klimawandels

Der Klimawandel hat direkte und indirekte Auswirkungen auf die Immobilienbranche. Physische Risiken wie zunehmende Extremwetterereignisse oder steigende Temperaturen können den Wert, die Nutzbarkeit und die Instandhaltungskosten von Liegenschaften beeinflussen. Gleichzeitig führen regulatorische Vorgaben, veränderte Marktanforderungen und steigende Energiepreise zu Transitionsrisiken, eröffnen aber auch Chancen. Vor diesem Hintergrund analysiert die SFP Gruppe systematisch die finanziellen Auswirkungen klimabezogener Risiken und Chancen auf ihr Immobilienportfolio und berücksichtigt diese Erkenntnisse in Investitionsentscheidungen, den Portfoliostrategien und im Risikomanagement.

Aktive Eigentümerschaft

Ansatz

Die SFP Gruppe übt die Aktionärsrechte im Auftrag der Anleger stellvertretend aus. Dabei berücksichtigt sie überprüfbare Nachhaltigkeitskriterien wie beispielsweise Reduktionsziele für Treibhausgasemissionen, die zur fristgerechten Erfüllung der Pariser Klimaziele führen. Über die Ausübung der Stimm- und Wahlrechte werden ESG-Aspekte eingebracht. Wir setzen Impulse in den Bereichen Verwaltungsrat, Klimastrategie und Überwachung. Im Verwaltungsrat fordern wir eine Mindestanzahl an Personen und begrüßen eine diverse Zusammensetzung betreffend Alter, Geschlecht und Kompetenzen. Im Sinne einer nachhaltigen Nachfolgeplanung legen wir Amtszeitbeschränkungen fest. Die Klimastrategie hat klar definierte und messbare Reduktionsziele und die Fortschritte bezüglich Zielerreichung werden regelmässig rapportiert. Die SFP Gruppe arbeitet darauf hin, dass wir in Unternehmen investieren, die sich Nachhaltigkeitsziele setzen und über den Fortschritt in der Umsetzung rapportieren.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



Indirekte Immobilienanlagen

Stewardship

Der von uns verfolgte nachhaltige Anlageansatz Stewardship (Active Ownership) bezieht sich neben der Stimmrechtsausübung (Voting) auch auf Engagements. Im Sinne eines langfristigen finanziellen, ökologischen und gesellschaftlichen Nutzens kombinieren wir diese Möglichkeiten.

Stimmrechtsausübung (Voting)

Die Anlegerinteressen bestimmen das Handeln der SFP Gruppe. Die ausnahmslose Wahrnehmung der Stimm- und Wahlrechte bei den indirekten Immobilienfonds ist für uns eine Selbstverständlichkeit. So übten wir die Stimmrechte bei allen Gesellschaften aus. Die SFP Gruppe hat ihre treuhänderischen Pflichten in einer internen Weisung und einer dazugehörigen Richtlinie zur «Ausübung der Stimm- und Wahlrechte» festgelegt und auf der Webseite publiziert. Das Dokument orientiert sich an Vorgaben des Swiss Stewardship Codes und gewissen Kriterien des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance 2023 von economiesuisse.

Bei Abstimmungen folgen wir nach eingehender Prüfung in der Regel dem Antrag des Verwaltungsrats der Unternehmen, da diese für den wirtschaftlichen Fortbestand und Fortschritte der Gesellschaften verantwortlich sind. Der Zusammensetzung der Verwaltungsräte messen wir grosse Aufmerksamkeit bei. Dabei legen wir nicht nur Wert auf eine regelmässige Erneuerung und eine ausgewogene Zusammensetzung des Verwaltungsrates, sondern auch auf die vorhandene Nachhaltigkeitsexpertise. Zudem erwarten wir ein überprüfbares Bekenntnis zum Netto-Null-Ziel. Die Compliance-Funktion überprüft in ihren jährlichen Kontrollen die Einhaltung der Weisung.

Engagement

Wir tauschen uns mit Unternehmen aus, um das Verhalten in Bezug auf langfristige Nachhaltigkeitsthemen zu beeinflussen. Unsere konstruktiven Engagements schaffen Vertrauen sowie ein vertieftes Verständnis für die Anlegerbedürfnisse bezüglich Nachhaltigkeit. Im Berichtsjahr führten wir 26 Engagements durch und konnten bei allen Anbietern ein unverändertes Bekenntnis zur Nachhaltigkeit feststellen. Thematische Schwerpunkte waren unter anderem die graue Energie, der Schutz der Biodiversität und einheitliche Berechnungen der Absenkpfade. Darüber hinaus adressierten wir die Konzepte der Kreislaufwirtschaft sowie die Datenqualität.

Bei individuellen Vermögensverwaltungsverträgen können die Stimm- und Wahlrechte durch die Auftraggebenden selbst oder durch von ihnen bestimmte Delegierte wahrgenommen werden.

Sorgfältige Überwachung von ESG-Kriterien

Die SFP Gruppe unterzog im Berichtsjahr sämtliche Vermögenswerte der indirekten Immobilienanlagen einer Umwelt- und Sozialprüfung.

Umwelt

Wir sind uns bewusst, dass unsere Geschäftstätigkeit direkte und indirekte Auswirkungen auf Umwelt und Klima hat. Deshalb verfolgen wir das Ziel, Umweltbelastungen systematisch zu reduzieren, Ressourcen effizient einzusetzen und einen messbaren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Der Fokus unserer Umweltaktivitäten liegt auf der Reduktion der CO₂e-Emissionen. In den nachfolgenden Seiten berichten wir über die Ziele und die Massnahmen, die wir umgesetzt haben.



Auf der Stettbacher Allmend in Dübendorf wurde mit Grün Stadt Zürich ein wertvoller Beitrag zur Pflege und zum Erhalt von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen geleistet.

Klima-Ausrichtung

Ansatz

Klima-Ausrichtung bezeichnet die schrittweise Reduktion des ökologischen Fussabdrucks eines Portfolios durch die Verringerung des Treibhausgasausstosses über die Zeit. Sie definiert den strategischen Rahmen, mit dem die SFP Gruppe ihre Produkte, beziehungsweise die darin enthaltenen Emittenten, langfristig an den klimapolitischen Zielsetzungen ausrichtet. Ferner legt sie das Ambitionsniveau und den zeitlichen Horizont zur Reduktion der Treibhausgasemissionen fest, weist einen verbindlichen Plan aus und orientiert sich am anerkannten Netto-Null-Ziel bis spätestens 2050. Die Erfassung der Treibhausgasemissionen folgt den Definitionen des Greenhouse Gas Protocols und umfasst mindestens Scope 1 und 2; wo sinnvoll, werden auch Scope 3-Emissionen berücksichtigt. Die Zielerreichung wird über Zwischenziele und Absenkpfade gesteuert und jährlich offengelegt.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



Direkte Immobilienanlagen

Die zentralen Handlungsfelder zur Reduktion der Treibhausgasemissionen liegen in der Wärmeerzeugung und der Gebäudehülle. Das Zwischenziel 2030 einer Halbierung der CO₂e-Emissionen im Betrieb sowie das Netto-Null-Ziel 2050 werden insbesondere durch den Ausstieg aus fossilen Energien (Erdgas und Heizöl), die Umstellung auf Fernwärme und deren Dekarbonisierung, den vermehrten Einsatz von erneuerbaren Energien wie Holzschnitzel oder Wärmepumpen und einen CO₂e-neutralen Strombezug verfolgt.

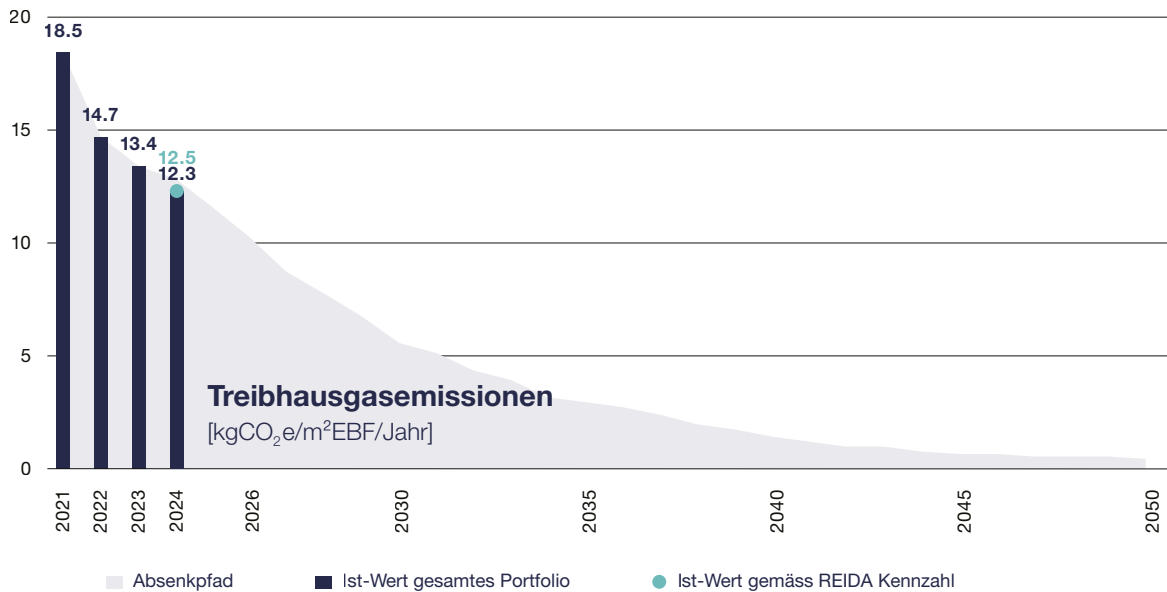
Mit Blick auf die Erreichung des Klimaziels liegt unser Fokus auf dem Monitoring der Massnahmen und ihrer Wirkung. Bei Bedarf – etwa bei Veränderungen der Portfoliostruktur durch Zu- und/oder Verkäufe – ist eine Anpassung der geplanten Massnahmen möglich. Zu diesem Zweck wird mit einem spezialisierten Partner jährlich eine Erhebung der Energieverbrauchsdaten durchgeführt, auf deren Grundlage die Berechnung der Treibhausgasemissionen aller direkt gehaltenen bzw. verwalteten Immobilien erfolgt. Für jedes Portfolio wird die Entwicklung der Treibhausgasemissionen im Rahmen der jeweiligen Geschäftsberichte im Kapitel «Nachhaltigkeitsbericht» ausgewiesen.

Absenkpfade zeichnen den Weg vor

Basierend auf den Verbrauchsdaten 2024 sowie der entwickelten Mehrjahresplanung werden auf Liegenschafts- und auf Portfolioebene differenzierte Energie- und Treibhausgas-Absenkpfade (Scope 1 und 2) erstellt. Diese Absenkpfade ermöglichen es, Reduktionsziele festzulegen und den Fortschritt gezielt zu erfassen. Dabei werden die Sanierungszyklen gemäss der Lebensdauer der verschiedenen Bauelemente abgebildet. Zusätzlich wird der Ausbau von Photovoltaikanlagen konstant erhöht, um den Anteil erneuerbarer Energien kontinuierlich zu steigern. Alle fünf Portfolios (siehe Tabelle Seite 40) wurden 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 Liegenschaften ausser Bauprojekte und neue Akquisitionen berücksichtigt. Zudem werden zwei Ist-Werte aufgezeigt: Jener für alle Liegenschaften der fünf Portfolios und jener für die Liegenschaften mit genügender Datenabdeckung gemäss REIDA.

Absenkpfad Treibhausgasemissionen Total der direkten Anlageprodukte



In den berechneten Zahlen ist der Anteil der erneuerbaren Fernwärme gemäss Schweizer-Mix nach den methodischen Grundlagen des REIDA CO₂e-Report vorgegeben.

Aufgrund der erfassungstechnisch stets um ein Jahr verschobenen Datenverfügbarkeit bezieht sich die Analyse der SFP Gruppe auf das jeweilige Vorjahr, d. h. auf 2024. Dabei wurden eigentümer- und mieterkontrollierte Liegenschaften berücksichtigt. Bauprojekte und neue Akquisitionen werden in der Analyse ausgeschlossen. Zur besseren Vergleichbarkeit werden in der Grafik des Absenkpades der CO₂e-Intensität auch Liegenschaften mit ungenügender Datenabdeckung einbezogen.

Durchgeführte Massnahmen und einige Beispielprojekte

Die SFP Gruppe hat im Jahr 2025

- Acht Heizungen auf erneuerbare Energie umgestellt
- 180 Liegenschaften mit dem Wüest Partner ESG Rating plus zertifiziert
- Drei Liegenschaften als «Gebäude im Betrieb» gemäss der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft («SGNI») zertifiziert; fünf Liegenschaften wurden rezertifiziert

Beim Projekt der SFP AST Swiss Real Estate an der Körnerstrasse/Badenerstrasse in Zürich wird ein SNBS Gold Zertifikat angestrebt. Die SNBS-Zertifizierung ist noch in Prüfung. Das Projekt des SF Sustainable Property Fund an der Brauerstrasse in St. Gallen wurde mit der SNBS-Platinauszeichnung ausgezeichnet.

In den jeweiligen Geschäftsberichten sind im Kapitel «Nachhaltigkeitsbericht» weitere Details ersichtlich.

CO₂e-Bilanz der direkten Immobilienanlagen und im Total

	Einheit	SF Commercial Properties Fund 2024 ¹⁰	SF Retail Properties Fund 2024
Liegenschaften gesamte Fläche	Anzahl	13	78
Liegenschaften massgeblicher Fläche	Anzahl	13	65
Gesamte Fläche	m ²	121 115	245 811
Massgebliche Fläche	m ²	121 115	227 777
Abdeckungsgrad EBF	%	100%	93%
CO₂e-Emissionen Scope 1 und 2	tCO₂e/Jahr	1 282	1 936
CO₂e-Emissionsintensität Scope 1 und 2	kgCO₂e/m²EBF/Jahr	10.6	8.5
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 1	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	10.4	7.3
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 2	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	0.1	1.2
Scope 1	tCO₂e/Jahr	1 265	1 656
Heizöl	tCO ₂ e/Jahr	730	1 177
Heizgas	tCO ₂ e/Jahr	534	478
Biomasse	tCO ₂ e/Jahr	0	1
Scope 2	tCO₂e/Jahr	17	281
Nah- und Fernwärme	tCO ₂ e/Jahr	5	242
Anergene Emissionen	tCO ₂ e/Jahr	0	0
Elektrizität Wärme/Wärmepumpen	tCO ₂ e/Jahr	2	9
Elektrizität Allgemein	tCO ₂ e/Jahr	11	30
davon ergänzt	tCO ₂ e/Jahr	0	0

¹⁰ Ohne eigentümerkontrollierte Liegenschaften.

Berechnungsmethode

Die SFP Gruppe arbeitet mit einem spezialisierten Partner zusammen, um den Datenerhebungsprozess kontinuierlich zu verbessern. Dies ist einerseits für die Eingabe der GRESB Reports und die Berechnungen der Absenkpfade der einzelnen Produkte wichtig, andererseits wird die Transparenz und Vergleichbarkeit der Daten gesteigert.

Die Analyse der insgesamt 276 Liegenschaften wurde aufgrund der Datenverfügbarkeit für die Reportingperiode 2024 und in Übereinstimmung mit den Vorgaben der umweltrelevanten Kennzahlen nach AMAS für 252 Bestandesliegenschaften durchgeführt. Berücksichtigt wurden dabei jene Liegenschaften, die gemäss REIDA über eine genügende Datenabdeckung verfügen, sich während des gesamten

SF Sustainable Property Fund 2024	SF Urban Properties AG 2024	SFP AST Swiss Real Estate 2024	Total 2024
100	47	38	276
96	42	36	252
309323	140767	134960	951976
299785	132499	129532	910708
97%	94%	96%	96%
5130	1687	1352	11388
17.1	12.7	10.4	12.5
15.6	10.3	8.8	11.1
1.5	2.4	1.7	1.4
4691	1370	1134	10116
2389	481	544	5321
2300	890	590	4792
2	0	0	3
439	317	218	1273
407	295	198	1147
0	0	0	0
10	8	5	34
22	14	15	92
0	0	0	0

Geschäftsjahres 2024 im Eigentum des Fonds befanden und keiner Gesamtanierung unterzogen wurden. Transaktionen, Entwicklungsliegenschaften und Neubauten wurden nicht einbezogen. Der Abdeckungsgrad für die SFP Gruppe beträgt 96%.

Die Treibhausgasemissionen werden gemäss Greenhouse Gas Protocol in Emissions-Scopes aufgeteilt.

- Scope 1: Direkte Emissionen, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden (Heizöl, Erdgas)
- Scope 2: Indirekte Emissionen, die durch die zur Liegenschaft geführte Energie entstehen, aber nicht dort verursacht werden (z. B. Allgemestrom, Fernwärme)

Die Datenqualität steigern

Bei den direkten Immobilienanlagen bleibt die Steigerung der Datenqualität und des Abdeckungsgrads weiterhin eine Herausforderung. Seit 2020 wird die CO₂e-Intensität anhand von Primärdaten ermittelt. Unser Ziel ist es, einen möglichst hohen Abdeckungsgrad dauerhaft sicherzustellen, um alle Immobilien in unseren REIDA-Berechnungen berücksichtigen zu können. Eine verbesserte Datenqualität erlaubt eine präzisere Einschätzung des effektiven Energieverbrauchs und bildet die Grundlage für gezielte Massnahmen. Seit 2023 optimiert die SFP Gruppe die Erfassung von Verbrauchsdaten mit dem Anspruch, zuverlässige und effiziente Verfahren zu etablieren, die sowohl den regulatorischen Anforderungen gerecht werden als auch den Erfassungsaufwand für die Bewirtschaftungsunternehmen reduzieren. Seit 2024 erfolgt die Datenerfassung durch einen spezialisierten Partner, unter anderem auf Basis von Kreditorenrechnungen sowie einigen Ölsonden, welche tägliche Verbrauchswerte liefern. Die Datenaufbereitung und -prüfung wird dabei durch automatisierte Verfahren, einschliesslich KI-gestützter Anwendungen, unterstützt.

Das Viga-Portfolio – Wohnliegenschaften in Kopenhagen

Per Ende 2025 verwaltet das Viga-Portfolio 22 Immobilien im Zentrum Kopenhagens und hat einen klaren Fokus auf Core/Core+ Wohnimmobilien. Als Immobilieninvestor ist Viga Partners Teil eines Sektors, der eine wesentliche Dienstleistung für die Gesellschaft erbringt. Viga Partners möchte ein verantwortungsvoller Immobilieninvestor sein. Dies bedeutet, die negativen Auswirkungen ihres Handelns auf die Umwelt und auf die sozialen Faktoren zu minimieren. Viga Partners ist Unterzeichnerin der UNPRI und des Global Compact der Vereinten Nationen. Darüber hinaus wurde 2025 zum dritten Mal ein GRESB Bericht vorgelegt und mit 82 von 100 Punkten ein GRESB Rating von drei von fünf Sternen erreicht. Der jährliche ESG-Bericht von Viga Partners wird von einem Wirtschaftsprüfer anhand des ISAE-Validierungsstandards geprüft. Der Viga RE A/S ESG-Bericht für 2024 ist auf der [Webseite](#) verfügbar.



Indirekte Immobilienanlagen

Umweltrelevante Kennzahlen für indirekte Immobilienanlagen Schweiz

Die Datengrundlage für umweltrelevante Kennzahlen orientiert sich grösstenteils an den methodischen Grundlagen der REIDA. Die Datenerhebung wird von der Mehrheit der Anbieter verbessert, was die Qualität der Primärdaten erhöht. Die nachhaltige Investitionsplanung pro Liegenschaft ermöglicht den Anbietern, ihre Liegenschaften in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte besser zu kennen, was auch für die Berechnung von Treibhausgas-Absenkpfeifen relevant ist. Eine einheitliche Berechnungsmethode wird voraussichtlich 2026 vorgestellt. Bis diese von den einzelnen Anbietern implementiert ist, stellen aggregierte Absenkpfeifen lediglich eine indikative Richtgrösse dar.

Unter Berücksichtigung der ESG-Ziele der SFP Gruppe werden die Intensitäten der Treibhausgasemissionen und der Energieverbrauch (siehe Kapitel «Energienutzung») sowie weitere Kennzahlen der einzelnen Anlagegefässe systematisch erfasst und aggregiert. Dank diesem Vorgehen lassen sich aussagekräftige Vergleiche erstellen.

CO₂e-Bilanz der indirekten Immobilienanlagen

SF Property Selection Fund	Kennzahlen Portfolio	Kennzahlen Benchmark
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 1 und 2 (kgCO ₂ e/m ² /Jahr)		
2023	13.9	14.8
2024	13.3	14.1

SF Property Securities Fund	Kennzahlen Portfolio	Kennzahlen Benchmark
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 1 und 2 (kgCO ₂ e/m ²)		
2023	11.3	11.6
2024	10.8	10.9

Die Angaben basieren auf von den Anbietern publizierten Kennzahlen und wurden unter Berücksichtigung von Scope 1 und 2 auf Grundlage der per 31. März 2026 vorliegenden Informationen erstellt. Die Berechnungsgrundlagen der einzelnen Anbieter sind noch nicht vollständig angeglichen, was die Aussagekraft einschränkt. Rückwirkende Korrekturen (Restatements) berücksichtigen wir. Für beide Fonds kann für 2024 eine geringere CO₂e-Intensität im Vergleich zur Benchmark und zum Vorjahr ausgewiesen werden. Mit dem Netto-Null-Ziel vor Augen streben wir eine Fortsetzung dieses Trends an.

Schritt für Schritt zu einer besseren Datenqualität

Dank unserer GRESB Mitgliedschaft können wir GRESB Reportings für 83% der Assets under Management beim SF Property Selection Fund und für 84% der Assets under Management beim SF Property Securities Fund zur Analyse heranziehen und die Daten im GRESB Portfolio-Analysetool aggregiert auswerten. Die Anzahl Teilnehmer steigt kontinuierlich weiter.

Bei der Analyse und Auswertung der individuellen ESG-Berichte bleibt die Herausforderung gross, die publizierten Informationen möglichst einheitlich zu erfassen und vergleichbar zu machen. Dank der branchenweiten Zusammenarbeit haben sich zu einzelnen Aspekten Standards herausgebildet, die weiterentwickelt werden können. Herausforderungen bestehen für eine Vereinheitlichung des Treibhausgas-Absenkpfeils und der Eingrenzung von Scope 3.

Treibhausgasintensität Global Core Property Hedged CHF

Die Treibhausgasintensität für Global Core Property Hedged CHF lag bei der GRESB Bewertung 2025 bei 29.5 kgCO₂e/m² (Vorjahr 29.9 kgCO₂e/m²).

Energienutzung

Ansatz

Angesichts der negativen Auswirkungen des Klimawandels kommt der Energienutzung im Immobiliensektor eine zentrale Bedeutung zu. Die SFP Gruppe berücksichtigt bei ihren Anlageentscheidungen insbesondere Aspekte der Energieeffizienz und der Dekarbonisierung der Gebäude. Bei Neubauten und Gesamtanierungen wird auf niedrige CO₂e-Emissionen bei der Erstellung und im Betrieb geachtet. Bei Bestandsliegenschaften wird eine Reduktion des CO₂e-Ausstosses angestrebt, orientiert an der Energiestrategie und dem Netto-Null-Ziel 2050 des Bundes. Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz können zu Kostenreduktionen führen.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt

Im Bereich der Energienutzung liegen die zentralen Handlungsfelder in der Wärmeerzeugung sowie in der energetischen Qualität der Gebäudehülle. Ziel der SFP Gruppe ist es, den Energiebedarf der Liegenschaften im Betrieb zu reduzieren und die Energieeffizienz langfristig zu verbessern. Zu den wichtigsten Hebeln zählen der Ersatz ineffizienter Heizsysteme, energetische Sanierungen der Gebäudehülle sowie betriebliche Optimierungen im Bereich der technischen Anlagen. Ergänzend verfolgen wir den Ausbau von Photovoltaikanlagen, um den Eigenverbrauch von Strom zu erhöhen und die Energieversorgung effizienter zu gestalten. Durch den Einsatz von LED-Beleuchtung, die Minimierung von Standby-Verlusten, den Austausch ineffizienter Geräte sowie die Sensibilisierung der Mieterschaft für einen bewussten Stromverbrauch kann der Energieverbrauch deutlich reduziert werden. Im Berichtsjahr hat die SFP Gruppe ihre Nachhaltigkeitsstrategien im Bereich direkter und indirekter Immobilienanlagen konsequent weiterentwickelt und an den Anforderungen der AMAS Selbstregulierung ausgerichtet. Im Fokus der Nachhaltigkeitsstrategien stehen weiterhin die Reduktion von Treibhausgasemissionen und die Steigerung der Energieeffizienz.



Mit gezielten Optimierungen verringern wir den Energieverbrauch und senken dadurch die Kosten für unsere Mietenden.



Im Bereich der indirekten Immobilienanlagen wurde die ESG-Integration auf Ebene der Produktauswahl und -überwachung im Rahmen der aktuellen AMAS Vorgaben umgesetzt. Es erfolgte ein systematisches Monitoring der Nachhaltigkeitsleistung anhand standardisierter Kennzahlen und regelmässiger Berichterstattung. Der Anteil der Investments in Fonds mit definierten ESG-Strategien konnte im Berichtsjahr weiter erhöht werden. Trotz dieser Fortschritte bestehen weiterhin Herausforderungen, insbesondere im Hinblick auf die Verfügbarkeit konsistenter ESG-Daten innerhalb des Anlageuniversums sowie die Harmonisierung unterschiedlicher Bewertungsstandards. Die SFP Gruppe setzt im kommenden Berichtszeitraum den fest etablierten Dialog mit Anbietern von Anlagelösungen und Verbänden konsequent fort.



Direkte Immobilienanlagen

Datenbasierte Steuerung

Ein zentrales Element der Energienutzung ist das systematische Monitoring der Energieverbräuche und der Wirksamkeit umgesetzter Massnahmen. Zu diesem Zweck erfolgt jährlich eine Erhebung der Energieverbrauchsdaten aller direkten Immobilien in Zusammenarbeit mit einem spezialisierten Partner. Die gewonnenen Daten bilden die Grundlage für die Analyse des Energieverbrauchs auf Liegenschafts- und Portfolioebene sowie die Planung weiterer Effizienz- und Erneuerungsmassnahmen. Veränderungen in der Zusammensetzung einzelner Anlagegefässe, etwa durch Zu- oder Verkäufe, berücksichtigen wir bei der Massnahmenplanung.

Energieaspekte in Neubauten und Sanierungen

Bei Neubauprojekten und umfassenden Erneuerungen orientiert sich die SFP Gruppe an anerkannten Standards und Richtlinien für nachhaltiges und energieeffizientes Bauen, darunter die SIA-Verständigungsnorm 112/d1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau» sowie die Eco-BKP-Merkblätter des Vereins eco-bau. Diese dienen uns als Referenzrahmen für eine gesamtheitlich Betrachtung der energetischen Qualität von Gebäuden über deren Lebenszyklus hinweg und unterstützen eine effiziente Planung und Umsetzung energiebezogener Massnahmen.

Durchgeführte Massnahmen und einige Beispielprojekte

Die SFP Gruppe hat im Jahr 2025

- Über 3 400 MWh Solarstrom auf den Liegenschaften ihrer Portfolios, d. h. 65% mehr als im Vorjahr, erzeugt. Es wurden vier neue Anlagen fertiggestellt.
- Bei 31 Liegenschaften Betriebsoptimierungen durchgeführt.
- Bei zwei Liegenschaften Massnahmen zur Verbesserung der Dämmwerte der Gebäudehülle durchgeführt.
- Zehn Liegenschaften mit Ladestationen für E-Fahrzeuge ausgestattet.

Die SFP Gruppe bietet Objekte für Mietende mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten an. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen können die Energiekosten ein entscheidender Kostenfaktor sein, den wir mit gezielten Optimierungs- und Erneuerungsmassnahmen eindämmen können. Die im Jahr 2024 installierte Photovoltaikanlage in St. Gallen mit einer Leistung von rund 218 kWp hat im Berichtsjahr rund 213 000 kWh produziert. Der Strom wird zum grössten Teil durch den Generalmieter der Liegenschaft genutzt.

In den jeweiligen Geschäftsberichten sind im Kapitel «Nachhaltigkeitsbericht» weitere Details ersichtlich.

Energiebilanz der direkten Immobilienanlagen und im Total¹¹

	Einheit	SF Commercial Properties Fund 2024 ¹²	SF Retail Properties Fund 2024
Liegenschaften gesamte Fläche	Anzahl	13	78
Liegenschaften massgeblicher Fläche	Anzahl	13	65
Gesamte Fläche	m ²	121 115	245 811
Massgebliche Fläche	m ²	121 115	227 777
Abdeckungsgrad EBF	%	100%	93%
Energieverbrauch	MWh/Jahr	7 146	15 595
Energieintensität	kWh/m² EBF/Jahr	59.0	68.5
Brennstoffe	MWh/Jahr	5 831	7 682
Heizöl	MWh/Jahr	2 900	4 674
Heizgas	MWh/Jahr	2 931	2 621
Biomasse	MWh/Jahr	0	387
Wärme	MWh/Jahr	366	4 399
Nah- und Fernwärme	MWh/Jahr	54	2 764
Umweltwärme	MWh/Jahr	312	1 635
Elektrizität	MWh/Jahr	948	3 514
Elektrizität Wärme/Wärmepumpen	MWh/Jahr	125	691
Elektrizität Allgemein	MWh/Jahr	823	2 823
davon ergänzt	MWh/Jahr	0	18
Anteil erneuerbar	MWh/Jahr	1 085	5 991
Anteil fossil	MWh/Jahr	5 864	8 386
Anteil Abwärme/Anergie	MWh/Jahr	338	2 918
Ergänzende Angaben			
Energieverbrauch Photovoltaik	MWh/Jahr	0	1 072
Netzeinspeisung Photovoltaik	MWh/Jahr	0	571

¹¹ Die Berechnungsmethode ist im Kapitel «Klima-Ausrichtung» beschrieben.

¹² Ohne eigentümerkontrollierte Liegenschaften.

SF Sustainable Property Fund 2024	SF Urban Properties AG 2024	SFP AST Swiss Real Estate 2024	Total 2024
100	47	38	276
96	42	36	252
309323	140767	134960	951976
299785	132499	129532	910708
97%	94%	96%	96%
31892	13454	10110	78196
106.4	101.5	78.0	85.9
23008	6788	5398	48707
9489	1908	2159	21130
12616	4880	3238	26286
904	0	0	1291
6475	4902	3177	19321
4607	3346	2246	13016
1869	1557	932	6305
2408	1764	1534	10169
748	623	373	2559
1661	1142	1162	7611
0	0	0	18
7339	4786	3393	22594
23875	8074	6266	52465
4006	3109	1974	12344
29	127	216	1444
41	1	122	736



Indirekte Immobilienanlagen

Für die energetische Bewertung der internationalen indirekten Immobilienanlagen wird auf die GRESB Auswertungen der jeweiligen Anlagen zurückgegriffen. Bei Schweizer Anlagen erfolgen die Auswertungen basierend auf den von den Gesellschaften rapportierten umweltrelevanten Kennzahlen. GRESB Auswertungen, welche sich nicht an der in der Schweiz etablierten Berechnungsmethode orientieren, werden eine untergeordnete Aussagekraft beigemessen.

Energiebilanz der indirekten Immobilienanlagen

SF Property Selection Fund	Kennzahlen Portfolio	Kennzahlen Benchmark
Energiemix		
Brennstoffe	54.0%	57.7%
Heizöl	18.2%	19.0%
Gas	34.6%	37.2%
Biomasse (Holzschnitzel, Pellets)	1.2%	1.5%
Wärme	30.8%	28.9%
Fernwärme	25.0%	23.7%
Nahwärme	0.1%	0.6%
Umweltwärme	5.7%	4.6%
Elektrizität	15.2%	13.4%
Anteil erneuerbare Energie	34.3%	32.2%
Anteil fossile Energie	58.2%	60.8%
Energieintensität (kWh/m²)		
2023	101.8	102.7
2024	99.9	100.7

SF Property Securities Fund	Kennzahlen Portfolio	Kennzahlen Benchmark
Energiemix		
Brennstoffe	43.3%	44.6%
Heizöl	12.2%	12.2%
Gas	30.2%	31.4%
Biomasse (Holzschnitzel, Pellets)	0.9%	1.0%
Wärme	33.9%	33.5%
Fernwärme	28.6%	28.6%
Nahwärme	0.1%	0.3%
Umweltwärme	5.2%	4.6%
Elektrizität	22.8%	21.9%
Anteil erneuerbare Energie	44.9%	43.6%
Anteil fossile Energie	46.6%	48.4%
Energieintensität (kWh/m²)		
2023	104.7	110.3
2024	103.1	105.7

Der Anteil fossiler Energieträger lässt sich nicht direkt aus der Tabelle herleiten, da einzelne Anbieter den Anteil detailliert kommunizieren und einen Anteil fossiler Energie z. B. aus Fern- und Nahwärme mitberücksichtigen.

Energieintensität Global Core Property Hedged CHF

Die Energieintensität für Global Core Property Hedged CHF lag bei der GRESB Bewertung 2025 bei 109.9 kgCO₂/m².

Rohstoffverbrauch und Kreislaufwirtschaft

Ansatz

Der Gebäudebereich zählt weltweit zu den ressourcenintensivsten Sektoren, insbesondere von Wasser und Sand im Rahmen der Zementproduktion. Vor diesem Hintergrund berücksichtigt die SFP Gruppe den effizienten Umgang mit Ressourcen als Bestandteil ihrer ESG-Grundwerte und im Kontext zunehmender Anforderungen an nachhaltige Unternehmensführung in der Immobilienbranche. Die Förderung von Kreislaufwirtschaftsansätzen zielt darauf ab, den Ressourcen- und Materialverbrauch zu reduzieren, Abfall zu vermeiden und Umweltwirkungen entlang des Gebäudelebenszyklus zu minimieren.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



Direkte Immobilienanlagen

Unsere Nachhaltigkeitsbaurichtlinie integriert das Thema Rohstoffe und Materialien in die Planung von Gesamtsanierungen und Neubauten. Diese Vorgaben orientieren sich an Anforderungen an Nachhaltiges Bauen der KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) und Minergie-Eco. Wir wägen grundsätzlich zwischen Erneuerung und Ersatzneubau ab; ein Ersatzneubau wird nur unter klar definierten Kriterien in Betracht gezogen. Ökologische Anforderungen werden frühzeitig über einen Qualitätsbeschrieb in die Anforderungen integriert. Zentrale Planungsprinzipien sind dabei die System- und Bauteiltrennung sowie die Trennung von Bauteilen mit unterschiedlicher Lebensdauer. Dadurch wird der

spätere Austausch einzelner Elemente ermöglicht, ohne funktionstaugliche Bauteile zu zerstören, was den Ressourcenverbrauch reduziert. Auch in der Gestaltung von Wohnungsgrundrissen wird auf Ressourceneffizienz geachtet, indem technische Räume wie Küchen und Badezimmer möglichst nahe beieinanderliegen. Dies erlaubt eine effiziente technische Installation und erhöht zugleich die Flexibilität, bestimmte Räume je nach Bedarf verschiedenen Wohnungen zuzuweisen.

Die Berücksichtigung der grauen Energie, also des Energieaufwands für Herstellung, Transport und Entsorgung von Baumaterialien, ist ein weiterer zentraler Bestandteil der nachhaltigen Weiterentwicklung der Liegenschaften. Ziel ist eine Optimierung über den gesamten Lebenszyklus (Life Cycle Assessment, Ökobilanz) hinweg. Beim Projekt an der Körnerstrasse/Badenerstrasse in Zürich (Projekt der SFP AST Swiss Real Estate) wird beispielsweise auf einen Abbruch verzichtet, um die bestehende Gebäudesubstanz weiterzuverwenden und den städtebaulichen Kontext zu erhalten. Durch eine geplante Aufstockung soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Für dieses Projekt wird die SNBS-Zertifizierung mit der Auszeichnung Gold angestrebt. Weitere Projekte verdeutlichen den Ansatz der Kreislaufwirtschaft im Bestand. An der Rütistrasse in Schlieren (Projekt des SF Sustainable Property Fund) wurden bestehende Zementsteine aus nicht mehr genutzten Aufenthaltsbereichen entfernt, gereinigt und an anderer Stelle wieder verlegt (Re-Use). Dieses Projekt ist mittlerweile abgeschlossen. Beim Hochhaus an der Via Industria 17 in Pregassona/Lugano wird anstelle eines Abbruchs eine Kernsanierung vorgenommen, inklusive statischer Verstärkung der Decken.

Soziales

Nachhaltiges Handeln umfasst für die SFP Gruppe neben ökologischen und ökonomischen Aspekten ebenso die gesellschaftlichen Aspekte. Das Kapitel «Soziales» beschreibt unseren Beitrag zu einer positiven Entwicklung für unsere Mitarbeitenden, Kundinnen und Kunden, Partner sowie die Gesellschaft insgesamt.



Im Rahmen des Einsatzes «Tischlein deck dich» wurden unverkaufte Früchte und Gemüse sorgfältig geprüft, sortiert und für die Weitergabe vorbereitet. Damit konnte nicht nur Menschen in schwierigen Lebenssituationen geholfen, sondern gleichzeitig auch ein wertvoller Beitrag gegen Food Waste geleistet werden.

Attraktives Arbeitsumfeld

Wir bezeichnen als attraktives Arbeitsumfeld die Gesamtheit aller strukturellen, kulturellen und organisatorischen Rahmenbedingungen, die dazu beitragen, dass Mitarbeitende gerne im Unternehmen tätig sind, ihre Potenziale entfalten können und sich langfristig gebunden fühlen. Es unterstützt massgeblich Motivation, Leistungsfähigkeit und Innovationskraft der Mitarbeitenden und ist damit ein zentraler Erfolgsfaktor für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung.

Ansatz

Die SFP Gruppe gestaltet das Arbeitsumfeld so, dass Mitarbeitende in ihrer fachlichen und persönlichen Entwicklung unterstützt werden und sich langfristig mit dem Unternehmen identifizieren können. Der Ansatz fokussiert auf zeitgemässe Arbeitsbedingungen, gezielte Weiterbildungsangebote sowie die bewusste Übertragung von Verantwortung und Kompetenzen, um Eigenverantwortung und Mitgestaltung zu fördern.

Ergänzend dazu wird eine faire und vertrauensvolle Unternehmenskultur gepflegt, die Wertschätzung, Offenheit und Zusammenarbeit in den Mittelpunkt stellt. Dies schafft die Voraussetzung dafür, dass Mitarbeitende ihre Aufgaben kompetent wahrnehmen und die Anforderungen unserer Kundschaft, Geschäftspartner und weiterer Stakeholder zuverlässig erfüllen können. Gleichzeitig stärkt dieser Ansatz die Zufriedenheit und Gesundheit der Mitarbeitenden sowie die Positionierung der SFP Gruppe als attraktive Arbeitgeberin.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



Verantwortung der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung der SFP Gruppe ist neben der Personalabteilung dafür verantwortlich, die Reputation des Unternehmens als attraktive Arbeitgeberin zu schützen und zu fördern. Es wurden Werte und Verhaltensweisen definiert, welche die Identität der SFP Gruppe auszeichnen. Diese bilden die Grundlage für sämtliches Handeln innerhalb der SFP Gruppe und umfassen Ehrlichkeit, Respekt, Commitment, Mitverantwortung und Kommunikation. Diese Werte werden mit den Mitarbeitenden geteilt und im Alltag von den Führungspersonen in einem respektvollen Umgang vorgelebt. Die Führungskräfte sind zugänglich und gut erreichbar sowie offen und ehrlich in der Kommunikation. Der [Verhaltenskodex](#) dient dabei als verbindlicher Rahmen für das Führungs- und Entscheidungsverhalten innerhalb der SFP Gruppe.

Vorteilhafte Arbeitsbedingungen für langfristig zufriedene Mitarbeitende

Gerade in einem Arbeitnehmermarkt ist es entscheidend, die besten Talente zu gewinnen und zu halten. Die SFP Gruppe bietet all ihren Mitarbeitenden attraktive Arbeitsbedingungen, damit eine gesunde Work-Life-Balance möglich ist und auch die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sichergestellt werden kann. Dazu gehören marktgerechte Löhne sowie eine attraktive Gesamtvergütung (siehe Abschnitt «Vergütungspolitik» im Kapitel «Organisatorische Verankerung im Unternehmen»). Ausserdem bietet die SFP Gruppe allen Mitarbeitenden die Möglichkeit, im Rahmen des entsprechenden Reglements im Homeoffice und in Teilzeit zu arbeiten. Zudem profitieren unsere Mitarbeitenden von einer attraktiven Pensionskassenlösung. Im Berichtsjahr erfolgte der bewusst gewählte Wechsel zu einem neuen Pensionskassenanbieter, wodurch die Verzinsung der Altersguthaben per 31. Dezember 2025 deutlich verbessert werden konnte und den Mitarbeitenden bereits im ersten Jahr nach dem Wechsel zugutekam.

Sämtliche Arbeitsverträge stützen sich auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben, wobei kein in der SFP Gruppe ausgeübter Beruf einem Gesamtarbeitsvertrag unterstellt ist.

Unsere Mitarbeitenden erhalten fünf Wochen Ferien (ab dem 50. Lebensjahr sechs Wochen) sowie einen geschenkten Ferientag am 24. Dezember. Bei der Geburt eines Kindes gewähren wir 16 Wochen Mutter- sowie zwei Wochen Vaterschaftsurlaub bei einer Lohnfortzahlung von 100% nach Absolvierung des ersten Dienstjahres.

Wir pflegen eine ausgeprägte Willkommenskultur und tragen Sorge dafür, dass sich neue Mitarbeitende rasch im Unternehmen orientieren und ins Team integrieren können. Der Onboarding-Prozess wird regelmässig überprüft und bei Bedarf weiterentwickelt. Zu den grössten Stärken der SFP Gruppe gehört die enge Zusammenarbeit sowie der vertrauensvolle Umgang unter den Mitarbeitenden. Um die Motivation und Zufriedenheit weiter zu fördern und die Fluktuation auf einem moderaten Niveau zu halten, berücksichtigen wir die Anliegen und Bedürfnisse unserer Mitarbeitenden. Ziel ist es, eine Fluktuationsrate unter 18% zu halten. Die Fluktuationsrate im Berichtsjahr betrug 10.3%.

Im Berichtsjahr wurde eine Erhebung zur Mitarbeiterzufriedenheit durchgeführt. Die Rücklaufquote lag bei 70%. Die Umfrage legte den Fokus auf das Thema Führung bei SFP. Ergänzend wurden weitere Schwerpunkte der Anstellungsbedingungen erhoben. Insgesamt lag die Zufriedenheit aller Mitarbeitenden bei 75.5%. Dieses Ergebnis bestätigt eine insgesamt positive Einschätzung.

Aus- und Weiterbildung

Die SFP Gruppe schafft nicht nur ein angenehmes Arbeitsumfeld und familienfreundliche Arbeitszeiten, sondern fordert und fördert ihre Mitarbeitenden aktiv. Wir gestalten Chancen und Möglichkeiten, um eine Grundlage zu schaffen, auf der unsere Mitarbeitenden Verantwortung übernehmen und Fortschritte bewirken können. Diese Herangehensweise wird von unseren Mitarbeitenden geschätzt. Im jährlichen Qualifikationsgespräch eruieren Mitarbeitende und Vorgesetzte gemeinsam die individuellen Leistungen, die Zielerreichung sowie den persönlichen Entwicklungsweg. Auch im Berichtsjahr 2025 haben die Vorgesetzten zum Jahresende Mitarbeitendengespräche mit ihren Teams geführt.

Aus- und Weiterbildungsprogramme

Das Aus- und Weiterbildungsprogramm der SFP Gruppe ist durch ein Regelwerk strukturiert, das klare Verantwortlichkeiten, Ziele und Inhalte definiert. Wir motivieren unsere Mitarbeitenden, ihr Wissen und ihre Fähigkeiten kontinuierlich durch Weiterbildung auszubauen. Ziel ist es sicherzustellen, dass sie über aktuelles Fachwissen und Kompetenzen verfügen, um den sich stetig wandelnden Anforderungen des Marktes gerecht zu werden. Entsprechend bieten wir sowohl interne als auch externe Weiterbildungsmöglichkeiten für alle Mitarbeitenden auf allen Funktionsstufen an. Diese Massnahmen unterstützen Motivation, Engagement und Produktivität und leisten damit einen Beitrag zur nachhaltigen Unternehmensentwicklung. Gut ausgebildete Mitarbeitende stärken zudem die Wettbewerbsfähigkeit der SFP Gruppe.

Im Berichtsjahr fand beispielsweise für die Mitglieder des Kaders ein interner Workshop zum Thema Konfliktmanagement statt. Die Kosten für externe Kurse oder Seminare werden oft direkt von der SFP Gruppe übernommen. Bei länger dauernden Ausbildungen wird eine Kostenbeteiligung der SFP Gruppe in einer individuellen Vereinbarung festgehalten. Im Berichtsjahr nutzten vier Mitarbeitende das Angebot für länger dauernde Aus- und Weiterbildungen. Durchschnittlich wurden während der Arbeitszeit pro Person rund 12.7 Stunden für eine Aus- oder Weiterbildung aufgewendet.

Wissensvermittlung und Nachwuchsförderung: Unser Lehrbeitrag

Bei der SFP Gruppe kommen unterschiedliche Berufsbilder und Generationen zusammen. Wo vielfältige Wissensträger zusammenwirken, entstehen neue praxisnahe Konzepte und Ansätze. Dieses Wissen bringen wir als Lehrbeitrag in Weiterbildungsangebote renommierter Hochschulen in der Deutsch- und Westschweiz ein. Im Zentrum der Wissensvermittlung stehen dabei Analysen indirekter Immobilienanlagen aus fundamentaler sowie aus Nachhaltigkeitsperspektive. Dies verstehen wir als wichtigen Beitrag zur weiteren Professionalisierung unseres Arbeitsumfeldes.

2025 starteten wir bereits das dritte Traineeprogramm, das Hochschulabsolventen über einen Zeitraum von 12 bis 18 Monaten den Einstieg in die Finanzbranche mit Schwerpunkt Immobilien ermöglicht. Während dieses Programms sammeln die Teilnehmenden unter fachlicher Betreuung Erfahrungen in verschiedenen Fachbereichen der SFP Gruppe. Der erfolgreiche Absolvent des zweiten Traineeprogrammes wurde im Anschluss per Herbst 2025 in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen und bleibt unserem Unternehmen somit erhalten.

Investition in die Talente von morgen: Im Sommer 2025 öffneten wir unsere Türen für zwei junge Entdecker im Rahmen eines zweiwöchigen Schülerpraktikums. Sie erhielten erste Einblicke in unsere Arbeitswelt und konnten aktiv an Projekten mitwirken. Es ist für uns ein wesentlicher Bestandteil unserer sozialen Verantwortung, Jugendlichen berufliche Perspektiven aufzuzeigen und sie bei ihrer ersten Orientierung praxisnah zu begleiten.

Gesundheitsförderung

Ab Januar 2025 beteiligt sich die SFP Gruppe an den Kosten für Sport- und Fitnessangebote mit einem Beitrag in Höhe von CHF 300 pro Mitarbeitendem und Kalenderjahr.

Im Rahmen des betrieblichen Gesundheitskonzepts bildet die SFP Gruppe seit 2023 regelmässig Notshelfer aus, die Mitarbeitenden und Besuchern am Standort Zürich Erste Hilfe leisten können. Zusätzlich wird alle zwei Jahre ein Refresherkurs durchgeführt, um das Wissen im Bereich Basic Life Support aufrechtzuerhalten. Ergänzend wurde ein spezieller Notfallkoffer angemietet, der ein Erste-Hilfe-Notfallsystem mit integriertem Defibrillator umfasst. Der Notfallkoffer steht während der Bürozeiten auch der Allgemeinheit zur Verfügung und ist entsprechend auf defikarte.ch registriert.

Gesundheitsprävention

Die Tätigkeitsschwerpunkte der SFP Gruppe finden überwiegend im Büroumfeld statt. Entsprechend liegen die potenziellen Gesundheitsrisiken hauptsächlich in typischen Belastungen von Bildschirm- und Bürotätigkeiten. Zur Prävention werden ergonomische Arbeitsplätze bereitgestellt und Mitarbeitende für gesundheitsrelevante Aspekte der Büroarbeit sensibilisiert. Ergänzend werden vereinzelt Baustellenbesichtigungen durchgeführt. Diese erfolgen unter Einhaltung der jeweils geltenden Sicherheitsvorschriften sowie unter Anwendung geeigneter Schutzmassnahmen. Im Berichtsjahr wurden keine arbeitsbedingten Todesfälle verzeichnet. Ebenso sind dem Unternehmen keine dokumentierten arbeitsbedingten Erkrankungen oder Todesfälle bekannt.

Zusätzlich steht unseren Mitarbeitenden eine externe Anlaufstelle zur Verfügung. Bei traumatischen oder medizinischen Notfällen können sie zur mentalen Verarbeitung eine Hotline kontaktieren. Für die Nachbetreuung steht ein ausgebildetes Careteam zur Verfügung – unabhängig davon, ob sich die Fälle im geschäftlichen oder privaten Umfeld ereignet haben.

Details zum Personalbestand der SFP Gruppe

Per Ende 2025 beschäftigte die SFP Gruppe insgesamt 129 Mitarbeitende, davon 29% Frauen und 71% Männer. Per 31. Dezember 2025 waren 35% in einem Teilzeitarbeitsverhältnis angestellt. Das Durchschnittsalter lag bei 41.5 Jahren. Drei Personen standen per Jahresende in einem befristeten Arbeitsverhältnis, alle übrigen verfügten über unbefristete Verträge. Die systematische Erhebung von Personen ohne direktes Anstellungsverhältnis ist bei der SFP Gruppe derzeit noch nicht implementiert. Die durchschnittlichen Dienstjahre aller Mitarbeitenden per 31. Dezember 2025 betragen 4.7 Jahre gegenüber 4.2 Jahren im Vorjahr. Die Geschäftsleitung war im Berichtsjahr ausschliesslich mit Männern besetzt, während sich der Verwaltungsrat aus einer Frau und acht Männern zusammensetzte.

Personalkennzahlen der SFP Gruppe	2025	2024
Unbefristete Anstellung	126	113
Weiblich	37	30
Männlich	89	83
Befristete Anstellung	3	8
Weiblich	1	2
Männlich	2	6
Vollzeit	97	87
Weiblich	26	18
Männlich	71	69
Teilzeit	32	34
Weiblich	12	14
Männlich	20	20

Digitalisiertes Personalmanagement

Die SFP Gruppe setzt auf ein digitalisiertes Personalmanagement und investiert regelmässig in IT-Lösungen im Bereich Human Resources. So ermöglicht das eingesetzte Rekrutierungstool ein effizientes Bewerbungsmanagement und eine vereinfachte Zusammenarbeit zwischen Human Resources, den Linienverantwortlichen der ausgeschriebenen Stellen, den Bewerbenden sowie allfälligen Headhuntern oder Personalvermittlern. Das Tool bietet eine anwenderorientierte Plattform, um neue Talente über unsere Website und verschiedene Onlinekanäle anzusprechen, zentralisiert das Bewerbendenmanagement und beschleunigt den Kontakt mit den Kandidierenden. Ergänzend dazu wird der Onlineauftritt zu den Karriereöglichkeiten bei der SFP Gruppe regelmässig aktualisiert.

Aktuell verzeichnen wir einen nochmals höheren Anstieg an Direktbewerbungen auf unsere ausgeschriebenen Stellen als in den Vorjahren. Ergänzend dazu besteht ein Empfehlungsprogramm, im Rahmen dessen Mitarbeitende funktionsabhängig eine Prämie für erfolgreiche Empfehlungen neuer Mitarbeitenden erhalten. Dieser Fringe Benefit wurde 2022 eingeführt und wird seither rege genutzt. Auch im Jahr 2025 wurde die Prämie ausgezahlt.

Diversität und Chancengleichheit

Ansatz

Vielfältig zusammengesetzte Teams sind aufgrund ihrer breiten Wissensbasis in der Lage, fundiertere Entscheidungen zu treffen und können zu einer höheren Anpassungsfähigkeit beitragen. Vor diesem Hintergrund fördert die SFP Gruppe Gleichberechtigung und Chancengleichheit unabhängig von Herkunft, Geschlecht, Alter, Religion, sexueller Orientierung, körperlichen Voraussetzungen oder Weltanschauung. Diskriminierende Handlungen werden nicht toleriert.

Diversität und Chancengleichheit werden entlang des gesamten Employee Life Cycles berücksichtigt, insbesondere bei der Rekrutierung, während des Anstellungsverhältnisses sowie bei Führungs- und Managemententscheidungen. Im Personalreglement haben wir eine Stellungnahme der SFP Gruppe in Bezug auf das Diskriminierungsverbot, den Persönlichkeitsschutz sowie Informationen zum Beschwerdegang bei innerbetrieblichen Differenzen integriert.

Im Berichtsjahr wurde im Rahmen der Gleichstellung beschlossen, die Krankentaggeldversicherungsprämien per 1.1.2026 von bisher geschlechterspezifischen Tarifen auf einen einheitlichen Mischsatz umzustellen. Mit dieser Anpassung stellt die SFP Gruppe eine gleichberechtigte Behandlung aller Mitarbeitenden sicher und stärkt den Solidaritätsgedanken innerhalb des Unternehmens. Die Einführung eines einheitlichen Satzes ist Ausdruck des Anspruchs der SFP Gruppe, zeitgemäße Anstellungsbedingungen zu schaffen, strukturelle Ungleichbehandlungen zu vermeiden und Chancengleichheit zu leben.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



Bekennnis mit konkreten Massnahmen hinterlegt

Unser Verhaltenskodex sowie unsere Werte, die wir im geschäftlichen Alltag leben, werden durch ein Reglement zum Schutz vor sexueller Belästigung, Mobbing und Diskriminierung am Arbeitsplatz ergänzt. Damit schafft die SFP Gruppe einen verbindlichen Rahmen für respektvolles und diskriminierungsfreies Verhalten.

Bei der Besetzung offener Positionen, insbesondere in Führungsgremien, sind wir uns möglicher unbewusster Denkmuster («unconscious bias») bewusst. Darunter werden automatische Annahmen, Stereotypen und blinde Flecken verstanden, die Entscheidungen unbewusst beeinflussen können. Wir verpflichten uns, Fachkräfte mit der für die Position entsprechenden Expertise auszuwählen, ungeachtet von Herkunft, Geschlecht, Alter, Religion, sexueller Orientierung, körperlichen Voraussetzungen oder Weltanschauung.

Melden von Fehlverhalten

Mitarbeitende können Diskriminierungsfälle über drei Eskalationsstufen innerhalb des Unternehmens melden: über die Vorgesetzten, die HR-Verantwortlichen oder das Compliance-Team. Zusätzlich steht in der Personalabteilung ein Briefkasten zur Verfügung, über den Anliegen oder Hinweise auch anonym eingereicht werden können. Darüber hinaus besteht eine vom Compliance-Team betreute E-Mail-Adresse (verhaltenskodex@sfp.ch), über die Meldungen eingereicht werden können.

Neue Mitarbeitende werden beim Eintritt durch die Personalabteilung sowohl schriftlich als auch mündlich über die Meldewege für Fehlverhalten sowie über die internen und externen Anlaufstellen informiert. Diese Informationen sind zudem im HR-Intranet publiziert und jederzeit einsehbar. Im Berichtsjahr gingen weder bei der Personalabteilung noch beim Compliance-Team Meldungen zu Diskriminierungsfällen ein.

Für Mitarbeitende, die ihr Anliegen nicht innerhalb des Unternehmens adressieren möchten, stellt die SFP Gruppe eine unabhängige externe Anlaufstelle zur Verfügung. Diese wird von einer psychologisch geschulten Kontaktperson betreut, welche die Namen der Mitarbeitenden gegenüber der SFP Gruppe nicht offenlegt, sofern keine ausdrückliche Zustimmung zur Weitergabe vorliegt. Damit sind Anonymität und Integrität gewährleistet. Die Mitarbeitenden können sich dort beraten lassen und Unterstützung im Umgang mit belastenden Situationen sowie der Suche nach Lösungswegen erhalten. Im Jahr 2025 wurde diese externe Anlaufstelle nicht in Anspruch genommen.

Geschäftsleitungsmitglieder nach Altersgruppe

Unter 30 Jahre alt	%	0
Alter zwischen 30-50 Jahre	%	31
Über 50 Jahre alt	%	69

Mitarbeitende nach Altersgruppen ohne Auszubildende, Praktikanten, Trainees, Externe

Unter 30 Jahre alt	%	17
Alter zwischen 30-50 Jahre	%	61
Über 50 Jahre alt	%	22

Lebensraum

Ansatz

Wir tragen Verantwortung über die reine Bereitstellung von Flächen hinaus. Unsere Liegenschaften prägen das tägliche Leben unserer Mieterinnen und Mieter sowie das Umfeld, in dem sie sich bewegen. Unter dem Begriff Lebensraum verstehen wir einen ganzheitlichen Ansatz, der das Wohlbefinden der Nutzerinnen und Nutzer, die Qualität der baulichen und sozialen Umgebung sowie ökologische Aspekte gleichermaßen berücksichtigt.

Die SFP Gruppe schafft nachhaltigen Mehrwert für ihre Mieterschaft, indem sie ihre Bestandsportfolios systematisch entlang ökonomischer, ökologischer und sozialer Kriterien weiterentwickelt. Ein vorausschauendes Asset Management trägt dazu bei, die Qualität der Immobilien langfristig zu sichern und zu verbessern. Eine zufriedene Mieterschaft bildet die Grundlage für stabile Mietverhältnisse, reduzierte Leerstände und eine positive Reputation. Sie unterstützt stabile Cashflows, senkt Vermarktungs- und Wiedervermietungskosten und trägt zur langfristigen Wertentwicklung des Portfolios bei.

Qualitativ hochwertige und ansprechende Lebensräume erhöhen die Attraktivität unserer Liegenschaften und führen zu einer stabilen Nachfrage sowie zu nachhaltigen Erträgen. Mit der Entwicklung von Lebensräumen schafft die SFP Gruppe Mehrwert für die Mieterschaft, die lokale Umgebung, die Umwelt und die Investoren. Die standortspezifische Ausgestaltung kann den Charakter eines Standorts beeinflussen und einen Beitrag zur Stärkung der lokalen Infrastruktur und der Dienstleistungen leisten. Ein wichtiges Kriterium für die Mietenden ist dabei ein gutes Mobilitätsangebot an unterschiedlichen Verkehrsmitteln (siehe unten «Mobilitätsangebot»).

Zum Thema Lebensraum gehört auch der Aspekt der Biodiversität. Der Einfluss der SFP Gruppe auf die biologische Vielfalt beschränkt sich primär auf die Gestaltung und Bewirtschaftung der Umgebung ihrer Liegenschaften. Entsprechend werden biodiversitätsbezogene Aspekte insbesondere bei Bestandsliegenschaften sowie bei Neubauten und Gesamterneuerungen berücksichtigt und sind in der Baurichtlinie verankert. Der Fokus liegt dabei auf standortspezifischen Massnahmen zur Förderung einheimischer Tier- und Pflanzenarten sowie zur Aufwertung von Aussenräumen. Bei indirekten Immobilienanlagen berücksichtigt die SFP Gruppe biodiversitätsbezogene Aspekte im Rahmen der Produktwahl und greift dieses Thema in den Engagements auf.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



Direkte Immobilienanlagen

Bei Bau- und Erneuerungsprojekten legen wir viel Wert auf einen möglichst hohen Innenraumkomfort. Zentrale Aspekte sind die Sicherheit, eine optimierte Nutzung von Tageslicht, die Auswahl der Materialien und Ausstattungen sowie ein hoher thermischer und akustischer Komfort und eine gute Innenluftqualität. Zudem achten wir auf flexible Grundrisse, zusätzlich vermietbare Nutzflächen und halböffentliche oder öffentliche Begegnungsräume. Gemeinschaftsräume und Begegnungsorte fördern die Interaktion der Mietenden und stärken den sozialen Zusammenhalt. Diese beinhalten beispielsweise SIA-konforme Vorgaben für hindernisfreie Bauten sowie die Berücksichtigung der Infrastruktur für Elektrofahrzeuge. Neben einer modernen und anpassungsfähigen Gestaltung der Mietflächen richtet die SFP Gruppe ihr Augenmerk vermehrt auf eine ansprechende und einladende Umgebung, beispielsweise durch eine standortgerechte Bepflanzung.

Zufriedenheit der Mieterschaft

Die Zufriedenheit unserer Mieterschaft messen wir regelmässig mit Hilfe von Befragungen. Im Bereich Wohnen werden unter anderem die Themen Behaglichkeit, Sicherheit und Zufriedenheit mit dem betreuenden Bewirtschaftungsunternehmen beurteilt. Bei Gewerbetreibenden stehen darüber hinaus die Funktionalität und die Flexibilität der Nutzflächen im Fokus. Die Ergebnisse werden detailliert ausgewertet, mögliche Massnahmen werden geprüft und mit der Bewirtschaftung besprochen. Durch die im Berichtsjahr zum vierten Mal durchgeführte Mieterumfrage konnten erneut Rückmeldungen zur Zufriedenheit ausgewertet werden. Auf dieser Grundlage haben wir beispielsweise bei einer Liegenschaft die Aussenraumgestaltung optimiert, E-Ladestationen geplant oder konkrete Verbesserungsmassnahmen in den Dienstleistungen unserer Liegenschaftsverwaltungen definiert.

Neben den Möglichkeiten, positive Akzente zu setzen, haben wir auch potenziell negative Auswirkungen auf die lokale Gemeinschaft im Blick, etwa durch unsere Bautätigkeit. Durch proaktive Informationen stehen wir mit unserer Mieterschaft und mit unseren Nachbarn im Austausch. Ein offener Dialog trägt dazu bei, Missverständnisse zu vermeiden und gemeinsam Lösungen für bestehende Beeinträchtigungen zu finden.

Mobilitätsangebot

Ein wichtiges Kriterium für die Mietenden ist ein gutes Mobilitätsangebot durch Anbindung der Standorte an unterschiedliche Verkehrsmittel. Bis Ende 2025 haben wir über alle fünf direkten Immobilienprodukte hinweg insgesamt 175 Parkplätze mit einer Basisinstallation (C1) ausgestattet. Für den SF Sustainable Property Fund gilt als ein Ausschlusskriterium, dass eine Liegenschaft nicht weiter als einen Kilometer von einem Bahnhof oder einer vergleichbaren Anbindung des öffentlichen Verkehrs an ein Ballungszentrum entfernt sein darf. Ergänzend wurden für dieses Produkt Zielwerte bis 2050 für gedeckte und ungedeckte Veloparkplätze gesetzt.

Lärmschutz

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Baulärm wird bereits in der Planungs- und Projektierungsphase ein Lärmschutzkonzept unter Berücksichtigung des Massnahmenkatalogs der Baulärm-Richtlinie erarbeitet. Die Umsetzung erfolgt konsequent nach geltenden Normen und gesetzlichen Vorgaben. In Schöffland wird beispielsweise seitens der Gemeinde ein lärmindernder Flüsterbelag auf der Strasse eingebaut. Bei der Liegenschaft an der Körnerstrasse/Badenerstrasse werden die Grundrisse im Hinblick auf den Lärmschutz so konzipiert, dass sämtliche Grenzwerte eingehalten werden. Dazu gehört unter anderem, dass keine Schlafzimmer zur Hauptstrassenseite orientiert sind und in der lärmkritischen Zone keine öffenbaren Fenster vorgesehen sind. Die Dreifachverglasung entspricht dem heutigen Standard und dient in erster Linie dem Wärmeschutz. Erhöhter Schallschutz bei Fenstern wird gezielt dort eingesetzt, wo dies gesetzlich erforderlich ist.

Green-Lease Mietverträge

Seit vier Jahren schliessen wir Mietverträge mit einer Green-Lease-Klausel ab. Diese regelt die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts. Dazu stellen wir unseren Wohnungsmietenden beispielsweise Informationen zum sparsamen Umgang mit Wasser und Energie sowie zur Abfallvermeidung und -trennung zur Verfügung. Bei Gewerbeflächen besteht darüber hinaus die Möglichkeit, gemeinsam mit den Mietenden Projekte zu realisieren. Vor allem bei baulichen Investitionen im Umfeld der Mietfläche ist ein Mitwirken der Mietenden wertvoll, um Bedürfnisse zu erkennen und nachhaltige Verbesserungen zu erreichen.

Soziales Benchmarking mittels dem SOSDA-Framework

Zum Ende des Geschäftsjahres hat die SFP AST Swiss Real Estate erfolgreich am SOSDA-Framework teilgenommen. Dieses innovative Instrument ermöglicht ein umfassendes Benchmarking der sozialen Nachhaltigkeit und stellt ein strukturiertes Kennzahlenset zur Verfügung. Dadurch kann die soziale Performance des Portfolios anhand klar definierter, vergleichbarer und gesellschaftlich relevanter Kriterien bewertet werden. Die Messung erfolgt in den drei zentralen Bereichen «Miete», «Nachbarschaft» und «Gesellschaft». Mit der Teilnahme an SOSDA stärkt die Anlagegruppe den Anspruch der SFP Anlagengruppe, soziale Verantwortung transparent darzustellen, nachvollziehbar zu gestalten und kontinuierlich zu verbessern.

Biodiversität

Durch den starken Rückgang der Biodiversität ist die Förderung der biologischen Vielfalt ein wesentlicher Nachhaltigkeitsaspekt. Biodiversitätsaspekte sind in der Baurichtlinie verankert und gelten für unsere eigenen Tätigkeiten sowie für beauftragte Architekten, Bauleiter und Landschaftsarchitekten.

Bei der Gestaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaften werden dabei standortspezifische Faktoren berücksichtigt, die potenzielle Auswirkungen auf lokale Ökosysteme haben können. Massnahmen zur Stärkung der Biodiversität werden daher bei Sanierungen systematisch berücksichtigt. Bei Neu- und Umbauten wird beispielsweise Wert daraufgelegt, Altbaumbestände zu schonen.

Die SFP AST Swiss Real Estate ist Mitinhaberin eines Projekts in Troinex, welches sich durch einen besonders hohen Anteil an naturnahen Flächen auszeichnet. Rund 79% des Areals des gesamten Parc de Crêts sind als Grün- und Erholungsräume gestaltet. Mit insgesamt 435 neu gepflanzten Bäumen sowie rund 6 000 Sträuchern wurde ein qualitativ hochwertiges Landschaftskonzept umgesetzt, das dem Standort eine parkähnliche Identität verleiht. Ergänzend dazu wurden gezielte Massnahmen zur Förderung der Tierwelt realisiert, darunter Nistkästen für Vögel, Insektenhotels, Unterschlüpfen für Igel sowie strukturreiche Elemente wie Trockensteinmauern als Lebensräume für Reptilien. Das Projekt zeigt exemplarisch, wie ein dauerhafter, funktionierender ökologischer Lebensraum geschaffen werden kann, der hochwertiges Wohnen und Natur in vorbildlicher Weise verbindet.

Bei den anderen Produkten wurde beispielsweise ergänzend zur Neuansaat einer Blühwiese in Möhlin ein Insektenhotel installiert und in einem ersten Projekt die Bekämpfung von Neophyten in Angriff genommen. Beim SF Sustainable Property Fund wurde für einen ungenutzten und verwilderten Innenhof einer Liegenschaft in St. Gallen ein Biodiversitätskonzept erarbeitet. Dabei sollen invasive Neophyten beseitigt und die Biodiversität durch Blumenwiesen, Trockenbiotope sowie Gehölze mit Kleinstrukturen erhöht werden. Zusätzlich wird der Innenhof durch die Schaffung von Verbindungswegen und Sitzgelegenheiten für die Mieterschaft attraktiv gestaltet.



Durch proaktive Information pflegen wir einen offenen Austausch mit unserer Mieter- und Nachbarschaft.



Stakeholder-Dialog

Ansatz

Eine ansprechende Rendite sowie eine marktgerechte Miete sind wesentliche Voraussetzungen für die Zufriedenheit von Investoren, Kunden und Mietenden. Darüber hinaus legt die SFP Gruppe Wert auf einen direkten Austausch und hochwertige Dienstleistungen. Das umfassende Engagement im Bereich Nachhaltigkeit versteht die SFP Gruppe als Beitrag zur Kundenorientierung, da nachhaltiges Handeln für viele Investoren und Mietende zunehmend eine Bedingung für eine stabile Geschäftspartnerschaft darstellt.

Die Interessen der Investorinnen und Investoren, Kunden und Mietenden stehen für die SFP Gruppe als Dienstleistungsunternehmen im Zentrum aller Aktivitäten. Regelmässige Dialogformate, unter anderem in Form unserer jährlichen Kundenzufriedenheitsumfrage, liefern wertvolles Feedback zur gezielten Weiterentwicklung unserer Angebote und Dienstleistungen. Neben der Anlagerendite schätzen viele Investoren und Kunden insbesondere den direkten Austausch mit den Portfolio Managern, massgeschneiderte Dienstleistungen sowie die tiefgreifenden Kenntnisse des Immobilienanlageuniversums. Eine offene und transparente Kommunikation unterstützt die Stakeholder dabei, fundierte Entscheidungen zu treffen und bildet die Grundlage für langfristige, stabile Beziehungen.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



Seriöser Umgang mit Beschwerden

Anlegerbeschwerden von direkten Kunden der SFP Gruppe sowie Investoren in kollektiven Kapitalanlagen werden gemäss einer festgelegten Weisung bearbeitet. Diese regelt Zuständigkeiten, Entscheidungs- und Eskalationsgremien sowie Kontrollmechanismen. Ansprechpartner für Investorenbeschwerden ist jeweils der zuständige Client Relationship Manager (CRM). Sämtliche Investorenreklamationen werden im CRM-Tool hinterlegt.

Ansprechpartner der Mietenden sind primär die jeweiligen Bewirtschafter. Diese informieren die Vermögensverwalter der SFP Gruppe im Rahmen periodischer Reportings über eingegangene Beschwerden. Das periodische Reporting der Bewirtschafter umfasst sowohl Verfahren vor der Mieterschlichtungsstelle als auch öffentlich-rechtliche Beschwerden und Einsprachen im Zusammenhang mit Bautätigkeiten.

Kundenzufriedenheitsumfrage

Im Berichtsjahr haben wir erneut eine Kundenzufriedenheitsumfrage durchgeführt. Die Umfrage wurde an 192 Kunden versendet, wovon 37 teilgenommen haben. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 19.3% (Vorjahr: 7%).

Die allgemeine Zufriedenheit mit der SFP Gruppe liegt bei einer Notenskala von 1 bis 6 (1= sehr schlecht, 6 = sehr gut) bei 5.1. Insgesamt zeigen die Ergebnisse ein positives Bild. Besonders hoch bewertet wurde die Fachkompetenz mit 5.5. In den offenen Kommentaren werden die Kompetenz und Freundlichkeit der Mitarbeitenden hervorgehoben. Einzelne Rückmeldungen betreffen Kritikpunkte zu den Gebühren und zur Breite der Angebotspalette. Entsprechend lassen sich aus der Umfrage auch klare Optimierungsfelder ableiten: Arbeit an der Performance und ihrer Erläuterung sowie inhaltlich vertiefte und zielgruppenorientierte Eventformate können den Mehrwert für Investoren weiter erhöhen.



Direkte Immobilienanlagen

Aktiver Dialog als Schlüssel zum Geschäftserfolg

Der aktive Dialog mit unseren Investoren ist in allen Phasen der Kundenbetreuung relevant, von der Akquisition bis zur Bestandspflege. Durch den Einbezug stärken wir die Bindung zu den Investoren und schaffen eine wichtige Grundlage für den langfristigen Geschäftserfolg. Wir führen regelmässige Investorenanlässe und Property Tours durch.

Lösungsorientierter Austausch mit Mietenden

Wir pflegen mit unserer Mieterschaft einen direkten, offenen und lösungsorientierten Dialog. Die Zusammenarbeit zwischen den Mitarbeitenden der SFP Gruppe und den externen Bewirtschaftungsunternehmen erfolgt regelmässig und in einem professionellen Rahmen. Zusätzlich fördern wir den Austausch von Mietenden durch ein aktives Mietermanagement. Neben regelmässigen Mietergesprächen versuchen wir, mit gezielten Eventaktionen die Mietergemeinschaft innerhalb einer Liegenschaft zu stärken und damit einen Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit zu leisten. Im Berichtsjahr wurde beispielsweise ein Mieteranlass in der Liegenschaft des SF Commercial Properties Fund in Spreitenbach durchgeführt. Eingeladen waren sämtliche Mieterinnen und Mieter der Gewerbeliegenschaft sowie Vertreter der Bewirtschaftung und des Facility-Managements. Der Anlass bot allen Beteiligten eine Möglichkeit für den persönlichen Austausch und ein besseres Kennenlernen im informellen Rahmen. Über diesen Anlass haben unsere Praktikanten einen Kurzfilm produziert.



Indirekte Immobilienanlagen

Aktiver Einbezug im Sinne massgeschneiderter Lösungen

Der aktive Dialog mit unseren Mandatsgebern ist in allen Phasen der Mandatsbetreuung relevant. Durch den Einbezug unserer Kundinnen und Kunden in die Ausgestaltung von Richtlinien und Berichterstattung stärken wir die Kundenbindung und unterstützen die Erreichung der vereinbarten Ziele.

Regelmässiger Austausch mit Marktteilnehmenden

Unser regelmässiger Austausch mit einer Vielzahl von Marktteilnehmenden zu Nachhaltigkeitsthemen ermöglicht es uns, die von unseren Investoren geforderte Transparenz und Vergleichbarkeit zu thematisieren und Informationen einzufordern. Wir sind überzeugt, dass dieser Dialog die Anbieter dazu anregt, die Qualität und den Detaillierungsgrad ihrer Daten weiterzuentwickeln (siehe Kapitel «Umwelt»). Die Investoren der Anlagegruppe SFP AST Global Core Property beispielsweise werden quartalsweise zu einer Telefonkonferenz für ein Update eingeladen.



Kapitalmarkttransaktionen

Transparenz und Nachhaltigkeit im Fokus

Wir stehen im engen Austausch mit Investoren sowie Kundinnen und Kunden, um wirtschaftliche Faktoren mit nachhaltigen und sozialen Aspekten zu verbinden. Im Rahmen unserer Beratungsmandate unterstützen wir unsere Kundinnen und Kunden aktiv bei der Verbesserung ihrer ESG-Ratings und -Scores. Durch gezielte Empfehlungen und die Sicherstellung der Kapitalmarktfähigkeit fördern wir Transparenz und Vergleichbarkeit. So schaffen wir langfristige Werte und stärken eine verantwortungsvolle Kapitalmarktstrategie.

Governance

Eine verantwortungsvolle Unternehmensführung bildet für uns die Grundlage nachhaltigen Handelns. Klare Corporate-Governance-Strukturen, wirksame Compliance-Mechanismen und ein systematisches Risikomanagement schaffen Transparenz, stärken das Vertrauen der Stakeholder und unterstützen eine langfristige Wertschöpfung.



Gemeinsam mit Grün Stadt Zürich konnte mit Arbeiten wie Schaufeln, Sägen, Schneiden, Pickeln und Jäten die Biodiversität aktiv gefördert und die Natur unmittelbar erlebt werden.

Corporate Governance und Compliance

Ansatz

Unternehmen stehen heute sowohl als Marktteilnehmende als auch als Teil der Gesellschaft im Fokus der Öffentlichkeit. Verhält sich ein Unternehmen auch nur scheinbar nicht regelkonform, riskiert es Sanktionen und finanzielle Verluste oder Reputationsschäden. Entsprechend sorgt die organisatorische Verankerung von Corporate Governance und Compliance für Fairness und Rechenschaft und stellt gleichzeitig ein wirksames System zur Steuerung von Compliance- und Rechtsrisiken dar. So werden auch die Interessen aller Stakeholder gewahrt.

Im Rahmen unserer Corporate Governance definieren wir klare Regeln und Verantwortlichkeiten, die den Mitarbeitenden helfen, ihre Aufgaben korrekt zu erfüllen. Es ist entscheidend, dass alle Mitarbeitenden über ihre Kompetenzen und Handlungsspielräume informiert sind. Die Compliance-Funktion spielt dabei eine zentrale Rolle: Sie erarbeitet konkrete Weisungen, führt regelmässige Schulungen für die Mitarbeitenden durch und stellt sicher, dass alle Vorgaben eingehalten werden.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



Corporate Governance wird gelebt

Die SFP Gruppe verfügt über eine Vielzahl an Weisungen, die detaillierte Vorgaben und geltende Regeln für spezifische Themen der Geschäftsbereiche enthalten, z. B. hinsichtlich Anlegerbeschwerden, geldwerter Zuwendungen oder Finanzkriminalität. Diese Weisungen werden regelmässig aktualisiert und durch den Verwaltungsrat erlassen. Er hat als oberstes Leitungsorgan der SFP Gruppe die Verantwortung für die Gestaltung und die Einhaltung der Corporate Governance. Die Konzernleitung sowie die Geschäftsleitungen der Gruppengesellschaften setzen diese Vorgaben innerhalb ihrer Verantwortungsbereiche und gemäss dem vom Verwaltungsrat erlassenen Organisations- und Kompetenzreglement um.

Die SFP Gruppe legt grossen Wert auf Nachhaltigkeit, soziales Engagement und verlässliche Governance. Integres und ethisch korrektes Verhalten stellt für die SFP Gruppe die Grundlage für die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung dar. Unser Verständnis von nachhaltiger Geschäftsführung und Ethik soll sich in all unseren Prozessen widerspiegeln.

Gute Führung und eine offene Kommunikationskultur sind daher umso wertvoller. Die Führungskräfte sind zugänglich und gut erreichbar sowie offen und ehrlich in der Kommunikation (siehe auch Kapitel «Attraktive Arbeitgeberin»). Es werden regelmässige Townhall-Meetings abgehalten, um die Mitarbeitenden zeitnah über Veränderungen sowie aktuelle Trends und Themenbereiche in den Abteilungen zu informieren. Das im Jahr 2024 eingeführte «CEO Breakfast» wird von den Mitarbeitenden geschätzt und regelmässig organisiert. Dadurch hat sich die interne Kommunikation verbessert und der Zugang zum Group CEO erleichtert.

Der Verhaltenskodex regelt, wie Werte gelebt werden

Der [Verhaltenskodex](#) legt die Werte, Grundsätze und Handlungsweisen fest, die das unternehmerische Handeln der SFP Gruppe bestimmen. Ziel der Unternehmensleitung ist die Einhaltung ethischer Normen und die Schaffung eines Arbeitsumfeldes, das Integrität, Respekt und faires Verhalten fördert. Eine strenge gesetzes- und grundsatztreue Geschäftspolitik dient den langfristigen Interessen der SFP Gruppe. Zudem leistet das im Verhaltenskodex festgelegte ethische Verhalten einen Beitrag zur Vermeidung von Korruption und wettbewerbswidrigem Verhalten.

Unsere Werte definieren unser tägliches Verhalten und sind die Basis unseres unternehmerischen Erfolgs:

- Wir handeln unabhängig
- Wir sind kompetent und verlässlich
- Wir handeln verantwortungsbewusst

Der Verhaltenskodex gibt den Mitarbeitenden einen Rahmen für regelkonformes Handeln beziehungsweise versucht, regelwidriges Handeln durch klare Vorschriften zu verhindern. Wir agieren stets im Interesse unserer Stakeholder (insbesondere Mitarbeitende, Aktionäre, Investoren, Mieter, Service-Provider und weitere Vertragspartner) und richten unser Handeln so aus, dass sie deren Interessen nicht beeinträchtigen. Wir vermeiden Situationen, welche zu einem Interessenkonflikt führen oder den Anschein eines solchen erwecken können. Sofern ein Interessenkonflikt nicht verhindert werden kann, melden wir diesen unverzüglich und kommunizieren diesen transparent gegenüber betroffenen Stakeholdern. Der Verhaltenskodex wird intern ergänzt durch spezifische Weisungen, wie beispielsweise die Weisung hinsichtlich Eigengeschäften sowie die Weisung hinsichtlich geldwerter Zuwendungen.

Compliance entspricht dem Selbstverständnis

Die Einhaltung von Gesetzen, Regeln und freiwilligen Kodizes ist für die SFP Gruppe ebenso selbstverständlich wie wichtig. Zum einen gilt dies aus formalen Gründen, da sich die SFP Gruppe unter der Aufsicht der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA befindet. Die daraus resultierenden Pflichten und aufsichtsrechtlichen Vorgaben müssen stets eingehalten, dokumentiert und notifiziert werden. Zum anderen entspricht Compliance dem Selbstverständnis der SFP Gruppe und unseren Unternehmenswerten. Ebenso wurde das Weisungswesen durch den Erlass neuer und überarbeiteter bereichsspezifischer Weisungen weiter gestärkt. Im Berichtsjahr 2025 wurden der SFP Gruppe keine Sanktionen aufgrund der Nichteinhaltung von Auflagen oder Gesetzen auferlegt. Es gab keine bestätigten Korruptionsvorfälle und auch keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten und Verstössen gegen das Kartellrecht.

Werden mögliches Fehlverhalten oder sonstige Auffälligkeiten durch Mitarbeitende festgestellt, sind diese an die Compliance-Funktion direkt, anonym oder an die E-Mail verhaltenskodex@sfp.ch zu melden. Diese Meldungen werden von der Compliance-Funktion bearbeitet, allenfalls unter Einbezug von anderen Abteilungen und nach Rücksprache mit der Geschäftsleitung an den Verwaltungsrat anonym berichtet. Es gab 2025 keine kritischen Anliegen, die an den Verwaltungsrat berichtet wurden.

Mitarbeiterschulungen zum Thema Compliance

Die Compliance-Funktion führt jährlich eine Mitarbeiterschulung durch, in welcher der Verhaltenskodex und die spezifischen Weisungen allen Mitarbeitenden der SFP Gruppe erläutert werden. Themen dieser Schulung sind insbesondere: Marktverhalten, Eigengeschäfte, Adressierung von Interessenkonflikten, Sorgfaltspflichten, geldwerte Zuwendungen sowie Korruption (aktive und passive Bestechung), Geldwäscherei, Terrorismusfinanzierung, Cyberrisiken und Business Continuity Management. Der Besuch dieser Mitarbeiterschulung ist für alle Mitarbeitenden Pflicht. Alle neuen Mitarbeitenden werden grundsätzlich innerhalb der ersten drei Wochen nach Arbeitsbeginn durch die Compliance-Funktion geschult. Zudem werden bei Bedarf Schulungen zu spezifischen Themen durchgeführt.

Datenschutz und Informationssicherheit

In Zeiten fortschreitender Digitalisierung sind der Schutz von Personendaten und die Sicherheit von Informationen von zentraler Bedeutung. Die SFP Gruppe wahrt damit die Privatsphäre aller ihrer Stakeholder. Um den hohen Anforderungen an den Datenschutz gerecht zu werden, setzt sie vor allem auf zuverlässige und aktuelle IT-Strukturen sowie auf die Sensibilisierung ihrer Mitarbeitenden. Die Sicherheit der gesamten IT-Struktur und der von der SFP Gruppe verwalteten Daten hat höchste Priorität. Die SFP Gruppe verpflichtet sich, Personendaten ausschliesslich für die vorgesehenen Zwecke zu nutzen. Die SFP Gruppe hat Weisungen und Richtlinien im Bereich Datenschutz. Die jeweiligen Verantwortlichen sind zuständig für deren Umsetzung. Für den vertraulichen Umgang mit Mitarbeiterdaten ist die Personalabteilung zuständig, während die Verantwortung für die übrigen Daten, wie zum Beispiel Kundendaten, bei den jeweils dafür verantwortlichen Abteilungen liegt. Die Anlaufstelle für Datenschutz (Datenschutz-Know-how der SFP Gruppe) steht unterstützend zur Verfügung.

Die SFP Gruppe aktualisiert ihre Sicherheitspolitiken und -programme regelmässig; insbesondere was den Schutz des Netzwerks betrifft, um einen unberechtigten Zugriff auf geschützte Daten zu verhindern. Der Schutz vor Cyber-Attacken erfordert ständige Wachsamkeit und ein jederzeit durch aktuelle Software gesichertes Netzwerk. Im Berichtsjahr haben sich die Gefahren im Bereich Cyber Risks weiter verstärkt. Daher wurde erneut eine Schulung der Mitarbeitenden durchgeführt und kontinuierlich aktuelle Informationen auf dem Intranet zur Verfügung gestellt.

Im Jahr 2025 wurden keine wesentlichen Datenschutzverstösse in Bezug auf Kundendaten bei der SFP Gruppe festgestellt. Die aufsichtsrechtlichen Prüfberichte für das Berichtsjahr enthalten keine datenschutzspezifischen Bemerkungen. Auch seitens der Kunden sowie der Mitarbeitenden gab es keine diesbezüglichen Beschwerden.

Risikomanagement

Ansatz

Die SFP Gruppe ist als Vermögensverwalterin von direkten und indirekten Immobilien- und Infrastrukturanlagen sowie Kapitalmarkttransaktionen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit unterschiedlichsten finanziellen und nichtfinanziellen Risiken ausgesetzt. Es gehört zu unserem Geschäftsmodell, bewusst ausgewählte Risiken für uns selbst oder unsere Kundinnen und Kunden einzugehen, da ohne Risiko keine Rendite erwirtschaftet werden kann. Durch ein systematisches Risikomanagement, das auch Nachhaltigkeits- und Klimaaspekte einbezieht, stärken wir unsere eigene Robustheit und tragen damit zur Stabilität des gesamten Sektors bei.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



Eine Aufgabe für alle im Unternehmen

Das Risikomanagement ist Aufgabe aller Mitarbeitenden, die als «1st Line of Defence» (erste Verteidigungslinie) die Risiken im Tagesgeschäft kontrollieren, steuern und überwachen sowie darüber berichten. Alle Mitarbeitenden können Unregelmässigkeiten direkt an die Risikomanagement-Verantwortlichen oder an die Geschäftsleitung melden. Die «2nd Line of Defence» (zweite Verteidigungslinie) besteht aus den Risikomanagement- und Compliance-Verantwortlichen, die als unabhängige Kontrollinstanz zusätzlich zu den Mitarbeitenden die Risiken überwachen. Sie prüfen die Einhaltung gesetzlicher und interner Vorschriften und stehen zur Qualitätssicherung des Risikodialogs in einem regelmässigen Austausch mit den ertragsorientierten Geschäftseinheiten. Die interne Revision stellt die «3rd Line of Defence» (dritte Verteidigungslinie) dar. Sie überwacht, ob die Geschäftsaktivitäten der SFP Gruppe im Rahmen der geltenden Gesetze, der internen Weisungen und Richtlinien sowie nach den Grundsätzen einer angemessenen Organisation abgewickelt werden.

Als Wertpapierhaus unterliegt die SFP AG einer intensiven Überwachung und strengen Regulierung durch die FINMA. Die aufsichtsrechtliche Prüfgesellschaft und Gegenparteien überprüfen das Risikomanagement der SFP Gruppe regelmässig. Das Unternehmen berücksichtigt deren Rückmeldungen und setzt laufend Verbesserungen um, damit das Risikomanagement effizient bleibt und seinen hohen Standard beibehält.

Nachhaltige Risikobewertung und Transparenz

Die SFP Gruppe ist im Zusammenhang mit der verstärkten Überwachung von ESG-relevanten Risiken mit zusätzlichen regulatorischen Anforderungen konfrontiert. Ein Schwerpunkt in diesem Bereich ist die transparente Berichterstattung über Analysen und Kennzahlen. Die SFP Gruppe hat diesbezüglich Massnahmen ergriffen, indem sie das interne Reportingframework um ESG-Risiken erweitert und physische sowie transitorische Risiken in den bestehenden Risikokatalog integriert hat.

Nachhaltigkeitsrisiken betreffen den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie und umfassen physische Risiken wie extreme Klimaereignisse, Übergangsrisiken durch technologische und regulatorische Veränderungen, soziale Risiken innerhalb der Lieferkette sowie Governance-Aspekte. Durch kontinuierliche Identifikation und Analyse dieser Risiken strebt die SFP Gruppe an, langfristig nachhaltige Produkte und Dienstleistungen anzubieten, welche die Versprechen gegenüber Investoren erfüllen und nachhaltige Erträge generieren. Die SFP Gruppe ist entschlossen, Risiken proaktiv zu erkennen, zu überwachen und bei Bedarf zu reduzieren. Jährliche Stresstests dienen der Einschätzung möglicher Auswirkungen von Risikoevents auf das Geschäft. Eine transparente Berichterstattung zur Risikobewertung erfolgt regelmässig an den Verwaltungsrat.

Operationelle Resilienz

Das Risiko von finanziellen Verlusten aufgrund von Prozess- oder Systemversagen, menschlichem Fehlverhalten oder externen Ereignissen stellt einen Fokus des Regulators und der SFP Gruppe dar. Diese Risiken müssen so weit wie möglich reduziert werden, da sie den regulären Geschäftsverlauf der SFP Gruppe beeinträchtigen können. Die SFP Gruppe überprüft ihre IT- und Cyber-Strategie regelmässig. Damit soll sichergestellt werden, dass kritische Funktionen ihre Unterbrechungstoleranz einhalten und auch in Krisensituationen möglichst betriebsfähig bleiben. Wiederkehrende Kontrollen tragen dazu bei, die operationelle Resilienz nachhaltig zu stärken.



ESG-Risiken sind ein integraler Bestandteil unserer Risikolandschaft.





GRI-Index

Die SFP Gruppe hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 berichtet. Für den Service Content Index – Essentials Service überprüfte GRI-Services, ob der GRI-Index in einer Weise dargestellt wurde, die mit den Anforderungen für die Berichterstattung gemäss den GRI-Standards übereinstimmt und ob die Informationen im GRI-

Index klar dargestellt und für die Stakeholder zugänglich sind. Diese Dienstleistung wurde für die deutsche Version des Berichts erbracht.

Der ESG-Bericht wird (bis auf Weiteres) jährlich publiziert. Der Bericht wurde am 18. Juni 2026 veröffentlicht. Kontaktperson ist Carmen Achermann, achermann@sfp.ch.

Verwendeter GRI 1	GRI 1: Grundlagen 2021
Anwendbarer GRI-Branchenstandard	Keiner

Allgemeine Angaben

GRI Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-1	Organisationsprofil	S. 8-9
	2-2	Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	S. 8-9
	2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	S. 70
	2-4	Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	S. 7, 40-41
	2-5	Externe Prüfung	Keine
Tätigkeiten und Mitarbeiter:innen			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	S. 10-13
	2-7	Angestellte	S. 54
	2-8	Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind	S. 54
Unternehmensführung			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	S. 17-18
	2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	S. 18
	2-11	Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans	S. 18

GRI Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	S. 15-16, 18
	2-13	Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	S. 15-16, 18
	2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	S. 18
	2-15	Interessenkonflikte	S. 18-19, 65-66
	2-16	Übermittlung kritischer Anliegen	S. 65
	2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	S. 18
	2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	S. 18
	2-19	Vergütungspolitik	S. 19
	2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	S. 19
	2-21	Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	
Strategie, Richtlinien und Praktiken			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-22	Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	S. 3
	2-23	Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	S. 64-65
	2-24	Einbeziehung politischer Verpflichtungen zu Grundsätzen und Handlungsweisen	S. 64-65
	2-25	Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	S. 60-62
	2-26	Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	S. 56
	2-27	Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	S. 64-66

GRI Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-28	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	Asset Management Association (AMAS), COPTIS (Schweizer Berufsverband für Immobilienver- briefung), Entwicklung Schweiz, Schweizerischer Pensionskassen- verband (ASIP), SwissACT (Swiss Association of Corporate Treasurers), Swiss Risk Associa- tion, Swiss Sustainable Finance (SSF), Konferenz der Geschäfts- führer von Anlagestiftungen (KGAST), Verband Immobilien Schweiz (VIS), Swiss Circle AG

Einbindung von Stakeholdern

GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-29	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	S. 24-25
	2-30	Tarifverträge	S. 52

Wesentliche Themen

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	S. 20
	3-2	Liste der wesentlichen Themen	S. 21

Wirtschaft

Nachhaltige Produkte und Dienstleistungen

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 28-31
GRI 417: Marketing und Kennzeichnung 2016	417-3	Verstöße im Zusammen- hang mit Marketing und Kommunikation	Im Berichtsjahr gab es keine gemeldeten Verstöße.
Eigener Indikator		Anteil AuM mit definiertem Absenkpfad der Treibhaus- gasemissionen	S. 28

Wirtschaftliche Leistung

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 32-33
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	A: Unmittelbar erzeugter wirtschaftlicher Wert G: Einschränkungen aufgrund einer Verschwiegenheitspflicht E: Unternehmen in Privatbesitz; die SFP Gruppe ist in einem wettbewerbsintensiven Immobilien- und Asset-Management-Markt tätig. Detaillierte finanzielle Aufschlüsselungen könnten Rück- schlüsse auf Margen, Kostenstrukturen oder vertragliche Vereinbarungen ermöglichen. Eine solche Offenlegung könnte die Wettbewerbs- position des Unternehmens beeinträchtigen oder vertragliche Verpflichtungen verletzen. Daher sind die Daten nicht öffentlich verfügbar.

GRI Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
Eigener Indikator	Benchmark-Vergleich der indirekten Immobilienanlagen	S. 33	
Aktive Eigentümerschaft			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 34-35
Eigener Indikator	Anzahl durchgeführter Engagements	S. 35	
Umwelt			
Klima-Ausrichtung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 37-43
GRI 305: Emission 2016	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	S. 40-41
	305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	S. 40-41
	305-4	Intensität der Treibhausgasemissionen	S. 40-41
Energienutzung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 44-48
GRI 302: Energie 2016	302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	S. 46-47
	302-3	Energieintensität	S. 46-47
Rohstoffverbrauch und Kreislaufwirtschaft			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 49
GRI 301: Materialien 2016	301-1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	A: Gesamtgewicht der eingesetzten Materialien G: Informationen nicht verfügbar/unvollständig E: Informationen zu den eingesetzten Materialien nach Gewicht oder Volumen nicht verfügbar. Daten können derzeit noch nicht erhoben werden. Aufgrund fehlender einheitlicher Erfassungsstandards und der heterogenen Datenverfügbarkeit über verschiedene Projekte und Gesellschaften hinweg ist eine konsolidierte und verlässliche Darstellung auf Organisationsebene derzeit nicht möglich. Die SFP Gruppe arbeitet daran, die Datenerhebung in diesem Bereich schrittweise zu verbessern.

GRI Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
--------------------------------	--------	---------------------	---

Soziale Verantwortung

Attraktives Arbeitsumfeld			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 51-54
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	S. 52
	401-3	Elternzeit	S. 52
GRI 403: Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz 2018	403-1	Managementsystem für Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	S. 51, 53
	403-4	Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommuni- kation zu Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	S. 52-53
	403-5	Mitarbeiterschulungen zu Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	S. 53
	403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	S. 53
	403-10	Arbeitsbedingte Erkrankungen	S. 53
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	S. 52
	404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung halten	S. 52
Diversität und Chancengleichheit			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 55-56
GRI 405: Diversität und Chancen- gleichheit 2016	405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	S. 55
GRI 406: Nichtdiskrimi- nierung 2016	406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfe- massnahmen	S. 56

GRI Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
Lebensraum			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 57-59
GRI 101: Bio- diversität 2024	101-2	Management der Aus- wirkungen auf die Biodiversität	S. 59
GRI 416: Kundengesund- heit und -sicher- heit 2016	416-2	Verstösse im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit	Im Berichtsjahr 2025 gab es keine relevanten Verstösse in Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen bei der SFP Gruppe.
Stakeholder-Dialog			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 60-62
Eigener Indikator		Regelmässige Durchführung einer Kundenzufriedenheits- umfrage	S. 61
Governance			
Corporate Governance und Compliance			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 64-66
GRI 205: Antikorruption 2016	205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptions- bekämpfung	S. 66
	205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen	S. 65
GRI 206: Wettbewerbs- widriges Verhalten 2016	206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	S. 65
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016	418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes von Kunden- daten und den Verlust von Kundendaten	S. 66
Risikomanagement			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 67-68

Impressum

Herausgeberin: Swiss Finance & Property Group, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Text: Swiss Finance & Property Group, Zürich

Beratung Nachhaltigkeitsreporting: Sustainerv GmbH, Zürich/Frankfurt/Boston

Bilder: Priyanth Sivaruban

Juni 2026

Kontakt

Swiss Finance & Property Group

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon +41 43 344 61 31

www.sfp.ch

Swiss Finance & Property Group

Die SFP Gruppe ist eine auf Immobilien spezialisierte Investment- und Beratungsgesellschaft mit Schwerpunkt Vermögensverwaltung.



Swiss Finance & Property Group



Signatory of:

