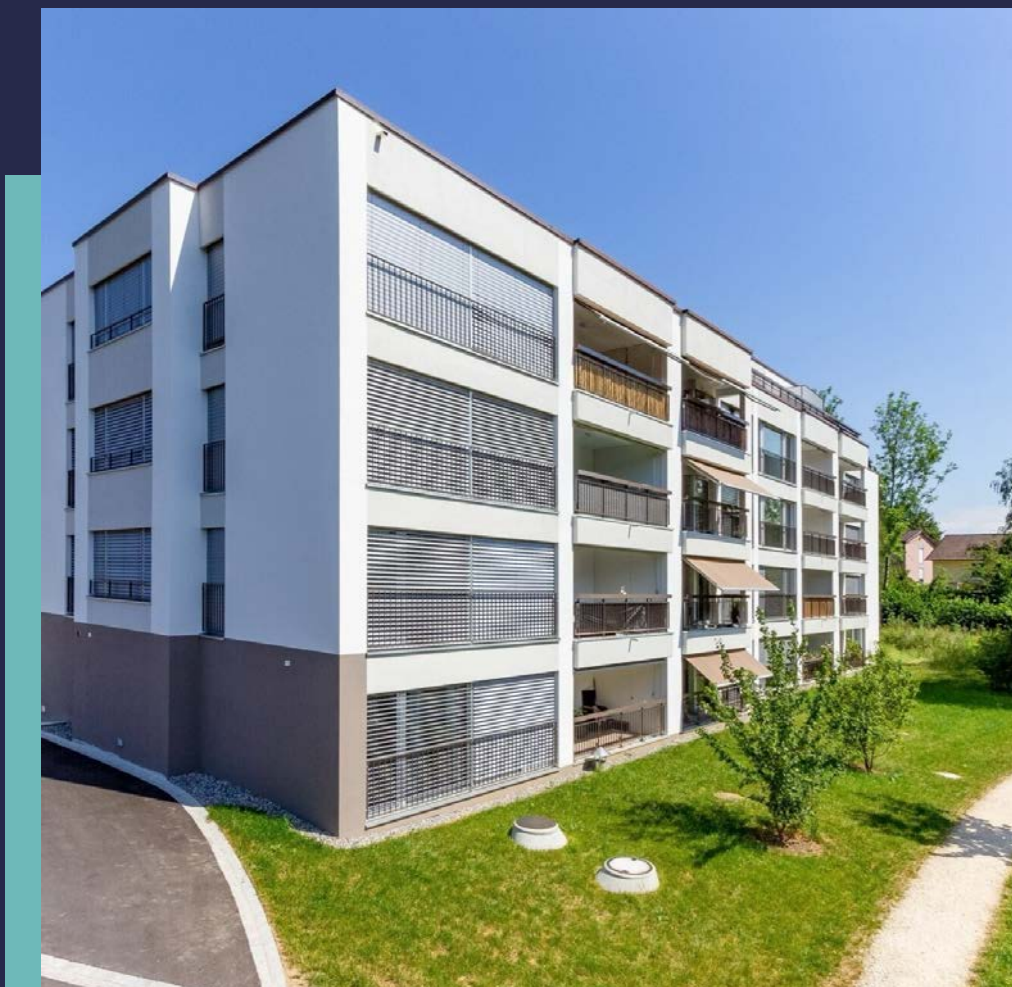


SF Sustainable Property Fund

Halbjahresbericht 2026

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie
«Immobilienfonds»

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2026





Inhaltsverzeichnis

Verwaltung und Organe	4
Kennzahlen	8
Vermögensrechnung.....	10
Erfolgsrechnung.....	11
Inventar Liegenschaften	12
Anhang	21
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	25

Verwaltung und Organe

Mitglieder des Verwaltungsrats

Adrian Murer, Präsident

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

Gertrud Stoller-Laternser, Mitglied

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

Dr. Peter Staub, Mitglied

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

Geschäftsführung

Bruno Kurz, CEO

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

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

Reto Schnabel, CFO

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

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

Thomas Lavater, Head Direct Funds

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

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

Andreas Dal Santo, Head Direct Mandates

Keine relevanten Tätigkeiten inner- und ausserhalb der Fondsleitung.

Matthias Flückiger, Head Direct Foundations

Keine relevanten Tätigkeiten inner- und ausserhalb der Fondsleitung.

Bernhard Nagl, Head Investment Solutions

Keine relevanten Tätigkeiten inner- und ausserhalb der Fondsleitung.

Fondsleitung

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Anlageentscheide

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Fondsbuchhaltung

Huwiler Treuhand AG
Bernstrasse 102
3072 Ostermundigen

Depotbank

UBS Switzerland AG
Uetlibergstrasse 231
8045 Zürich

Zahlstelle

UBS Switzerland AG
Uetlibergstrasse 231
8045 Zürich

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich

Liegenschaftsverwaltungen

Livit AG
Altstetterstrasse 124
8048 Zürich

IBSG AG
Lagerstrasse 4
9200 Gossau

Akkreditierte Schätzungsexperten

Patrik Schmid
Moritz Menges

Wüest Partner AG
Bleicherweg 5
8001 Zürich



Kennzahlen

Kennzahlen Rendite und Performance	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Performance	%	-3.47 ¹	19.66	7.17
Anlagerendite	%	2.63 ¹	4.36	1.73
Betriebsgewinnmarge	%	65.78	65.25	63.21
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.42 ¹	4.10	1.69
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	1.94 ¹	3.22	1.52
Ausschüttungsrendite	%	n.a.	2.14	2.48
Ausschüttungsquote	%	n.a.	101.42	103.03
Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Agio/Disagio	%	15.99	24.02	8.74
Börsenkapitalisierung	CHF	1 477 070 606	1 437 056 190	1 085 727 726
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	139.60	149.40	129.00
Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 735 543 000	1 631 924 000	1 441 083 000
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	1 567 229 732	1 483 927 768	1 336 159 525
Gesamtfondsvermögen	CHF	1 763 625 828	1 643 566 678	1 464 243 835
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	392 850 000	392 850 000	383 600 000
Nettofondsvermögen	CHF	1 273 415 246	1 158 746 964	998 462 555
Fremdfinanzierungsquote	%	22.64	24.07	26.62
Fremdkapitalquote	%	27.80	29.50	31.81
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen ²	Jahre	3.59	2.73	2.56
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.33	1.29	1.37
Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	30. Jun. 2026	30. Jun. 2025	30. Jun. 2024
Mietzinseinnahmen	CHF	29 421 347	26 929 645	26 035 356
Mietausfallrate ³	%	2.97	5.69	7.05
Nettoertrag	CHF	16 802 222	15 009 687	12 854 148
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-117 495	306 522	3 511
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	14 117 036	11 742 358	-5 771 352
Gesamterfolg	CHF	30 801 763	27 058 567	7 086 307
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.73	0.73	0.76
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	0.91	0.99	1.13

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	120.35	120.47	118.63
Ausschüttung pro Anteil	CHF	–	3.20	3.20
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anzahl	9 618 850	8 416 494	8 416 494
Ausgaben	Anzahl	961 885	1 202 356	–
Rücknahmen	Anzahl	–	–	–
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anzahl	10 580 735	9 618 850	8 416 494

Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	117	112	103
Bruttorendite	%	3.79	3.86	4.00
Realer Diskontsatz	%	2.69	2.69	2.75
Nominaler Diskontsatz	%	3.70	3.71	4.03
Leerstandsquote per Stichtag	%	1.83	2.31	4.74
Leerstandsquote per Berichtsperiode	%	2.43	4.05	5.24

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

¹ Berechnung für sechs Monate (1. Januar bis 30. Juni).

² Bei der Berechnung der Restlaufzeit Fremdfinanzierungen werden die bereits abgeschlossenen, zukünftigen Hypotheken inkludiert.

³ Gewährte Mietzinsverbilligungen werden bei der Ermittlung der Mietausfallrate in Übereinstimmung mit der massgebenden Fachinformation der AMAS nicht berücksichtigt.

Vermögensrechnung

in CHF	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 799 649	266 452
Grundstücke		
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	20 136 000	15 755 000
- Wohnbauten	1 546 180 000	1 452 133 000
- Gemischte Bauten	142 077 000	136 526 000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	27 150 000	27 510 000
Total Grundstücke	1 735 543 000	1 631 924 000
Sonstige Vermögenswerte	26 283 179	11 376 226
Gesamtfondsvermögen	1 763 625 828	1 643 566 678
Passiven		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-13 000 000	-104 000 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-15 860 582	-16 669 714
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-379 850 000	-288 850 000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 354 915 246	1 234 046 964
Geschätzte Liquidationssteuern	-81 500 000	-75 300 000
Nettofondsvermögen	1 273 415 246	1 158 746 964
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 158 746 964	998 462 555
Bezahlte Ausschüttung	-30 780 320	-26 932 781
Saldo aus Anteilsverkehr	114 646 839	140 556 684
Gesamterfolg	30 801 763	46 660 506
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 273 415 246	1 158 746 964
Entwicklung der Anzahl Anteile		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	9 618 850	8 416 494
Ausgegebene Anteile	961 885	1 202 356
Zurückgenommene Anteile	—	—
Stand am Ende der Berichtsperiode	10 580 735	9 618 850
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Berichtsperiode	120.35	120.47

Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 30. Jun. 2026	1. Jan. bis 30. Jun. 2025
Erträge		
Mietzinseinnahmen	29 421 347	26 929 645
Sonstige Erträge	385 209	495 480
Erträge der Bank- und Postguthaben	26 491	9 250
Aktivierte Bauzinsen	153 907	86 859
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	1 308 164	872 454
Total Erträge	31 295 118	28 393 688
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-2 972 931	-2 561 006
Sonstige Passivzinsen	-40 084	-11 121
Baurechtzinsen	–	-4 033
Unterhalt und Reparaturen	-2 437 351	-2 226 427
Liegenschaftenverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand	-1 490 797	-1 573 314
- Verwaltungsaufwand	-136 976	-39 209
Steuern und Abgaben	-1 195 503	-1 255 434
Schätzungs- und Prüfaufwand	-186 750	-144 147
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	-4 736 696	-4 339 009
- die Depotbank	-101 083	-100 235
- die Immobilienverwalterin	-1 015 430	-932 851
Sonstige Aufwendungen	-179 295	-197 215
Total Aufwendungen	-14 492 896	-13 384 001
Nettoertrag	16 802 222	15 009 687
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-117 495	306 522
Realisierter Erfolg	16 684 727	15 316 209
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	14 117 036	11 742 358
Gesamterfolg	30 801 763	27 058 567

Inventar Liegenschaften

Inventar des Portfolios per 30. Juni 2026

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Wohnbauten				
Aarau, Erzgrubenweg 3–9, 27–33, 35–41	AG	Alleineigentum	1959/1960	02.05.2019
Aarwangen, Schmidtenweg 2–6	BE	Alleineigentum	2020	01.07.2020
Aesch, Im Gwidem 2/4/6	BL	Alleineigentum	1974	30.04.2019
Basel, Dornacherstrasse 38, Frobenstrasse 30	BS	STOWE	1966	01.12.2011
Basel, Frobenstrasse 37	BS	Alleineigentum	1975	01.10.2011
Basel, Gotthelfstrasse 96	BS	Alleineigentum	1955	30.07.2021
Basel, Prattelerstrasse 1/3	BS	Alleineigentum	1953	05.01.2015
Basel, Lothringerstrasse 51	BS	Alleineigentum	1962	30.09.2022
Basel, Luzernerring 148, Sundgauerstrasse 2	BS	STOWE	1929/1971	03.09.2018
Basel, Lothringerstrasse 55	BS	Alleineigentum	1964	31.07.2025
Basel, Welschmattstrasse 1/3/5/17, Wasgenring 50	BS	Alleineigentum	1957	02.02.2026
Biglen, Rohrstrasse 2/2a	BE	Alleineigentum	1909	13.07.2021
Bubendorf, Hauptstrasse 86b	BL	Alleineigentum	2021	01.12.2021
Bülach, Vogelsangstrasse 19/21	ZH	Alleineigentum	1970	27.04.2020
Cadenazzo, Via Monte Ceneri 74	TI	Alleineigentum	1995	19.06.2017
Chur, Ringstrasse 205, Saluferstrasse 12	GR	Alleineigentum	1989/1999	19.12.2019
Dulliken, Im Schäfer 30/32/34	SO	Alleineigentum	2017	31.07.2017
Effretikon, Illnauerstrasse 32	ZH	Alleineigentum	1967	15.12.2014
Effretikon, Im Lindenhof 5	ZH	Alleineigentum	1972	15.12.2014
Ehrendingen, Im First 6/10	AG	Alleineigentum	1987	24.06.2015
Elsau, St. Gallerstrasse 52	ZH	Alleineigentum	2015	23.03.2021
Embrach, Alte Rheinstrasse 73/75	ZH	STOWE	2013	25.06.2015
Emmen, Kolbenstrasse 15	LU	Alleineigentum	1971	29.06.2018
Ermatingen, Hauptstrasse 146	TG	Alleineigentum	1973	01.10.2020
Felben-Wellhausen, Hauptstrasse 26/26a–c	TG	Alleineigentum	1979	27.08.2019
Felben-Wellhausen, Hauptstrasse 63, Wiesenstrasse 61	TG	Alleineigentum	1959/2017	12.03.2019
Frenkendorf, Bahnweg 12/14	BL	Alleineigentum	2015	01.07.2021
Glattbrugg, Lindenstrasse 15	ZH	Alleineigentum	1949	06.08.2014
Gossau, Kirchstrasse 50/52	SG	Alleineigentum	1966	28.03.2017
Gossau, St. Gallerstrasse 100/102/104, Kirchgasse 29	SG	Alleineigentum	2024	01.04.2026
Grenchen, Marktstrasse 1/3, Marktplatz 14/16	SO	Alleineigentum	1952	12.06.2015
Herisau, Schützenstrasse 38o	AR	Alleineigentum	1920	01.01.2026
Herzogenbuchsee, Vogelsangweg 33–35	BE	Alleineigentum	1990	01.12.2025

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
2014	9 979 093	11 540 000	0.66	185 910	0.37
2020	19 837 984	21 620 000	1.25	420 412	1.00
2013	10 400 444	11 120 000	0.64	202 995	0.00
2015	22 725 199	32 120 000	1.85	541 998	0.51
2016	10 108 491	15 170 000	0.87	243 863	0.36
2011	6 572 604	7 495 000	0.43	119 299	0.00
2016	5 886 878	9 364 000	0.54	141 258	0.00
2017	7 430 516	8 481 000	0.49	147 304	0.00
2018	13 468 438	13 890 000	0.80	214 301	6.04
2004	6 759 727	7 839 000	0.45	129 219	0.00
2004	16 764 737	17 130 000	0.99	250 688	0.00
2020	7 513 200	6 970 000	0.40	146 495	0.00
2021	7 992 205	8 241 000	0.47	118 300	9.34
2020	7 415 143	9 170 000	0.53	147 449	0.09
2017	5 666 761	3 874 000	0.22	58 107	34.20
1999	9 198 421	10 470 000	0.60	196 974	0.00
2017	18 826 603	22 070 000	1.27	436 194	3.41
2016	9 082 710	15 650 000	0.90	237 283	0.32
2017	9 155 973	13 360 000	0.77	214 820	0.00
2023	9 495 971	10 380 000	0.60	192 048	7.10
2015	8 596 298	9 075 000	0.52	154 859	0.00
2013	8 783 026	11 960 000	0.69	193 934	1.04
2009	3 399 664	3 107 000	0.18	56 125	0.50
2014	8 837 598	8 835 000	0.51	181 868	2.26
2008	10 326 797	11 640 000	0.67	233 002	3.75
2015	5 351 087	5 989 000	0.35	116 721	0.77
2015	22 533 288	21 870 000	1.26	376 663	0.97
2002	4 990 791	7 771 000	0.45	151 628	0.00
2004	7 072 621	8 210 000	0.47	162 343	0.00
2024	17 237 232	16 800 000	0.97	141 113	3.68
2006	17 838 962	17 760 000	1.02	405 125	1.32
2025	10 540 868	10 800 000	0.62	182 750	11.12
2020	11 515 355	11 200 000	0.65	216 090	6.52

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Kloten, Hohrainlistrasse 17–27	ZH	Alleineigentum	1966	24.08.2015
Lausanne, Chemin du Chalet Pra Roman 4a/4b/4c	VD	STOWE	2016	25.06.2020
Lausen, Hauptstrasse 30	BL	Alleineigentum	1955	01.10.2021
Lausen, Furlenbodenstrasse 1/3, Furlenstrasse 37	BL	Alleineigentum	2021	11.03.2019
Lausen, Furlenstrasse 42, Hofmattstrasse 38–48	BL	Alleineigentum	1974	01.07.2016
Lausen, Rainweg 6–16	BL	Alleineigentum	1996	01.12.2015
Lenzburg, Aavorstadt 30/32	AG	Alleineigentum	1951	01.03.2026
Liestal, Arisdörferstrasse 60–68, Sonnmattweg 4–42, 43+45	BL	Alleineigentum	2000	07.02.2025
Liestal, Ostenbergstrasse 9/11	BL	Alleineigentum	2015	09.05.2019
Locarno, Via Alfredo Pioda 26	TI	Alleineigentum	1970	19.06.2017
Locarno, Via Giuseppe Cattori 5	TI	Alleineigentum	1970	19.06.2017
Lugano, Via Ronchetto 16–22, Via Torricelli 21–27	TI	Alleineigentum	1970	30.03.2017
Lugano-Viganello, Salita Viarno 16	TI	Alleineigentum	1989	03.04.2018
Massagno, Via Martignoni 4/6	TI	Alleineigentum	1970	16.06.2017
Münchenstein, Therwilerstrasse 17	BL	Alleineigentum	1957	27.01.2016
Näfels, Alte Bahnhofstrasse 5, Bahnhofstrasse 18	GL	Alleineigentum	2019	27.11.2019
Niedergösgen, Strohackerstrasse 20/22	SO	Alleineigentum	1973	01.04.2026
Neuenhof, Hardstrasse 54/56	AG	STOWE	1990	31.12.2012
Neuhausen, Charlottenweg 9–19	SH	Alleineigentum	1954	01.12.2011
Neuhausen, Charlottenweg 31/33, Schwanenfelsstrasse 16/18/20	SH	Alleineigentum	1960	01.12.2011
Oberentfelden, Aarauerstrasse 11	AG	Alleineigentum	1958	01.06.2014
Oberentfelden, Sonnenhofweg 4	AG	Alleineigentum	1962	03.12.2020
Oberglatt, Bahnhofstrasse 25/29	ZH	Alleineigentum	1973	31.05.2016
Oberglatt, Chlirietstrasse 12/14/16	ZH	Alleineigentum	1974	16.12.2014
Oftringen, Gilamstrasse 21	AG	Alleineigentum	1956	01.06.2021
Oftringen, Sälblickstrasse 27/29	AG	Alleineigentum	1970	03.06.2025
Oftringen, Staufergutstrasse 2/4	AG	Alleineigentum	1966	21.05.2019
Olten, Friedenstrasse 94	SO	Alleineigentum	1950	30.06.2021
Olten, Neuhardstrasse 9/11	SO	Alleineigentum	1955	06.06.2019
Opfikon, Oberhauserstrasse 12	ZH	Alleineigentum	1951	21.04.2016
Ostermundigen, Unterdorfstrasse 19–25	BE	Alleineigentum	1982	01.12.2021
Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21/23/25/27	BE	Alleineigentum	1966	11.04.2025
Othmarsingen, Kehrgasse 1	AG	Alleineigentum	2015	02.03.2022
Pfäffikon, Hochstrasse 137/139/141, Langackerstrasse 8/10	ZH	Alleineigentum	2014	06.06.2013
Pratteln, Augsterheglstrasse 27	BL	Alleineigentum	1970	31.07.2015
Pratteln, Längistrasse 7/15/17	BL	Alleineigentum	1969	09.05.2018
Pratteln, Zehntenstrasse 60a/63/63a	BL	Alleineigentum	1956	01.10.2018
Pregassona, Via Industria 17/17a	TI	Alleineigentum	1970	16.06.2017
Pregassona, Via Roncobello 12	TI	Alleineigentum	1975	16.06.2017

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
1992	16 367 986	24 380 000	1.40	393 845	0.13
2016	30 191 117	34 020 000	1.96	513 762	0.00
1955	6 254 087	5 849 000	0.34	114 863	6.93
2021	19 248 870	31 230 000	1.80	522 082	0.06
2023	20 218 827	23 590 000	1.36	435 894	1.20
2005	20 377 078	21 560 000	1.24	446 463	0.39
1951	14 319 810	15 000 000	0.86	163 690	0.39
2024	25 691 309	26 020 000	1.50	486 566	2.20
2015	14 116 169	14 560 000	0.84	247 582	1.78
2005	4 457 253	4 336 000	0.25	100 375	0.00
2014	15 123 961	17 060 000	0.98	303 486	2.97
1993	67 140 779	57 650 000	3.32	520 392	0.00
2014	5 332 959	5 032 000	0.29	113 308	1.36
2016	15 686 625	10 960 000	0.63	191 887	1.80
2019	5 113 713	6 699 000	0.39	117 451	0.00
2019	8 350 805	9 130 000	0.53	182 638	0.85
2023	14 799 479	14 800 000	0.85	150 990	1.27
1990	10 837 810	11 080 000	0.64	308 886	4.39
1990	14 709 939	20 330 000	1.17	442 047	0.05
1990	12 112 539	16 650 000	0.96	365 937	0.00
2014	6 479 299	6 414 000	0.37	134 992	0.00
2013	6 954 136	7 853 000	0.45	160 285	0.00
2018	18 832 161	27 960 000	1.61	447 942	0.03
2017	7 603 699	11 330 000	0.65	183 564	1.35
2020	6 346 616	7 361 000	0.42	137 975	0.00
2017	9 369 264	9 564 000	0.55	183 492	0.92
1998	5 425 236	5 660 000	0.33	129 464	0.00
2019	6 067 120	6 106 000	0.35	110 164	0.00
2023	16 458 537	18 620 000	1.07	317 393	0.00
2016	6 120 903	9 465 000	0.55	135 669	0.00
1982	23 470 629	21 280 000	1.23	376 722	0.00
1966	12 173 512	12 370 000	0.71	232 534	0.00
2015	9 433 734	9 908 000	0.57	174 918	1.38
2014	17 044 375	23 790 000	1.37	400 643	1.50
2017	19 879 285	25 060 000	1.44	466 877	2.86
2021	28 035 597	32 810 000	1.89	532 923	0.07
2007	4 376 939	4 561 000	0.26	82 099	0.00
2008	35 736 715	23 490 000	1.35	-2 446	0.00
2022	9 488 798	7 422 000	0.43	132 125	0.00

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Regensdorf, Schulstrasse 147–181	ZH	Alleineigentum	2001	29.12.2010
Richterswil, Zugerstrasse 28–36	ZH	Alleineigentum	1962	31.08.2016
Rorschach, Bogenstrasse 7, Kirchstrasse 65	SG	Alleineigentum	1920	19.11.2014
Rümlang, Bahnhofstrasse 21	ZH	STOWE	1960	31.05.2016
Rümlang, Bahnhofstrasse 42/44, Schulstrasse 2	ZH	Alleineigentum	1951	09.05.2014
Schaffhausen, Weinsteig 206–216	SH	Alleineigentum	1948	01.11.2018
Schlieren, Nassackerstrasse 10	ZH	Alleineigentum	1957	02.11.2022
Schlieren, Rütistrasse 9/11	ZH	Alleineigentum	1988	12.02.2016
Schwarzenburg, Alte Bernstrasse 5/7/9	BE	Alleineigentum	1967	07.12.2018
Sirnach, Winterthurerstrasse 33	TG	Alleineigentum	1963	06.06.2025
Spreitenbach, Bahnhofstrasse 61	AG	Alleineigentum	1963	01.06.2016
St. Gallen, Böcklinstrasse 1/3/5, Unterer Graben 39/41	SG	Alleineigentum	1956	17.12.2014
St. Gallen, Brauerstrasse 21/23	SG	Alleineigentum	2021	06.12.2021
St. Gallen, Merkurstrasse 1	SG	Alleineigentum	1989	17.03.2025
St. Gallen, Rorschacherstrasse 220	SG	Alleineigentum	vor 1920	25.03.2022
St. Gallen, Solitüdenstrasse 2–4	SG	Alleineigentum	1960	28.04.2025
St. Margrethen, Industriestrasse 34/36	SG	Alleineigentum	1974	02.01.2017
St. Margrethen, Rheinstrasse 28/28a	SG	Alleineigentum	2011	08.10.2021
Sursee, Christoph-Schnyder-Strasse 30–44	LU	Alleineigentum	1984	27.09.2022
Taverne, Via Ponte Vecchio 2–8	TI	Alleineigentum	1985	16.06.2017
Unterkulm, Im Dorf 2–8	AG	STOWE	2018	27.07.2016
Urtenen-Schönbühl, Feldeggstrasse 59–61, 69, 71–73	BE	Alleineigentum	1984	22.06.2022
Uzwil, Birkenstrasse 1	SG	Alleineigentum	1971	28.06.2021
Uzwil, Schützenwiesweg 2	SG	Alleineigentum	1973	17.05.2021
Vernier, Avenue Louis-Pictet 4a–f	GE	Alleineigentum	1958	22.09.2021
Wetzikon, Guyer-Zeller-Strasse 1	ZH	Alleineigentum	2007	23.10.2017
Widen, Kelleräckerstrasse 31+33, 35+37	AG	Alleineigentum	1981	10.03.2025
Winterthur, Poststrasse 1	ZH	STOWE	2015	11.02.2014
Winterthur, Scheideggstrasse 14/16/18	ZH	Alleineigentum	1962	28.04.2022
Wittenbach, Romanshorneerstrasse 27	SG	Alleineigentum	1966	01.10.2021
Wohlen, Juchliweg 2/4	AG	Alleineigentum	1965	01.04.2021
Zofingen, Gotthelfstrasse 3, Mühlemattstrasse 6/8	AG	Alleineigentum	1961	18.12.2014
Total Wohnbauten				
davon im Stockwerkeigentum				

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
2001	33 783 095	54 350 000	3.13	873 335	2.18
1990	16 556 936	17 610 000	1.01	283 227	0.00
2014	4 686 111	4 969 000	0.29	108 289	7.62
2022	9 203 133	10 830 000	0.62	184 543	8.78
1990	7 351 673	9 502 000	0.55	173 822	0.00
2011	15 165 689	15 220 000	0.88	309 356	0.10
1957	7 384 878	7 790 000	0.45	121 644	0.00
2024	18 820 746	23 560 000	1.36	362 026	0.00
2011	5 318 544	5 400 000	0.31	128 056	0.00
2025	9 707 760	10 060 000	0.58	201 672	0.00
1988	20 703 832	19 610 000	1.13	425 287	0.33
2007	11 450 798	15 470 000	0.89	291 835	0.00
2021	22 862 389	25 460 000	1.47	433 332	0.05
2024	17 317 084	17 660 000	1.02	296 491	0.00
	5 129 272	3 156 000	0.18	52 469	0.00
1999	11 381 184	11 610 000	0.67	217 217	0.00
2010	6 902 132	7 770 000	0.45	165 282	0.89
2011	5 859 861	5 842 000	0.34	122 757	0.00
2017	36 474 312	38 970 000	2.25	625 825	0.14
2012	18 762 401	18 400 000	1.06	395 653	2.76
2018	15 638 517	18 450 000	1.06	369 387	0.19
2025	18 666 930	15 280 000	0.88	325 652	0.00
2017	9 461 312	9 980 000	0.58	201 859	0.00
2020	7 572 466	7 588 000	0.44	156 257	0.19
1993	19 208 130	19 710 000	1.14	308 426	0.00
2007	9 081 644	11 810 000	0.68	212 858	0.00
2014	17 178 529	17 190 000	0.99	283 387	4.60
2015	10 022 368	15 050 000	0.87	241 497	0.00
2003	20 714 368	19 800 000	1.14	288 638	0.00
2021	7 347 878	7 572 000	0.44	132 984	4.65
2020	9 497 305	10 620 000	0.61	182 108	3.80
2020	20 478 315	27 960 000	1.61	481 444	0.00
	1 390 741 946	1 546 180 000		26 333 234	
	120 869 608	147 400 000		2 568 308	

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Gemischte Bauten				
Arnegg, Bächigenstrasse 7/9/11, Stationsstrasse 4/6, Bischofszellerstrasse 339	SG	Alleineigentum	2023–2025	05.06.2025
Basel, Dornacherstrasse 270, Laufenstrasse 59	BS	Alleineigentum	1966	01.11.2018
Basel, Rufacherstrasse 8	BS	Alleineigentum	1932	31.08.2017
Binningen, Bündtenmattstrasse 38	BL	Alleineigentum	2018	30.07.2019
Genf, Rue de la Colline 8/10	GE	Alleineigentum	1930	01.09.2021
Luzern, Ruopigenstrasse 8, Täschmattstrasse 5	LU	Alleineigentum	1930/1956	29.06.2018
Rorschach, Löwengartenstrasse 46	SG	Alleineigentum	2020	18.02.2021
Speicher, Hauptstrasse 42	AR	Alleineigentum	2018	27.11.2019
St. Gallen, Rorschacherstrasse 216/218	SG	Alleineigentum (nur Tankstelle im Baurecht)	1957	01.07.2020
Versoix, Rue des Boucheries 8, Route de Suisse 21	GE	Alleineigentum	1650	23.05.2019
Total Gemischte Bauten				
Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Dietlikon, Riedmühlestrasse 16/18	ZH	Alleineigentum	1951/1956/ 1972	01.10.2018
Total Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten				
St. Gallen, Brauerstrasse 25	SG	Alleineigentum	1920	27.07.2022
Wädenswil, Seestrasse 23	ZH	Alleineigentum		17.12.2024
Total Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten				
Gesamt Total				

Die Marktwertanpassungen erfolgen aufgrund periodischer Neubewertungen nach der Discounted-Cash-Flow-Methode. Die Grundlagen sowie Annahmen für die Bewertung befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf den Seiten 25 bis 28.

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

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
2025	47 940 473	50 310 000	2.90	712 768	17.01
2016	14 302 266	14 530 000	0.84	140 156	14.38
2024	8 041 873	7 919 000	0.46	135 142	0.00
2018	8 353 984	8 054 000	0.46	138 676	4.07
1930	11 224 904	10 790 000	0.62	179 925	0.00
2018	8 220 240	9 878 000	0.57	181 444	0.00
2020	13 024 599	11 980 000	0.69	226 466	0.00
2018	5 574 218	5 090 000	0.29	105 068	0.00
2019	16 007 493	16 120 000	0.93	290 894	0.00
2007	6 784 329	7 406 000	0.43	143 625	0.00
	139 474 380	142 077 000		2 254 163	
2020	19 203 004	27 150 000	1.56	834 102	0.56
	19 203 004	27 150 000		834 102	
1920	4 258 515	4 816 000	0.28	–	0.00
	13 551 887	15 320 000	0.88	-152	0.00
	17 810 402	20 136 000		-152	100
	1 567 229 732	1 735 543 000	100.00	29 421 347	1.83

Liegenschaftstransaktionen 1. Halbjahr 2026

Ankäufe

Ort, Adresse	Antritt per	Kaufpreis in CHF
Herisau (AR), Schützenstrasse 38o	1. Januar 2026	10 220 000
Basel (BS), Welschmattstrasse 1/3/5/17, Wasgenring 50	1. Februar 2026	16 150 000
Lenzburg (AG), Aavorstadt 30/32	1. März 2026	14 000 000
Gossau (SG), St. Gallerstrasse 100/102/104, Kirchgasse 29	1. April 2026	16 800 000
Niedergösgen (SO), Strohackerstrasse 20/22	1. April 2026	14 350 000
Total		71 520 000

Verkäufe

Keine

Anhang

1. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 30. Juni 2026 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 814.17 Mio. Davon sind CHF 392.85 Mio. benutzt.

Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kurzfristige Hypotheken, Ablauf in den nächsten 12 Monaten	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	8 000 000	24.03.2023	26.03.2027	1.83%
Fester Vorschuss	5 000 000	24.06.2024	25.06.2027	1.86%
Total kurzfristige, verzinsliche Darlehen und Kredite	13 000 000			

Langfristige Hypotheken, Ablauf in den nächsten 1–5 Jahren	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	30 000 000	22.07.2022	22.07.2027	1.44%
Festhypothek	10 000 000	31.08.2018	31.08.2027	0.92%
Festhypothek	10 000 000	31.08.2018	31.08.2028	1.03%
Festhypothek	15 000 000	28.09.2018	28.09.2028	1.00%
Festhypothek	10 000 000	18.12.2020	18.12.2030	0.40%
Festhypothek	10 000 000	14.08.2018	14.08.2028	1.01%
Festhypothek	20 000 000	09.06.2023	09.06.2028	2.08%
Festhypothek	25 000 000	11.08.2023	12.08.2030	2.09%
Festhypothek	5 000 000	11.08.2023	11.08.2028	2.11%
Festhypothek	1 800 000	11.08.2023	10.08.2029	2.09%
Festhypothek	18 000 000	11.08.2023	11.08.2028	2.11%
Festhypothek	13 300 000	08.09.2023	07.09.2029	2.06%
Festhypothek	5 000 000	24.06.2024	22.06.2029	1.91%
Festhypothek	2 900 000	24.06.2024	21.06.2030	1.46%
Festhypothek	7 100 000	24.06.2024	21.06.2030	1.65%
Festhypothek	10 000 000	29.11.2024	07.12.2029	1.55%
Festhypothek	9 750 000	22.07.2025	23.01.2031	0.91%
Festhypothek	15 000 000	22.07.2025	18.01.2030	1.08%
Festhypothek	10 000 000	17.07.2025	19.07.2029	0.88%
Festhypothek	5 000 000	17.07.2025	18.01.2030	0.92%
Festhypothek	16 000 000	18.12.2025	18.01.2029	0.89%
Festhypothek	4 000 000	18.12.2025	18.01.2029	0.91%
Festhypothek	1 250 000	18.12.2025	19.06.2031	1.07%
Festhypothek	3 500 000	18.12.2025	19.06.2031	1.07%
Festhypothek	5 500 000	18.12.2025	19.06.2031	1.07%
Festhypothek	4 000 000	18.12.2025	19.06.2031	1.07%
Festhypothek	8 750 000	18.12.2025	19.06.2031	1.07%
Festhypothek	30 000 000	30.01.2026	16.12.2027	0.81%
Total langfristige, verzinsliche Hypotheken, Ablauf in den nächsten 1–5 Jahren	305 850 000			

Langfristige Hypotheken, Ablauf später als 5 Jahre	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	24 000 000	18.03.2026	31.03.2034	1.20%
Festhypothek	30 000 000	26.03.2026	25.03.2032	1.05%
Festhypothek	20 000 000	26.03.2026	22.03.2035	1.26%
Total langfristige Hypotheken, Ablauf später als 5 Jahre	74 000 000			

Während der Berichtsperiode zurückbezahlte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	20 000 000	18.09.2025	19.03.2026	0.38%
Fester Vorschuss	15 000 000	30.10.2025	30.01.2026	0.39%
Fester Vorschuss	2 800 000	18.12.2025	08.01.2026	0.48%
Fester Vorschuss	7 200 000	27.11.2025	08.01.2026	0.48%
Fester Vorschuss	12 000 000	08.01.2026	15.01.2026	0.48%
Fester Vorschuss	12 500 000	15.01.2026	05.02.2026	0.48%
Fester Vorschuss	11 700 000	05.02.2026	05.03.2026	0.48%
Fester Vorschuss	2 000 000	19.12.2025	08.01.2026	0.48%
Fester Vorschuss	500 000	22.01.2026	19.02.2026	0.48%
Fester Vorschuss	11 650 000	02.02.2026	19.02.2026	0.60%
Fester Vorschuss	2 500 000	19.02.2026	19.03.2026	0.50%
Fester Vorschuss	22 500 000	19.03.2026	26.03.2026	0.50%
Fester Vorschuss	16 500 000	26.03.2026	27.05.2026	0.50%
Fester Vorschuss	11 650 000	19.02.2026	18.03.2026	0.60%
Fester Vorschuss	5 000 000	05.03.2026	26.03.2026	0.50%
Fester Vorschuss	14 000 000	13.03.2026	26.03.2026	0.60%
Fester Vorschuss	20 000 000	18.03.2026	26.03.2026	0.60%
Fester Vorschuss	14 300 000	20.03.2026	16.04.2026	0.50%
Fester Vorschuss	14 500 000	01.04.2026	07.05.2026	0.50%
Fester Vorschuss	13 500 000	01.04.2026	27.05.2026	0.50%
Fester Vorschuss	14 300 000	16.04.2026	27.05.2026	0.51%
Total kurzfristige, festverzinsliche Kredite und Darlehen	244 100 000			

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	37 000 000	22.07.2022	30.06.2026	1.25%
Total langfristige, festverzinsliche Kredite und Darlehen (1–5 Jahre)	37 000 000			

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

2. Informationen zur Vermögensrechnung

in CHF	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	–	–
Gesamtversicherungswert des Vermögens	1 048 260 886	991 458 333
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	–	–

3. Informationen zur Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 30. Jun. 2026	1. Jan. bis 30. Jun. 2025
Soll-Nettomieten bei Vollvermietung	30 451 376	28 641 632
Baurechtzins (Ertrag)	51 198	48 510
Leerstände	-719 095	-1 409 403
Verluste aus Forderungen	-180 606	-207 102
Mietzinsverbilligungen	-181 526	-143 994
Total Mietzinseinnahmen	29 421 347	26 929 645

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

in CHF	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	71 104 557	42 454 215

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

5. Grundsätze zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwert

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

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

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

Weitere Angaben zur Bewertung der Liegenschaften befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf den Seiten 25 bis 28.

6. Vergütung und Nebenkosten

Vergütung und Nebenkosten zulasten der Anleger

(Auszug aus § 18 des Fondsvertrags):

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

Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

(Auszug aus § 19 des Fondsvertrags):

Verwaltungskommission der Fondsleitung (in % des Gesamtvermögens). Diese wird verwendet für die Leitung, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds	maximal 1.00% effektiv 0.55%
Vermittlungskommission für den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften (des Kauf- bzw. Verkaufspreises)	maximal 2.00% effektiv 1.58%
Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften (der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	maximal 5.00% effektiv 3.45%
Depotbankkommission (des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres)	maximal 0.05% effektiv 0.020%

7. Sonstige wesentliche Angaben

Geschäfte mit nahestehenden Personen	Die Fondsleitung bestätigt, dass alle Verträge mit nahestehenden Personen zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden.
Angaben über Derivate	Keine
Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%	Keine
Änderungen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag	Im Rahmen der Prospektanpassungen im März und August 2026 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Aktionariat, Verwaltungsrat und Geschäftsleitung) sowie weitere Änderungen, welche formeller bzw. redaktioneller Natur sind, vorgenommen. Im April 2026 wurden im Prospekt und Fondsvertrag Änderungen im Zusammenhang mit der Transparenzrichtlinie von AMAS (insb. Anlageziel und -politik, Nachhaltigkeit, Vergütung und Nebenkosten) sowie weitere Änderungen, welche formeller bzw. redaktioneller Natur sind, vorgenommen.
Schätzungs- und Prüfaufwand	Diese Position enthält Revisionshonorare in Höhe von CHF 55 428 (Vorjahr: CHF 41 375).



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

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

Zürich, 10. Juli 2026

SF Sustainable Property Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
102248.2601

Auftrag

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

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche im SF Sustainable Property Fund gehaltenen Liegenschaften per 30. Juni 2026 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Bilanzstichtag 117 Bestandsliegenschaften (inklusive Akquisitionen und nach Verkäufen).

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

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value»,

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

1 / 4

d. h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode und Inputfaktoren

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

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

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

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

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2026 bis 30. Juni 2026 wurden fünf Liegenschaften gekauft:

- Basel, Welschmattstrasse 1, 3, 5, 17 & Wasgenring 50
- Gossau, St. Gallerstrasse 100/102, 104 & Kirchgasse 29
- Herisau, Schützenstrasse 380
- Lenzburg, Aavorstadt 30, 32
- Niedergösgen, Strohackerstrasse 20/22

Im gleichen Zeitraum wurden keine Liegenschaften verkauft.

Die Liegenschaften an der Brauerstrasse 25 in St. Gallen sowie an der See-
strasse 23 in Wädenswil werden als «Angefangene Bauten / Bauland inkl. Ab-
bruchobjekt» geführt.

Ergebnis

Der «Fair Value» der insgesamt 117 Liegenschaften im Portfolio wird per Stichtag
30. Juni 2026 auf 1'735'543'000 Schweizer Franken geschätzt.

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

Per Stichtag 30. Juni 2026 beträgt der «Fair Value» der bereits per Bilanzstichtag
31. Dezember 2025 bewerteten und nicht den «Angefangene Bauten / Bauland
inkl. Abbruchobjekt» zugeordneten Liegenschaften («like-for-like») 1'640'877'000
Schweizer Franken. Die Wertveränderung liegt gegenüber dem Wert per Stichtag
31. Dezember 2025 bei brutto rund +1.53 % (vor Abzug der in der Periode getätig-
ten Investitionen).

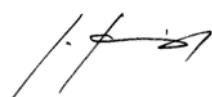
Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierten Bewertungsexperten von Wüest Partner bestätigen ihre Unab-
hängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zu-
sammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Bewertungshonorar

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

Zürich, den 10. Juli 2026
Wüest Partner AG



Patrik Schmid
Partner



Moritz Menges MRICS
Partner

– Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

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

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertungen basieren auf den Mieterspiegeln der Immobilien Bewirtschaftungen Livit AG und IBSG AG per 01.07.2026.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell unter Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.00 %, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 100 Prozent gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Impressum

Herausgeberin: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Titelbild: Unterkulm (AG), Im Dorf 4

August 2026

Kontakt

Swiss Finance & Property Funds AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon +41 43 344 61 31

www.sfp.ch

Börsenhandel, Handelssymbole

SIX Swiss Exchange: Symbol SFPF, Valor 12079125, ISIN CH0120791253

Reuters: SFPF.S

Bloomberg: SFPF SW



Swiss Finance & Property Funds AG