

SF Sustainable Property Fund

Halbjahresbericht 2025

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie
«Immobilienfonds»

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2025





Inhaltsverzeichnis

Verwaltung und Organe	4
Kennzahlen	6
Vermögensrechnung.....	8
Erfolgsrechnung.....	9
Inventar Liegenschaften	10
Anhang zur Jahresrechnung	17
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	22

Verwaltung und Organe

Mitglieder des Verwaltungsrats

Adrian Murer, Präsident

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

Gertrud Stoller-Laternser, Mitglied

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

Dr. Peter Staub, Mitglied

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

Geschäftsführung

Bruno Kurz, CEO

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Mitglied der Konzernleitung der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, CEO der SF Urban Properties AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der REI COMAN SA, Lugano, Mitglied des Investment Committee (IC) der EROP GENERATION AG, Lugano, sowie Mitglied des Leitenden Ausschusses der Universität Zürich, CUREM – Center for Urban Real Estate Management, Zürich.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der SFP 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, und der SFP Commercial Properties AG, Zürich.

Thomas Lavater, Head Direct Funds & Foundation

Relevante Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung: Dozent an der HWZ Hochschule für Wirtschaft, Zürich.

Relevante Tätigkeiten innerhalb der Fondsleitung: Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Retail AG, Zürich sowie Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Commercial Properties AG, Zürich.

Fondsleitung

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Anlageentscheide

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Fondsbuchhaltung

Huwiler Treuhand AG
Bernstrasse 102
3072 Ostermundigen

Depotbank

UBS Switzerland AG
Uetlibergstrasse 231
8045 Zürich

Zahlstelle

UBS Switzerland AG
Uetlibergstrasse 231
8045 Zürich

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich

Liegenschaftsverwaltungen

Livit AG
Altstetterstrasse 124
8048 Zürich

IBSG AG
Lagerstrasse 4
9200 Gossau

Akkreditierte Schätzungsexperten

Ivan Anton
Patrik Schmid
Moritz Menges
Wüest Partner AG
Bleicherweg 5
8001 Zürich

Kennzahlen

Kennzahlen Rendite und Performance	Einheit	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Performance	%	2.59 ¹	7.17	0.92
Anlagerendite	%	2.60 ¹	1.73	-1.22
Betriebsgewinnmarge	%	65.42	63.21	60.86
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.38 ¹	1.69	-1.18
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	1.90 ¹	1.52	-0.46
Ausschüttungsrendite	%	n.a.	2.48	2.59
Ausschüttungsquote	%	n.a.	103.03	106.40
Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Agio/Disagio	%	8.42	8.74	3.08
Börsenkapitalisierung	CHF	1 235 060 340	1 085 727 726	1 039 437 009
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	128.40	129.00	123.50
Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 613 842 000	1 441 083 000	1 450 063 000
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	1 489 276 167	1 336 159 525	1 344 899 522
Gesamtfondsvermögen	CHF	1 627 586 739	1 464 243 835	1 469 835 767
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	397 050 000	383 600 000	374 100 000
Nettofondsvermögen	CHF	1 139 145 025	998 462 555	1 008 402 386
Fremdfinanzierungsquote	%	24.60	26.62	25.80
Fremdkapitalquote	%	30.01	31.81	31.90
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.04	2.56	3.16
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.30	1.37	1.28
Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	30. Jun. 2025	30. Jun. 2024	30. Jun. 2023
Mietzinseinnahmen	CHF	26 929 645	26 035 356	26 785 189
Mietausfallrate ²	%	5.69	7.05	7.08
Nettoertrag	CHF	15 009 687	12 854 148	12 404 407
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	306 522	3 511	16 592
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	11 742 358	-5 771 352	-20 694 458
Gesamterfolg	CHF	27 058 567	7 086 307	-8 273 459
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.73	0.76	0.78
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	0.99	1.13	1.16

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	118.43	118.63	119.81
Ausschüttung pro Anteil	CHF	–	3.20	3.20
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anz.	8 416 494	8 416 494	8 416 494
Ausgaben	Anz.	1 202 356	–	–
Rücknahmen	Anz.	–	–	–
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anz.	9 618 850	8 416 494	8 416 494
Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023
Anzahl Liegenschaften	Anz.	111	103	107
Bruttorendite	%	3.95	4.00	3.87
Realer Diskontsatz	%	2.72	2.75	2.75
Nominaler Diskontsatz	%	3.75	4.03	4.04
Leerstandsquote per Stichtag	%	3.71	4.74	4.97
Leerstandsquote per Berichtsperiode	%	4.97	5.24	5.67

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

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

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

Vermögensrechnung

in CHF	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2 571 981	416 956
Grundstücke		
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	15 956 000	15 576 000
- Wohnbauten	1 485 431 000	1 312 482 000
- Gemischte Bauten	84 175 000	83 645 000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	28 280 000	29 380 000
Total Grundstücke	1 613 842 000	1 441 083 000
Sonstige Vermögenswerte	11 172 758	22 743 879
Gesamtfondsvermögen	1 627 586 739	1 464 243 835
Passiven		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-133 950 000	-120 500 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-19 191 714	-17 881 280
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-263 100 000	-263 100 000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 211 345 025	1 062 762 555
Geschätzte Liquidationssteuern	-72 200 000	-64 300 000
Nettofondsvermögen	1 139 145 025	998 462 555
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	998 462 555	1 008 402 386
Bezahlte Ausschüttung	-26 932 781	-26 932 781
Saldo aus Anteilsverkehr	140 556 684	–
Gesamterfolg	27 058 567	16 992 950
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 139 145 025	998 462 555
Entwicklung der Anzahl Anteile		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	8 416 494	8 416 494
Ausgegebene Anteile	1 202 356	–
Zurückgenommene Anteile	–	–
Stand am Ende der Berichtsperiode	9 618 850	8 416 494
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Berichtsperiode	118.43	118.63

Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 30. Jun. 2025	1. Jan. bis 30. Jun. 2024
Erträge		
Mietzinseinnahmen	26 929 645	26 035 356
Sonstige Erträge	495 480	17 232
Erträge der Bank- und Postguthaben	9 250	5 756
Aktivierte Bauzinsen	86 859	–
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	872 454	–
Total Erträge	28 393 688	26 058 344
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-2 561 006	-2 521 037
Sonstige Passivzinsen	-11 121	-9 961
Baurechtzinsen	-4 033	-3 117
Unterhalt und Reparaturen	-2 226 427	-2 184 773
Liegenschaftenverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand	-1 573 314	-2 039 151
- Verwaltungsaufwand	-39 209	-10 428
Steuern und Abgaben	-1 255 434	-879 271
Schätzungs- und Prüfaufwand	-144 147	-155 714
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	-4 339 009	-4 239 528
- die Depotbank	-100 235	-110 924
- die Immobilienverwalterin	-932 851	-851 781
Sonstige Aufwendungen	-197 215	-198 511
Total Aufwendungen	-13 384 001	-13 204 196
Nettoertrag	15 009 687	12 854 148
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	306 522	3 511
Realisierter Erfolg	15 316 209	12 857 659
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	11 742 358	-5 771 352
Gesamterfolg	27 058 567	7 086 307

Inventar Liegenschaften

Inventar des Portfolios per 30. Juni 2025

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Wohnbauten				
Aarau, Erzgrubenweg 3–9, 27–33, 35–41	AG	Alleineigentum	1959/1960	02.05.2019
Aarwangen, Schmidtenweg 2–6	BE	Alleineigentum	2020	01.07.2020
Aesch, Im Gwidem 2/4/6	BL	Alleineigentum	1974	30.04.2019
Arnegg, Bächigenstrasse 7/9/11, Stationsstrasse 4/6, Bischofszellerstrasse 339	SG	STOWE	2023	26.05.2025
Basel, Dormacherstrasse 38, Frobenstrasse 30	BS	Alleineigentum	1966	01.12.2011
Basel, Frobenstrasse 37	BS	Alleineigentum	1975	01.10.2011
Basel, Gotthelfstrasse 96	BS	Alleineigentum	1955	30.07.2021
Basel, Prattelerstrasse 1/3	BS	Alleineigentum	1953	05.01.2015
Basel, Lothringerstrasse 51	BS	STOWE	1962	30.09.2022
Basel, Luzernerring 148, Sundgauerstrasse 2	BS	Alleineigentum	1929/1971	03.09.2018
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	STOWE	1995	19.06.2017
Chiasso, Via Soldini 14	TI	Alleineigentum	1993	15.06.2018
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	STOWE	2015	23.03.2021
Embrach, Alte Rheinstrasse 73/75	ZH	Alleineigentum	2013	25.06.2015
Emmen, Kolbenstrasse 15	LU	Alleineigentum	1971	29.06.2018
Ermatingen, Hauptstrasse 146	TG	Alleineigentum	1973	01.10.2020
Felben-Wellhausen, Hauptstrasse 26/26a–c	TG	Alleineigentum	1979	27.08.2019
Felben-Wellhausen, Hauptstrasse 63, Wiesenstrasse 61	TG	Alleineigentum	1959/2017	12.03.2019
Frenkendorf, Bahnweg 12/14	BL	Alleineigentum	2015	01.07.2021
Glattbrugg, Lindenstrasse 15	ZH	Alleineigentum	1949	06.08.2014
Gossau, Kirchstrasse 50/52	SG	Alleineigentum	1966	28.03.2017
Grenchen, Marktstrasse 1/3, Marktplatz 14/16	SO	Alleineigentum	1952	12.06.2015
Kloten, Hohrainlistrasse 17–27	ZH	STOWE	1966	24.08.2015
Lausanne, Chemin du Chalet Pra Roman 4a/4b/4c	VD	Alleineigentum	2016	25.06.2020
Lausen, Hauptstrasse 30	BL	Alleineigentum	1955	01.10.2021
Lausen, Furlenbodenstrasse 1/3, Furlenstrasse 37	BL	Alleineigentum	2021	11.03.2019
Lausen, Furlenstrasse 42, Hofmattstrasse 38–48	BL	Alleineigentum	1974	01.07.2016
Lausen, Rainweg 6–16	BL	Alleineigentum	1996/2005	01.12.2015
Liestal, Arisdörferstrasse 60	BL	Alleineigentum	2000	01.01.2025
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

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag	
	CHF	CHF	%	CHF	%	
2014	9 979 093	11 250 000	0.70	192 056	0.00	
	19 827 816	20 940 000	1.30	405 549	5.36	
2013	10 364 064	11 270 000	0.70	211 261	4.27	
	47 875 765	48 590 000	3.01	97 420	0.00	
2015	22 725 199	31 800 000	1.97	531 659	0.00	
2016	10 101 741	15 010 000	0.93	246 824	1.35	
2011	6 573 383	7 344 000	0.46	120 153	0.00	
2025	5 824 129	8 997 000	0.56	141 546	0.00	
2017	7 415 432	8 337 000	0.52	116 934	11.30	
2018	13 528 373	13 820 000	0.86	224 756	3.64	
2020	7 513 200	7 023 000	0.44	122 113	23.91	
2020	7 992 205	8 038 000	0.50	138 535	9.05	
	7 415 143	9 101 000	0.56	138 823	0.08	
2017	5 630 309	4 059 000	0.25	62 046	18.25	
	30 993 837	20 740 000	1.29	342 524	45.80	
	9 198 421	10 250 000	0.64	196 020	0.00	
	18 819 338	21 860 000	1.35	434 094	3.92	
2016	9 082 710	15 140 000	0.94	244 167	0.47	
2017	9 155 973	12 980 000	0.80	215 380	0.61	
2023	9 501 063	10 070 000	0.62	188 459	0.57	
	8 596 298	9 050 000	0.56	154 862	1.29	
	8 789 241	11 770 000	0.73	198 452	6.55	
2009	3 407 728	3 346 000	0.21	55 900	17.57	
2014	8 837 598	8 727 000	0.54	170 925	11.34	
2008	10 272 093	11 640 000	0.72	236 011	0.00	
2015	5 350 888	5 873 000	0.36	115 295	2.24	
	22 533 533	21 950 000	1.36	349 256	3.93	
	4 990 791	7 487 000	0.46	154 063	0.00	
2004	7 056 614	8 067 000	0.50	163 747	0.00	
2006	17 734 823	17 450 000	1.08	393 298	8.88	
1992	16 367 986	24 160 000	1.50	399 697	0.36	
	30 175 303	33 430 000	2.07	522 381	0.61	
	6 254 087	5 814 000	0.36	107 909	17.40	
	19 248 870	30 190 000	1.87	530 134	3.37	
	20 219 448	22 990 000	1.42	430 113	3.49	
2023	20 331 751	21 270 000	1.32	451 021	0.79	
	25 691 309	26 000 000	1.61	476 691	8.82	
2024	14 116 887	14 270 000	0.88	238 836	5.97	
	4 492 325	4 272 000	0.26	93 896	0.00	
2014	15 259 719	15 410 000	0.95	231 567	0.00	

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
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	STOWE	1957	27.01.2016
Näfels, Alte Bahnhofstrasse 5, Bahnhofstrasse 18	GL	Alleineigentum	2019	27.11.2019
Neuenhof, Hardstrasse 54/56	AG	Alleineigentum	1990	31.12.2012
Neuhausen, Charlottenweg 9–19	SH	Alleineigentum	1954	01.12.2011
Neuhausen, Charlottenweg 31/33, Schwanenfelsstrasse 16/18/20	SH	Alleineigentum	1960	01.12.2011
Oberentfelden, Aarauerstrasse 11	AG	Alleineigentum	1958	01.06.2014
Oberentfelden, Sonnenhofweg 4	AG	Alleineigentum	1962	03.12.2020
Oberglatt, Bahnhofstrasse 25/29	ZH	Alleineigentum	1973	31.05.2016
Oberglatt, Chlirietstrasse 12/14/16	ZH	Alleineigentum	1974	16.12.2014
Oftringen, Gilamstrasse 21	AG	Alleineigentum	1956	01.06.2021
Oftringen, Sälblickstrasse 27/29	AG	Alleineigentum	1970	03.06.2025
Oftringen, Staufergutstrasse 2/4	AG	Alleineigentum	1966	21.05.2019
Olten, Friedenstrasse 94	SO	Alleineigentum	1950	30.06.2021
Olten, Neuhardstrasse 9/11	SO	Alleineigentum	1955	06.06.2019
Opfikon, Oberhauserstrasse 12	ZH	Alleineigentum	1951	21.04.2016
Ostermundigen, Unterdorfstrasse 19–25	BE	Alleineigentum	1982	01.12.2021
Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21/23/25/27	BE	Alleineigentum	1966	11.04.2025
Othmarsingen, Kehrgasse 1	AG	Alleineigentum	2015	02.03.2022
Pfäffikon, Hochstrasse 137/139/141, Langackerstrasse 8/10	ZH	Alleineigentum	2014	06.06.2013
Pratteln, Augsterheglstrasse 27	BL	Alleineigentum	1970	31.07.2015
Pratteln, Längstrasse 7/15/17	BL	Alleineigentum	1969	09.05.2018
Pratteln, Zehntenstrasse 60a/63/63a	BL	Alleineigentum	1956	01.10.2018
Pregassona, Via Industria 17/17a	TI	Alleineigentum	1970	16.06.2017
Pregassona, Via Roncobello 12	TI	STOWE	1975	16.06.2017
Regensdorf, Schulstrasse 147–181	ZH	Alleineigentum	2001	29.12.2010
Richterswil, Zugerstrasse 28–36	ZH	Alleineigentum	1962	31.08.2016
Rorschach, Bogenstrasse 7, Kirchstrasse 65	SG	Alleineigentum	1920	19.11.2014
Rümlang, Bahnhofstrasse 21	ZH	Alleineigentum	1960	31.05.2016
Rümlang, Bahnhofstrasse 42/44, Schulstrasse 2	ZH	Alleineigentum	1951	09.05.2014
Schaffhausen, Weisteig 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	01.04.2025
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

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
1993	55 130 743	46 030 000	2.85	713 910	0.00
2014	5 332 959	4 991 000	0.31	114 350	1.35
2016	15 682 869	11 100 000	0.69	171 890	1.57
2019	5 113 713	6 624 000	0.41	113 508	0.00
	8 350 805	8 938 000	0.55	182 984	0.84
	10 752 231	11 070 000	0.69	312 269	2.37
2011	14 670 009	19 770 000	1.23	445 072	0.05
1990	12 089 374	16 280 000	1.01	361 476	0.00
2014	6 479 299	6 448 000	0.40	122 231	7.16
2013	6 949 166	7 720 000	0.48	160 177	0.00
2018	18 811 800	27 600 000	1.71	443 849	1.57
2017	7 593 870	11 060 000	0.69	183 462	1.55
2020	6 270 278	6 970 000	0.43	128 539	2.80
2017	9 377 209	9 559 000	0.59	31 282	6.89
1998	5 425 236	5 413 000	0.34	130 074	0.55
2019	6 067 120	6 085 000	0.38	119 497	0.88
2023	16 457 502	18 490 000	1.15	301 749	2.12
2016	6 120 903	9 226 000	0.57	135 504	0.62
	23 462 401	21 300 000	1.32	378 821	0.19
	12 168 154	12 310 000	0.76	90 700	3.80
	9 433 734	9 873 000	0.61	183 312	1.04
	17 046 770	23 580 000	1.46	388 937	3.65
2017	19 871 821	25 290 000	1.57	444 497	7.32
2021	28 035 597	31 770 000	1.97	503 006	4.69
2007	4 283 520	4 592 000	0.28	85 122	0.27
2008	34 098 603	20 180 000	1.25	195 697	0.00
2022	9 488 798	7 481 000	0.46	133 721	0.00
	33 572 745	53 300 000	3.30	828 973	0.31
1990	16 540 721	16 730 000	1.04	283 971	0.00
2014	4 686 111	4 890 000	0.30	104 016	21.94
2022	9 170 089	10 600 000	0.66	198 369	6.16
1990	7 319 541	9 578 000	0.59	178 902	0.00
2011	15 165 689	14 880 000	0.92	304 562	2.84
	7 384 878	7 700 000	0.48	126 786	0.00
2024	19 078 405	23 380 000	1.45	343 740	0.00
2011	5 318 544	5 178 000	0.32	103 499	11.27
2025	9 713 228	9 772 000	0.61	–	0.00
1988	20 062 669	19 130 000	1.19	431 164	0.12
2007	11 445 879	15 310 000	0.95	262 636	6.86
	22 862 389	24 950 000	1.55	434 643	0.71
2024	17 317 084	17 220 000	1.07	172 096	0.00
	5 047 539	3 336 000	0.21	46 630	1.94
1999	11 388 682	11 460 000	0.71	104 725	3.49
2010	6 902 132	7 592 000	0.47	166 318	0.45
	5 859 781	5 775 000	0.36	123 012	0.00
2017	36 461 271	38 490 000	2.38	628 617	0.67
2012	18 721 308	18 800 000	1.16	386 656	3.57

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
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, Kellerackerstrasse 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, Romanshonerstrasse 27	SG	Alleineigentum	1966	01.10.2021
Wohlen, Juchliweg 2/4	AG	Alleineigentum	1965	01.04.2021
Zofingen, Gotthelfstrasse 3, Mühlemattstrasse 6/8	AG	Alleineigentum	1961	18.12.2014
Total Wohnbauten				
davon im Stockwerkeigentum				
Gemischte Bauten				
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
Versoir, Rue des Boucheries 8, Route de Suisse 21	GE	Alleineigentum	1650	23.05.2019
Total Gemischte Bauten				
Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Dietlikon, Riedmühlestrasse 12/16/18	ZH	Alleineigentum	1951/1956/ 1972/1997	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				

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
	15 660 097	17 780 000	1.10	371 172	0.00
2014	18 437 053	15 270 000	0.95	322 840	0.00
2017	9 349 198	9 589 000	0.59	199 069	0.00
2020	7 572 466	7 521 000	0.47	153 834	5.47
2016	19 040 456	19 040 000	1.18	285 893	0.00
	9 080 258	11 790 000	0.73	214 716	0.00
2014	17 195 825	17 240 000	1.07	99 011	0.24
	10 022 368	14 770 000	0.92	224 949	0.00
2003	20 705 207	19 790 000	1.23	290 208	0.00
2021	7 347 878	7 525 000	0.47	135 146	0.00
2020	9 485 171	10 320 000	0.64	186 960	0.90
2020	20 465 815	27 190 000	1.68	489 389	1.85
	1 362 189 443	1 485 431 000		24 725 650	
	126 170 765	140 851 000		1 674 309	
2016	10 163 966	6 246 000	0.39	12 126	0.00
2024	8 039 603	7 808 000	0.48	131 768	0.13
	8 249 961	8 560 000	0.53	126 656	19.85
	11 071 160	10 720 000	0.66	190 410	0.00
2018	8 215 270	9 670 000	0.60	184 344	0.00
	13 024 599	12 490 000	0.77	225 808	19.19
	5 574 218	5 141 000	0.32	124 108	0.00
2019	16 013 653	16 200 000	1.00	283 105	2.72
2007	6 770 311	7 340 000	0.45	141 124	0.00
	87 122 742	84 175 000		1 419 449	
2020	23 514 822	28 280 000	1.75	887 690	1.75
	23 514 822	28 280 000		887 690	
	3 097 429	2 716 000	0.17	–	0.00
	13 351 732	13 240 000	0.82	–	0.00
	16 449 161	15 956 000		–	
	1 489 276 167	1 613 842 000	100.00	26 929 645	3.71

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 22 bis 25.

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

Liegenschaftstransaktionen 2025

Ankäufe

Ort, Adresse	Antritt per	Kaufpreis in CHF
Liestal BL, Arisdörferstrasse 60–68 / Sonnmattweg 4–42, 43+45	1. Januar 2025	25 160 000
St. Gallen SG, Merkurstrasse 1	17. März 2025	17 000 000
Ostermundigen BE, Unterer Chaletweg 21/23/25/27	11. April 2025	11 700 000
Widen AG, Kelleräckerstrasse 31+33, 35+37	30. April 2025	16 800 000
St. Gallen SG, Solitüdenstrasse 2–4	1. April 2025	11 025 000
Arnegg SG, Bächigenstrasse 7/9/11, Stationsstrasse 4/6, Bischofszellerstrasse 339	1. Juni 2025	46 350 000
Oftringen AG, Säliblickstrasse 27/29	1. Juni 2025	9 150 000
Sirnach TG, Winterthurerstrasse 33	30. Juni 2025	9 450 000
Total		146 635 000

Verkäufe

Ort, Adresse	Antritt per	Verkaufspreis in CHF
Dietlikon ZH, Riedmühlestrasse 12 (Teilverkauf)	12. Juni 2025	4 700 000
Total		4 700 000

Anhang zur Jahresrechnung

1. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 30. Juni 2025 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 733.17 Mio. Davon sind CHF 397.05 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	24 800 000	05.06.2025	03.07.2025	0.63%
Fester Vorschuss	1 000 000	05.06.2025	03.07.2025	0.79%
Fester Vorschuss	20 000 000	05.06.2025	03.07.2025	0.79%
Fester Vorschuss	1 100 000	06.06.2025	03.07.2025	0.79%
Fester Vorschuss	9 500 000	10.06.2025	03.07.2025	0.79%
Fester Vorschuss	4 550 000	12.06.2025	17.07.2025	0.53%
Fester Vorschuss	3 500 000	12.06.2025	17.07.2025	0.86%
Fester Vorschuss	1 500 000	16.06.2025	17.07.2025	0.86%
Fester Vorschuss	30 000 000	22.07.2022	22.07.2025	1.14%
Fester Vorschuss	3 800 000	09.12.2022	12.12.2025	1.56%
Fester Vorschuss	11 200 000	09.12.2022	12.12.2025	1.60%
Fester Vorschuss	4 000 000	18.12.2020	18.12.2025	0.19%
Fester Vorschuss	5 500 000	18.12.2020	18.12.2025	0.19%
Fester Vorschuss	13 500 000	18.12.2020	18.12.2025	0.19%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	133 950 000			

Langfristige Hypotheken, Ablauf in den nächsten 1–5 Jahren	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	37 000 000	22.07.2022	22.07.2026	1.25%
Festhypothek	20 000 000	09.12.2022	11.12.2026	1.59%
Festhypothek	8 000 000	24.03.2023	26.03.2027	1.83%
Festhypothek	5 000 000	24.06.2024	25.06.2027	1.86%
Festhypothek	30 000 000	22.07.2022	22.07.2027	1.44%
Festhypothek	10 000 000	31.08.2018	31.08.2027	0.92%
Festhypothek	20 000 000	09.06.2023	09.06.2028	2.08%
Festhypothek	5 000 000	11.08.2023	11.08.2028	2.11%
Festhypothek	18 000 000	11.08.2023	11.08.2028	2.11%
Festhypothek	10 000 000	14.08.2018	14.08.2028	1.01%
Festhypothek	10 000 000	31.08.2018	31.08.2028	1.03%
Festhypothek	15 000 000	28.09.2018	28.09.2028	1.00%
Festhypothek	5 000 000	24.06.2024	22.06.2029	1.91%
Festhypothek	1 800 000	11.08.2023	10.08.2029	2.09%
Festhypothek	13 300 000	08.09.2023	07.09.2029	2.06%
Festhypothek	10 000 000	29.11.2024	07.12.2029	1.55%
Festhypothek	2 900 000	24.06.2024	21.06.2030	1.46%
Festhypothek	7 100 000	24.06.2024	21.06.2030	1.65%
Total langfristige verzinsliche Hypotheken, Ablauf in den nächsten 1–5 Jahren	228 100 000			

Langfristige Hypotheken, Ablauf später als 5 Jahre	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	25 000 000	11.08.2023	12.08.2030	2.09%
Festhypothek	10 000 000	18.12.2020	18.12.2030	0.40%
Total langfristige Hypotheken, Ablauf später als 5 Jahre	35 000 000			

Während des Geschäftsjahres zurückbezahlte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	15 200 000	20.12.2024	10.01.2025	1.06%
Fester Vorschuss	2 300 000	27.12.2024	10.01.2025	1.06%
Fester Vorschuss	8 000 000	10.01.2025	07.02.2025	1.04%
Fester Vorschuss	23 700 000	06.02.2025	06.03.2025	1.02%
Fester Vorschuss	7 000 000	07.02.2025	06.03.2025	1.02%
Fester Vorschuss	20 000 000	06.12.2024	06.03.2025	1.11%
Fester Vorschuss	5 200 000	20.02.2025	20.03.2025	1.00%
Fester Vorschuss	27 000 000	06.03.2025	21.03.2025	0.93%
Fester Vorschuss	500 000	06.03.2025	21.03.2025	1.00%
Fester Vorschuss	25 000 000	05.03.2025	21.03.2025	1.00%
Fester Vorschuss	14 000 000	06.03.2025	21.03.2025	1.00%
Fester Vorschuss	15 000 000	20.12.2024	21.03.2025	1.01%
Fester Vorschuss	8 200 000	06.03.2025	21.03.2025	1.02%
Fester Vorschuss	1 800 000	17.01.2025	31.03.2025	0.83%
Fester Vorschuss	1 000 000	13.03.2025	03.04.2025	0.99%
Fester Vorschuss	9 000 000	30.04.2025	15.05.2025	0.67%
Fester Vorschuss	600 000	30.04.2025	19.05.2025	0.67%
Fester Vorschuss	3 800 000	30.04.2025	05.06.2025	0.79%
Fester Vorschuss	5 300 000	30.04.2025	13.06.2025	0.67%
Total kurzfristige festverzinsliche Kredite und Darlehen	192 600 000			

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. 2025	31. Dez. 2024
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	–	–
Gesamtversicherungswert des Vermögens	995 613 825	864 783 363
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	–	–

3. Informationen zur Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 30. Jun. 2025	1. Jan. bis 30. Jun. 2024
Soll-Nettomieten bei Vollvermietung	28 641 632	28 041 111
Baurechtzins (Ertrag)	48 510	48 510
Leerstände	-1 409 403	-1 502 194
Verluste aus Forderungen	-207 102	-452 272
Mietzinsverbilligungen	-143 994	-99 799
Total Mietzinseinnahmen	26 929 645	26 035 356

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

in CHF	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	37 870 063	84 507 791

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 durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile.

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

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

Weitere Angaben zur Bewertung der Liegenschaften befinden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf den Seiten 22 bis 25.

6. Vergütung und Nebenkosten

(Auszug aus § 18 des Fondsvertrags):

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

Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

(Auszug aus § 19 des Fondsvertrags):

Verwaltungskommission der Fondsleitung (in % des Gesamtvermögens). Diese wird verwendet für die Leitung, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds	maximal 1.00% effektiv 0.55%
Vermittlungskommission für den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften (des Kauf- bzw. Verkaufspreises)	maximal 2.00% effektiv 1.59%
Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften (der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	maximal 5.00% effektiv 3.46%
Depotbankkommission (des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres)	maximal 0.05% effektiv 0.020%

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 April 2025 wurden die allgemeinen Angaben zur Fondsleitung aktualisiert (Aktionariat, Verwaltungsrat und Geschäftsleitung, Geschäftstätigkeit nach Organisationsreglement) sowie weitere formelle und redaktionelle Änderungen vorgenommen. Im ersten Halbjahr 2025 wurden keine Fondsvertragsänderungen vorgenommen.
Schätzungs- und Prüfaufwand	Diese Position enthält Revisionshonorare in Höhe von CHF 41 375 (Vorjahr: CHF 42 914).



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

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

Zürich, 18. Juli 2025

SF Sustainable Property Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
102248.2501

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 2025 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Bilanzstichtag 111 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 2025 bis 30. Juni 2025 wurden acht Liegenschaften gekauft:

- Arnegg, Bächigenstr. 7, 9, 11 / Stationsstr. 4, 6 / Bischofszellerstr. 339
- Liestal, Arisdörferstrasse 60
- Oftringen, Säliblickstrasse 27, 29
- Ostermundigen, Unterer Chaletweg 21
- Sirnach, Winterthurerstrasse 33
- St. Gallen, Merkurstrasse 1
- St. Gallen, Solitüdenstrasse 2-4
- Widen, Kellerackerstrasse 31, 33, 35, 37

Bei der Liegenschaft Riedmühlestrasse 12, 16, 18 in Dietlikon wurde das Gebäude Riedmühlestrasse 12 verkauft.

Die Liegenschaften an der Brauerstrasse 25 in St. Gallen sowie an der Seestrasse 23 in Wädenswil werden als «Anlage im Bau» geführt.

Ergebnis

Der «Fair Value» der insgesamt 111 Liegenschaften im Portfolio wird per 30. Juni 2025 auf 1'613'842'000 Schweizer Franken geschätzt.

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

Per Stichtag 30. Juni 2025 beträgt der «Fair Value» der bereits per Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 bewerteten und nicht den Anlagen im Bau zugeordneten Liegenschaften («like-for-like») 1'445'735'000 Schweizer Franken. Die Wertveränderung liegt gegenüber dem Wert per Stichtag 31. Dezember 2024 bei brutto rund +1.42% (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 18. Juli 2025
Wüest Partner AG

Ivan Anton
Partner

Moritz Menges MRICS
Partner

– Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

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

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertungen basieren auf den Mieterspiegeln der Immobilien Bewirtschaftung St. Gallen AG, Livit AG sowie der Gribi Bewirtschaftung AG per 01.07.2025.
- 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%, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 100 Prozent gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.



Bubendorf BL, Hauptstrasse 86b

Impressum

Herausgeberin: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: Backbone Art SA

Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich

Titelbild: Simach TG, Winterthurerstrasse 33

August 2025

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