

SF Retail Properties Fund Halbjahresbericht 2026

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art
«Immobilienfonds»

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2026





frisch &
knackig



Inhaltsverzeichnis

Verwaltung und Organe	4
Kennzahlen	8
Vermögensrechnung.....	10
Erfolgsrechnung.....	11
Inventar Liegenschaften	12
Anhang	21
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	26

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

Zürcher Kantonalbank
Bahnhostrasse 9
8010 Zürich

Zahlstelle

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
8010 Zürich

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich

Liegenschaftsverwaltung

Livit AG
Altstetterstrasse 124
8048 Zürich

Akkreditierte Schätzungsexperten

Patrick 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	%	5.36 ¹	9.16	13.78
Anlagerendite	%	3.09 ¹	5.79	5.54
Betriebsgewinnmarge	%	72.03	72.81	72.57
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.96 ¹	5.34	5.18
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	2.36 ¹	4.09	3.95
Ausschüttungsrendite	%	n.a.	3.67	3.75
Ausschüttungsquote	%	n.a.	94.51	96.16
Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Agio/Disagio	%	19.16	15.70	13.30
Börsenkapitalisierung	CHF	999 180 000	982 800 000	814 320 000
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	122.00	120.00	116.00
Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 192 883 100	1 169 464 300	1 005 950 400
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	1 148 227 241	1 133 640 560	982 137 554
Gesamtfondsvermögen	CHF	1 213 205 461	1 190 349 328	1 027 850 546
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	284 859 000	238 015 000	239 225 000
Nettofondsvermögen	CHF	838 497 944	849 405 996	718 725 503
Fremdfinanzierungsquote	%	23.88	20.35	23.78
Fremdkapitalquote	%	30.89	28.64	30.07
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen ²	Jahre	2.81	3.61	2.49
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.26	1.26	1.34
Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	30. Jun. 2026	30. Juni 2025	30. Juni 2024
Mietzinseinnahmen	CHF	28 866 097	25 594 810	22 409 511
Mietausfallrate ³	%	4.36	5.14	5.70
Nettoertrag	CHF	18 325 078	15 747 114	14 735 179
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	1 608 809	–	8 000
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	5 194 061	1 617 068	-3 440 649
Gesamterfolg	CHF	25 127 948	17 364 182	11 302 530
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.85	0.86	0.85
Fondbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	1.05	1.09	1.17

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	102.38	103.71	102.38
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n.a.	4.40	4.35
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anzahl	8 190 000	7 020 000	6 075 000
Ausgaben	Anzahl	–	1 170 000	945 000
Rücknahmen	Anzahl	–	–	–
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anzahl	8 190 000	8 190 000	7 020 000
Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	107	105	87
Bruttorendite	%	5.22	5.27	5.39
Realer Diskontsatz	%	3.50	3.53	3.61
Nominaler Diskontsatz	%	4.53	4.57	4.90
Leerstandsquote per Stichtag	%	4.05	4.50	4.82
Leerstandsquote per Berichtsperiode	%	4.13	4.41	5.25
WAULT	Jahre	5.72	6.05	6.25

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	153 604	2 631 339
Grundstücke		
- Wohnbauten	8 163 000	8 125 000
- Gemischte Bauten	10 220 000	10 010 000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 174 500 100	1 151 329 300
Total Grundstücke	1 192 883 100	1 169 464 300
Sonstige Vermögenswerte	20 168 757	18 253 689
Gesamtfondsvermögen	1 213 205 461	1 190 349 328
Passiven		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-105 359 000	-82 690 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-24 278 517	-40 996 391
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-179 500 000	-155 325 000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	904 067 944	911 337 937
Geschätzte Liquidationssteuern	-65 570 000	-61 931 941
Nettofondsvermögen	838 497 944	849 405 996
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	849 405 996	718 725 503
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	-14 742 000	-15 444 000
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	-21 294 000	-15 093 000
Saldo aus Anteilsverkehr	–	116 627 843
Gesamterfolg	25 127 948	44 589 650
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	838 497 944	849 405 996
Entwicklung der Anzahl Anteile		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	8 190 000	7 020 000
Ausgegebene Anteile	–	1 170 000
Zurückgenommene Anteile	–	–
Stand am Ende der Berichtsperiode	8 190 000	8 190 000
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Berichtsperiode	102.38	103.71

Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 30. Jun. 2026	1. Jan. bis 30. Jun. 2025
Erträge		
Mietzinseinnahmen	28 866 097	25 594 810
Sonstige Erträge	940 127	217 165
Erträge der Bank- und Postguthaben	32	–
Aktivierete Bauzinsen	99 000	48 000
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	–	–
Total Erträge	29 905 256	25 859 975
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-1 679 899	-1 716 117
Sonstige Passivzinsen	-1 969	-4 466
Baurechtzinsen	-637 638	-262 718
Unterhalt und Reparaturen	-1 357 177	-1 700 073
Liegenschaftenverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand	-2 093 890	-1 629 946
- Verwaltungsaufwand	-22 296	-4 836
Steuern und Abgaben	-666 007	-499 529
Schätzungs- und Prüfaufwand	-173 618	-138 222
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	-3 950 818	-3 356 427
- die Depotbank	-69 729	-65 155
- die Immobilienverwalterin	-744 475	-596 378
Sonstige Aufwendungen	-182 662	-138 994
Total Aufwendungen	-11 580 178	-10 112 861
Nettoertrag	18 325 078	15 747 114
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1 608 809	–
Realisierter Erfolg	19 933 887	15 747 114
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	5 194 061	1 617 068
Gesamterfolg	25 127 948	17 364 182

Inventar Liegenschaften

Inventar des Portfolios per 30. Juni 2026

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Adelboden, Landstrasse 3	BE	Alleineigentum	1985	28.02.2019
Aigle, Rue du Rhône 28	VD	Alleineigentum	1981	04.09.2015
Alpnach, Industriestrasse 18	OW	Alleineigentum im Baurecht, teils Baurechtgeber	2021	09.12.2025
Baar, Sihlbruggstrasse 107	ZG	Alleineigentum	1964	01.10.2024
Basel, Inselstrasse 76	BS	STOWE	1949	30.11.2016
Basel, Teichgässlein 7/9, Untere Rebgasse 17 «Clara Huus»	BS	Alleineigentum	1973	29.12.2017
Belfaux, Route de la Rosière 10	FR	Alleineigentum, teils Baurechtgeber	2013	09.12.2025
Bellach, Dorfstrasse 17	SO	STOWE	1995	17.12.2015
Bellach, Gurzelenstrasse 2	SO	Alleineigentum, teils Baurechtgeber	1999	12.02.2026
Berikon, Bahnhofstrasse 3	AG	Alleineigentum	1989	18.07.2017
Bevaix, Chemin de Closel 8	NE	STOWE	1987	04.09.2015
Biel, Eisfeldstrasse 27	BE	Alleineigentum	1975	07.09.2015
Biel, Solothurnstrasse 142	BE	Alleineigentum im Baurecht	1970	16.08.2016
Biglen, Bahnhofstrasse 4	BE	STOWE	1969	07.09.2015
Bioggio, Via della Posta	TI	Alleineigentum	2001	04.09.2015
Birsfelden, Rheinfelderstrasse 10	BL	Alleineigentum, Baurechtgeber	1953	09.12.2025
Buchs, Mitteldorfstrasse 50/52/54	AG	STOWE	1986	17.12.2015
Busswil, Bahnhofstrasse 7	BE	Alleineigentum	1965	13.07.2017
Collombey-Muraz, Endre Deux Fossaux 14	VS	Alleineigentum	2014	09.12.2025
Conthey, Route Cantonale 24	VS	Alleineigentum im Baurecht	2007	09.12.2025
Courroux, Rue du 23 Juin 40	JU	STOWE	1991	07.09.2015
Conthey, Route des Rottes 34	VS	Alleineigentum	2007	01.10.2024
Delémont, Rue de l'Avenir 1	JU	Alleineigentum	1982	27.11.2015
Delémont, Rue de l'Avenir 3/5	JU	Alleineigentum	1986	27.11.2015
Derendingen, Steinmattstrasse 35	SO	STOWE	1974	04.09.2015
Echallens, Route d'Orbe 4	VD	STOWE	1990	04.09.2015
Flawil, Wilerstrasse	SG	Alleineigentum	2023	29.07.2022
Flums, Lochrietstrasse 27/27a/27b/29	SG	Alleineigentum	2011	17.12.2017
Frasnacht, Egnacherstrasse 1	TG	Alleineigentum, teils Baurechtgeber	2012	09.12.2025
Frauenfeld, Zürcherstrasse 297	TG	Alleineigentum	1997	01.12.2019
Genève, Avenue de Champel 8c	GE	STOWE	1969	07.09.2015
Genève, Rue de la Servette 83	GE	Alleineigentum	1973	04.09.2015
Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 1/3	SO	STOWE	1980	17.12.2015

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag	
	CHF	CHF	%	CHF	%	
2016	6 404 465	6 892 000	0.58	186 282	0.00	
2023	11 359 149	10 900 000	0.91	237 196	0.00	
2021	2 029 873	2 189 000	0.18	81 156	0.00	
2010	30 813 952	34 820 000	2.92	857 220	0.61	
2012	7 070 720	7 977 000	0.67	217 690	7.29	
2025	71 001 349	80 950 000	6.79	1 458 025	2.62	
2013	5 866 233	5 359 000	0.45	165 674	0.00	
2018	5 176 587	5 768 000	0.48	175 292	0.00	
1999	3 932 804	4 150 000	0.35	79 625	0.00	
1989	36 164 929	38 040 000	3.19	860 649	8.75	
2018	4 002 826	4 398 000	0.37	114 331	0.00	
2017	6 724 245	4 914 000	0.41	72 130	0.00	
2013	3 709 635	3 089 000	0.26	133 146	0.00	
2010	2 967 695	2 927 000	0.25	100 072	0.00	
2023	25 168 526	24 810 000	2.08	748 558	6.82	
1953	2 152 034	2 236 000	0.19	49 974	0.00	
2022	5 177 467	6 085 000	0.51	139 206	0.00	
2022	3 027 243	3 015 000	0.25	87 633	0.00	
2014	9 602 369	9 303 000	0.78	254 142	0.00	
2007	3 706 683	3 815 000	0.32	194 808	0.00	
2011	939 950	698 900	0.06	–	100.00	
2024	10 249 673	11 270 000	0.94	291 751	0.00	
2003	8 316 128	5 953 000	0.50	–	100.00	
2023	29 676 077	24 570 000	2.06	396 978	36.51	
2013	7 912 387	8 798 000	0.74	213 959	0.00	
2022	7 572 405	9 265 000	0.78	218 502	0.00	
2023	19 398 382	18 670 000	1.57	350 921	0.42	
2023	15 653 439	12 130 000	1.02	256 438	0.00	
2012	3 473 754	3 501 000	0.29	101 166	0.00	
2018	11 219 508	10 960 000	0.92	276 120	18.14	
2023	13 270 198	18 050 000	1.51	423 711	0.00	
2016	18 519 637	20 860 000	1.75	456 355	0.00	
2019	5 640 971	4 767 000	0.40	130 884	0.00	

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Glis, Weidenweg 272	VS	Alleineigentum im Baurecht, teils Baurechtgeber	2018	09.12.2025
Gränichen, Mattenstrasse 1	AG	Alleineigentum, Baurechtgeber	2017	09.12.2025
Grellingen, Delsbergstrasse 1	BL	Alleineigentum	1972	17.12.2015
Gretzenbach, Cheibacker	SO	Alleineigentum, Baurechtgeber	2024	09.12.2025
Gretzenbach, Im Grund 9/11	SO	Alleineigentum	1989	19.02.2018
Heimberg, Aarestrasse 1	BE	Alleineigentum	1965	17.12.2015
Hinwil, Wasserstrasse 18/20/24a/24b/-26	ZH	Alleineigentum im Baurecht	2008	17.12.2017
Holderbank, Hauptstrasse 45	AG	Alleineigentum, Baurechtgeber	2002	09.02.2026
Kirchberg, Solothurnstrasse 17/17a	BE	Alleineigentum	1916	14.05.2021
Kirchberg, Wilerstrasse 204	SG	Alleineigentum im Baurecht, teils Baurechtgeber	2010	09.12.2025
Kölliken, Hauptstrasse 45	AG	Alleineigentum	1990	17.12.2015
La Chaux-de-Fonds, Rue du Ravin 4	NE	Alleineigentum	1966	04.09.2015
Langenthal, Gaswerkstrasse 33c	BE	Alleineigentum	1997	30.11.2016
Lausanne, Route d'Oron 39	VD	Alleineigentum	1965	04.09.2015
Le Locle, Rue de la Banque 2	NE	Alleineigentum	1973	04.09.2015
Lenk im Simmental, Kronenplatz 7	BE	STOWE	1988	17.12.2015
Les Diablerets, Avenue de la Gare 2	VD	STOWE	1989	04.09.2015
Mägenwil, Weststrasse 6	AG	Alleineigentum, Baurechtgeber	2007	09.02.2026
Marly, Route de Fribourg 15	FR	STOWE	1989	17.08.2016
Martigny, Rue du Simplon 37	VS	Alleineigentum	2007	09.07.2024
Moutier, Rue Industrielle 16	JU	Alleineigentum	2002	07.09.2015
Münsingen, Industriestrasse 16	BE	Alleineigentum	1949	30.11.2016
Muri, Luzernerstrasse 33	AG	Alleineigentum, Baurechtgeber	2017	09.12.2025
Murten, Bubenbergrasse 2	FR	Alleineigentum	1969	05.10.2015
Murten, Grande Ferme 16	FR	Alleineigentum, teils Baurechtgeber	2016	09.12.2025
Nidau, Schulgasse 4/6	BE	STOWE	2002	07.09.2015
Niederbipp, Bahnhofstrasse 2	BE	Alleineigentum	2003	07.09.2015
Niederrohrdorf, Zentrumstrasse 4	AG	STOWE	1986	30.11.2016
Niederscherli, Schwarzenburgstrasse 802	BE	STOWE	1988	07.09.2015
Nussbaumen, Kirchweg 27	AG	STOWE	1991	14.10.2015
Oberehrendingen, Dorfstrasse 17	AG	STOWE	1996	05.08.2016
Oberentfelden, Feldstrasse/Industriestrasse 5/21	AG	Alleineigentum, teils Baurechtgeber	2008	09.12.2025
Oberriet, Bahnhofstrasse 2	SG	Alleineigentum	1971	04.09.2015
Oftringen, Nordstrasse 16/18	AG	Alleineigentum	2007	28.11.2024
Regensdorf, Adlikerstrasse 295	ZH	Alleineigentum, teils Baurechtgeber	1994	23.08.2017
Reiden, Hauptstrasse 63	LU	Alleineigentum	1997	17.12.2015
Reinach, Hauptstrasse 45	AG	Alleineigentum	1965	21.06.2016

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
2018	2 025 031	2 872 000	0.24	119 218	0.00
2017	1 817 382	2 664 000	0.22	64 668	0.00
2023	4 164 095	4 718 000	0.40	128 189	0.00
2024	6 204 487	5 905 000	0.50	135 380	0.00
2016	11 377 241	11 250 000	0.94	291 495	8.57
2003	5 785 397	6 371 000	0.53	182 533	0.00
2023	19 177 052	23 000 000	1.93	740 576	0.00
2002	4 062 352	4 410 000	0.37	55 833	0.00
2010	40 881 326	38 630 000	3.24	850 470	5.05
2010	13 399 002	14 230 000	1.19	388 607	0.00
2019	3 958 767	4 158 000	0.35	119 883	0.00
2019	2 191 136	2 337 000	0.20	61 321	0.00
2022	13 379 986	14 610 000	1.22	431 054	0.00
2010	7 221 435	8 362 000	0.70	212 058	0.00
2014	5 281 383	4 787 000	0.40	135 855	0.00
2022	8 799 826	10 330 000	0.87	276 366	0.13
2011	1 597 683	886 200	0.07	–	100.00
2007	4 361 325	4 080 000	0.34	67 083	0.00
2025	14 919 026	13 110 000	1.10	309 469	0.00
2014	8 999 546	9 394 000	0.79	272 289	0.00
2020	12 819 379	9 685 000	0.81	288 662	27.23
1988	8 228 237	7 422 000	0.62	130 716	0.00
2017	2 702 114	2 438 000	0.20	54 966	0.00
2017	6 561 876	4 364 000	0.37	182 540	0.00
2016	8 597 645	8 192 000	0.69	195 960	0.00
2022	4 156 194	5 308 000	0.44	122 280	0.00
2003	6 600 159	5 859 000	0.49	158 493	0.00
2007	3 422 123	3 697 000	0.31	104 834	0.00
2013	1 716 369	1 811 000	0.15	64 245	0.00
2018	9 458 181	10 050 000	0.84	265 704	0.00
1996	3 317 799	3 947 000	0.33	105 274	0.00
2008	8 989 468	8 333 000	0.70	187 660	0.00
2017	10 792 475	9 106 000	0.76	273 158	0.00
2007	34 417 830	37 500 000	3.14	875 101	1.33
2016	42 202 305	42 860 000	3.59	1 131 822	3.73
2021	4 520 567	5 415 000	0.45	122 743	0.00
2022	4 543 744	4 376 000	0.37	130 739	0.00

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Reinach, Europastrasse 7	AG	Alleineigentum	1986	30.11.2016
Renens, Avenue de Florissant 24	VD	Alleineigentum	1961	04.09.2015
Rümlang, Riedmattstrasse 4	ZH	Alleineigentum im Baurecht	2006	15.12.2015
Sant'Antonino, Via Serrai 10	TI	Alleineigentum	1989	01.08.2018
Satigny, Route de Bois-de-Bay 105	GE	STOWE	2011	09.12.2025
Schiers, Dorfstrasse 171	GR	Alleineigentum, teils Baurechtgeber	2012	06.12.2017
Schöffland, Dorfstrasse 31/33	AG	Alleineigentum	1983	30.11.2016
Sevelen, Bahnhofstrasse 37	SG	STOWE	1994	01.07.2016
Sierre, Route de Sion 81	VS	Alleineigentum	2011	02.06.2017
Sion, Rue des Casernes 55a	VS	Alleineigentum im Baurecht	2009	09.12.2025
Spiez, Oberlandstrasse 6	BE	STOWE	1984	17.12.2015
St. Gallen, Breitfeldstrasse 1	SG	Alleineigentum	1980	01.12.2019
St. Gallen, Breitfeldstrasse 7	SG	Alleineigentum	1984	30.11.2016
St-Maurice, Rue J. H. Barman 4	VS	STOWE	1975	08.09.2015
St-Prex, Rue de la Gare 1	VD	STOWE	1997	04.09.2015
Thayngen, Bahnhofstrasse 26	SH	Alleineigentum	1975	17.12.2015
Trimbach, Winznauerstrasse 116/118	SO	Alleineigentum	2011	15.09.2016
Trimbach, Winznauerstrasse 5	SO	Alleineigentum	1978	17.12.2015
Unterkulm, Hauptstrasse 34	AG	Alleineigentum	1979	17.12.2015
Unterseen, Bahnhofstrasse 35	BE	STOWE	1995	30.11.2016
Utzenstorf, Unterdorfstrasse 7	BE	STOWE	1993	17.12.2015
Vernier, Rue du Grand-Bay 19/21	GE	Alleineigentum	1975	16.09.2019
Volketswil, Industriestrasse 15	ZH	Alleineigentum	2009	14.06.2018
Vouvry, Chemin du Grand-Clos 1	VS	STOWE	1994	08.09.2015
Weinfelden, Walkestrasse 29-40	TG	Alleineigentum	2009	01.11.2025
Windisch, Hauserstrasse 41	AG	Alleineigentum	1970	17.12.2015
Winterthur, Frauenfelderstrasse 124	ZH	STOWE	1976	10.08.2022
Zizers, Kronengasse 1	GR	STOWE	1993	06.09.2015
Zollikofen, Bernstrasse 103	BE	STOWE	2001	01.12.2020
Zürich, Hofwiesenstrasse 370	ZH	STOWE	1972	17.12.2015
Zürich Wollishofen, Seestrasse 339	ZH	STOWE	2016	24.03.2022
Zwingen, Baselstrasse 10	BL	Alleineigentum	1995	30.11.2016
Zweisimmen, Thunstrasse 11/11a/11b/11c	BE	Alleineigentum	2020	01.07.2020
Zweisimmen, Thunstrasse 29c	BE	Alleineigentum	2007	17.12.2017

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
2002	17 044 478	25 230 000	2.12	683 859	3.84
2014	2 615 628	3 032 000	0.25	104 947	0.00
2023	1 771 200	1 714 000	0.14	155 879	0.00
2005	23 567 536	21 530 000	1.80	512 628	9.02
2011	7 391 513	7 756 000	0.65	199 506	0.00
2012	16 927 118	15 580 000	1.31	431 297	11.25
2001	21 778 719	22 910 000	1.92	170 392	0.00
2010	3 880 421	4 119 000	0.35	126 272	0.00
2025	18 307 824	18 790 000	1.58	447 289	0.00
2009	8 906 037	8 511 000	0.71	380 870	0.17
2023	5 741 193	7 360 000	0.62	214 512	0.00
1997	8 386 551	8 866 000	0.74	259 966	0.00
2006	13 630 564	13 750 000	1.15	462 674	0.00
2010	2 227 804	2 505 000	0.21	80 596	0.00
2022	14 262 211	17 760 000	1.49	417 585	0.00
2022	5 723 972	6 395 000	0.54	140 983	0.47
2011	9 697 941	11 260 000	0.94	275 626	0.71
2002	5 150 517	5 436 000	0.46	155 138	0.00
2015	4 471 540	5 175 000	0.43	129 558	0.00
1995	11 621 960	11 700 000	0.98	300 378	4.61
2022	4 352 657	4 989 000	0.42	132 794	0.00
2014	17 470 797	17 940 000	1.50	559 778	2.63
2009	35 081 267	33 270 000	2.79	471 611	38.05
2012	2 880 671	2 859 000	0.24	85 096	0.00
2024	30 918 131	31 510 000	2.64	821 026	0.04
2002	3 223 270	3 188 000	0.27	53 000	6.12
2015	2 253 387	2 653 000	0.22	59 617	0.00
2000	1 372 167	1 233 000	0.10	45 185	0.00
2023	13 131 794	13 690 000	1.15	334 544	0.00
2017	13 474 411	20 840 000	1.75	302 348	1.95
2016	5 571 988	5 655 000	0.47	85 794	0.00
2022	20 318 430	20 070 000	1.68	533 436	1.41
2020	19 128 080	22 250 000	1.87	517 890	2.40
2019	7 870 174	7 377 000	0.62	181 188	0.00

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Total Kommerziell genutzte Liegenschaften				
davon im Stockwerkeigentum				
davon im Baurecht				
Gemischte Bauten				
Studen, Hauptstrasse 4	BE	Alleineigentum	2020	09.12.2025
Total Gemischte Bauten				
Wohnbauten				
Berikon, Corneliaweg 2	AG	Alleineigentum	1960	18.07.2017
Gränichen, Mattenstrasse 3	AG	Alleineigentum	2008	09.12.2025
Total Wohnbauten				
Kommerziell genutzte Liegenschaften verkauft während dem Jahr 2026				
Basel, Michelbacherstrasse 6	BS	STOWE		
Total kommerziell genutzte Liegenschaften verkauft während dem Jahr 2026				
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 26 bis 29.

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	%
	1 130 703 186	1 174 500 100		28 400 101	
	195 280 583	220 992 100		5 366 048	
	37 270 606	40 129 000		1 605 278	
2020	10 059 859	10 220 000	0.86	197 798	1.22
	10 059 859	10 220 000		197 798	
2015	2 471 120	4 467 000	0.37	84 205	0.00
2008	4 993 076	3 696 000	0.31	62 128	8.19
	–	–		121 866	2.50
	–	–		121 866	2.50
	1 148 227 241	1 192 883 100		28 866 097	

Liegenschaftstransaktionen 2026

Ankäufe

Ort, Adresse	Antritt per	Kaufpreis in CHF
Mägenwil (AG), Weststrasse 6	30. Januar 2026	4 260 000
Holderbank (AG), Hauptstrasse 45	30. Januar 2026	3 970 000
Bellach (SO), Gurzelenstrasse 2	31. Januar 2026	3 770 000
Total		12 000 000

Verkäufe

Ort, Adresse	Verkauf per	Verkaufspreis in CHF
Basel (BS), Michelbacherstrasse 6	15. April 2026	8 660 000
Total		8 660 000

Anhang

1. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 30. Juni 2025 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 597.38 Millionen. Davon sind CHF 284.86 Millionen beansprucht.

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	20 000 000	11.07.2022	10.07.2026	1.34%
Fester Vorschuss	14 925 000	02.08.2018	14.06.2027	1.35%
Fester Vorschuss	5 000 000	13.11.2023	13.11.2026	1.82%
Fester Vorschuss	9 400 000	05.01.2024	08.01.2027	1.57%
Fester Vorschuss	500 000	12.06.2026	02.07.2026	0.91%
Fester Vorschuss	1 900 000	18.06.2026	16.07.2026	0.90%
Fester Vorschuss	1 000 000	25.06.2026	02.07.2026	0.91%
Fester Vorschuss	20 000 000	30.06.2026	06.08.2026	0.75%
Fester Vorschuss	31 534 000	30.06.2026	06.08.2026	0.86%
Fester Vorschuss	500 000	30.06.2026	06.08.2026	0.91%
Fester Vorschuss	600 000	30.06.2026	06.08.2026	0.91%
Total kurzfristige, verzinsliche Darlehen und Kredite	105 359 000			

Langfristige Hypotheken, Ablauf in den nächsten 1–5 Jahren	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	10 000 000	11.07.2022	09.07.2027	1.49%
Festhypothek	10 000 000	20.11.2020	29.11.2030	0.47%
Festhypothek	8 000 000	21.07.2023	20.07.2029	2.14%
Festhypothek	20 000 000	11.08.2023	11.08.2028	2.21%
Festhypothek	10 000 000	29.11.2024	08.12.2028	1.58%
Festhypothek	10 000 000	29.11.2024	10.12.2027	1.57%
Festhypothek	3 000 000	22.10.2024	20.10.2028	1.55%
Festhypothek	4 000 000	22.10.2024	26.10.2029	1.56%
Festhypothek	10 000 000	22.10.2024	19.10.2029	1.44%
Festhypothek	3 525 000	17.12.2024	17.12.2030	1.01%
Festhypothek	6 475 000	17.12.2024	17.12.2030	1.01%
Festhypothek	10 000 000	17.12.2024	17.12.2027	0.90%
Festhypothek	20 000 000	09.12.2025	07.12.2028	0.91%
Festhypothek	6 000 000	09.12.2025	08.02.2029	0.94%
Total langfristige, verzinsliche Hypotheken, Ablauf in den nächsten 1–5 Jahren	131 000 000			

Langfristige Hypotheken, Ablauf später als 5 Jahre	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	28 500 000	05.03.2026	02.03.2034	1.25%
Festhypothek	20 000 000	05.03.2026	07.09.2034	1.26%
Total langfristige Hypotheken, Ablauf später als 5 Jahre	48 500 000			

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	19 390 000	09.12.2025	08.01.2026	0.68%
Fester Vorschuss	19 390 000	09.12.2025	05.02.2026	0.68%
Fester Vorschuss	36 500 000	09.12.2025	22.01.2026	0.90%
Fester Vorschuss	800 000	11.12.2025	22.01.2026	0.91%
Fester Vorschuss	1 000 000	19.12.2025	08.01.2026	0.91%
Fester Vorschuss	8 800 000	08.01.2026	05.02.2026	0.90%
Fester Vorschuss	1 000 000	08.01.2026	05.02.2026	0.91%
Fester Vorschuss	35 600 000	22.01.2026	12.02.2026	0.80%
Fester Vorschuss	38 100 000	12.02.2026	20.02.2026	0.80%
Fester Vorschuss	38 600 000	20.02.2026	05.03.2026	0.80%
Fester Vorschuss	8 970 000	05.03.2026	18.03.2026	0.80%
Fester Vorschuss	40 970 000	18.03.2026	31.03.2026	0.80%
Fester Vorschuss	38 970 000	31.03.2026	02.04.2026	0.80%
Fester Vorschuss	36 000 000	02.04.2026	09.04.2026	0.80%
Fester Vorschuss	35 000 000	09.04.2026	30.04.2026	0.80%
Fester Vorschuss	34 000 000	30.04.2026	07.05.2026	0.80%
Fester Vorschuss	30 000 000	07.05.2026	04.06.2026	0.80%
Fester Vorschuss	7 000 000	06.02.2026	05.03.2026	0.90%
Fester Vorschuss	3 700 000	13.02.2026	05.03.2026	0.90%
Fester Vorschuss	4 200 000	16.02.2026	05.03.2026	0.91%
Fester Vorschuss	3 970 000	25.02.2026	05.03.2026	0.89%
Fester Vorschuss	19 390 000	05.03.2026	04.06.2026	0.70%
Fester Vorschuss	1 000 000	26.03.2026	16.04.2026	0.90%
Fester Vorschuss	2 000 000	31.03.2026	16.04.2026	0.90%
Fester Vorschuss	3 000 000	16.04.2026	21.05.2026	0.90%
Fester Vorschuss	900 000	15.05.2026	28.05.2026	0.90%
Fester Vorschuss	3 800 000	21.05.2026	04.06.2026	0.90%
Fester Vorschuss	900 000	28.05.2026	18.06.2026	0.90%
Fester Vorschuss	1 100 000	28.05.2026	04.06.2026	0.90%
Fester Vorschuss	52 400 000	04.06.2026	30.06.2026	0.70%
Total kurzfristige, festverzinsliche Kredite und Darlehen	526 450 000			

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Keine				

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	909 190 534	916 510 011
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	29 376 348	27 037 507
Baurechtzins (Ertrag)	1 043 365	247 052
Leerstände	-1 251 234	-1 292 129
Verluste aus Forderungen	-72 007	-104 524
Mietzinsverbilligungen	-230 375	-293 096
Total Mietzinseinnahmen	28 866 097	25 594 810

4. Abschreibungen und Renovationsrückstellungen

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

in CHF	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Tochtergesellschaft)	268 045 242	259 325 901
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	–	–
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (Stufe Tochtergesellschaft)	3 389 305	3 389 305
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (Stufe Fonds)	–	–

5. 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	20 434 870	39 701 782

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen per Bilanzstichtag beinhalten mehrheitlich die Entwicklung der arrondierten Parzelle in Schöffland AG, Dofrstrasse 33.

6. Grundsätze zur Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der 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 ausgewiesenen Marktwert versteht sich als «Fair Value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen

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

Weitere Angaben zur Bewertung der Liegenschaften befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner auf den Seiten 26 bis 29.

7. 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 n.a.
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 0.65%
Vermittlungskommission für den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften (des Kauf- bzw. Verkaufspreises)	maximal 2.00% effektiv 2.00%
Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften (der jährlichen Bruttomietzinseinkünften)	maximal 5.00% effektiv 2.45%
Depotbankkommission (des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres)	maximal 0.05% effektiv 0.01%

8. Sonstige wesentliche Angaben

Geschäfte mit nahestehenden Personen	Die Fondsleitung bestätigt, dass alle Verträge mit nahestehenden Personen zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden.
Angaben über Derivate	Keine
Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%	Die zur Coop Gruppe gehörenden Gesellschaften machen per 30. Juni 2026 40.50% der Mietzinseinnahmen aus, gefolgt von Migros Gruppengesellschaften (inkl. Denner AG) mit 10.80% und Aldi Suisse AG mit 5.89%.
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 63 186 (Vorjahr: CHF 53 222).
Beteiligungen Immobiliengesellschaft	Die SFP Retail AG hält 90 der 107 Liegenschaften. Die restlichen 17 der 107 Liegenschaften werden von der PF Retail AG gehalten. Die SFP Retail AG hält 100% des Aktienkapitals der PF Retail AG. Das Aktienkapital der SFP Retail AG ist zu 100% im Besitz der Swiss Finance & Property Funds AG, handelnd für den Immobilienfonds SF Retail Properties Funds.



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

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

Zürich, 15. Juli 2026

SF Retail Properties Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
106229.2601

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 Retail Properties Fund gehaltenen Liegenschaften per 30. Juni 2026 bewertet.

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

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

Bewertungsstandards

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

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

1 / 4

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

Bewertungsmethode und Inputfaktoren

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

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

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

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

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2026 bis 30. Juni 2026 wurde folgende Liegenschaft veräussert:

- Basel, Michelbacherstrasse 6

Folgende Liegenschaften wurden in der Berichtsperiode erworben:

- Bellach, Gurzelenstrasse 2
- Holderbank, Hauptstrasse 45
- Mägenwil, Weststrasse 6

Ergebnis

Der «Fair Value» der 107 Liegenschaften im Portfolio wird per 30. Juni 2026 auf 1'192'883'100 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 Anlagen im Bau zugeordneten Liegenschaften («like-for-like») 1'157'333'100 Schweizer Franken. Die Wertveränderung liegt gegenüber dem Wert per Stichtag 31. Dezember 2025 bei brutto rund +1.2% (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen).

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

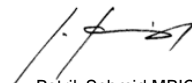
Bewertungshonorar

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

Zürich, den 15. Juli 2026
Wüest Partner AG



Moritz Menges MRICS
Partner



Patrik Schmid MRICS
Partner

– Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

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

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

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



täglich frisch – täglich frisch

ofenfrisch &
knusprig

Heute Backt
für Sie:
V. Ruchardson

Impressum

Herausgeberin: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

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

Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Titelbild: Zwingen (BL), Baselstrasse 10

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 SFR, Valor 28508745, ISIN CH0285087455

Reuters: SFRP.S

Bloomberg: SFR SW



Swiss Finance & Property Funds AG