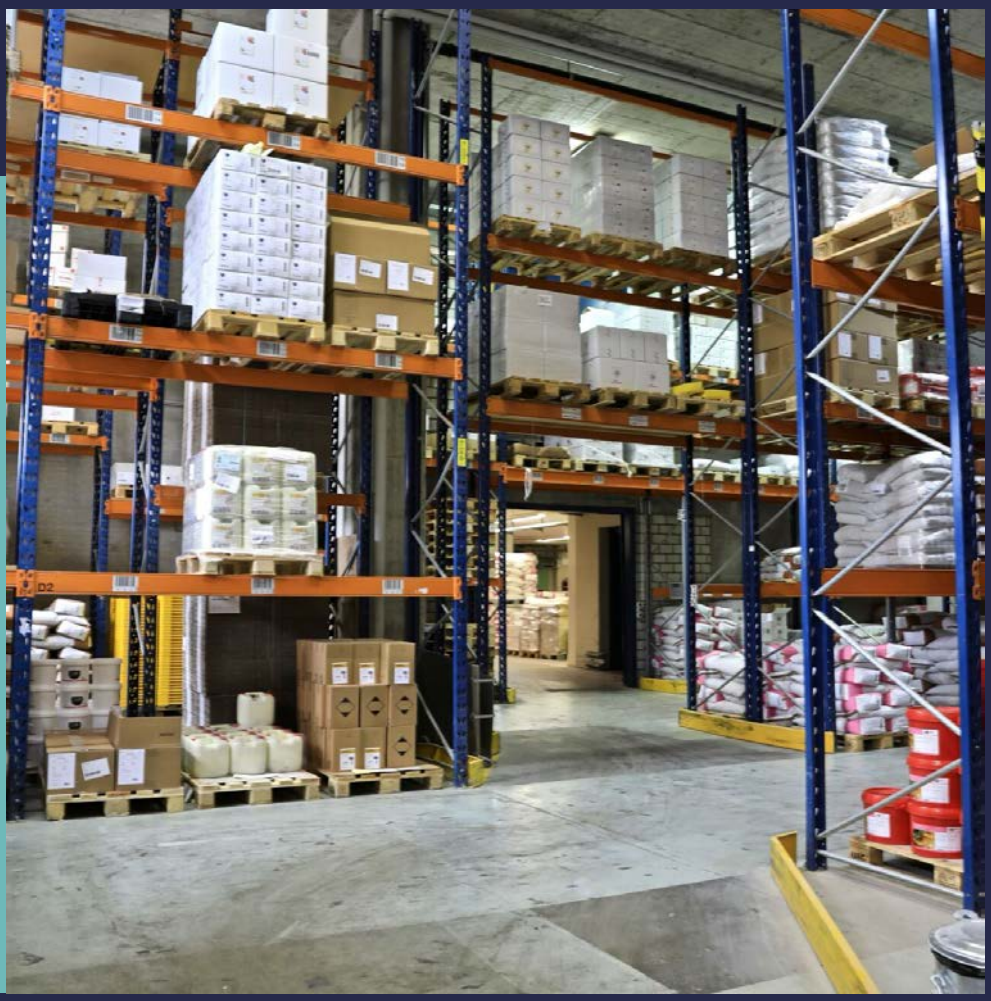
SFP
Swiss Finance & Property Funds AG

SF Commercial Properties Fund
Halbjahresbericht 2026

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie «Immobilienfonds»

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2026



Lyss (BE), Industriering 17

Inhaltsverzeichnis

Verwaltung und Organe 4

Kennzahlen 8

Vermögensrechnung 10

Erfolgsrechnung 11

Inventar Liegenschaften 12

Anhang 15

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten 20

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 Immobilier 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

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1103 Lausanne

Zahlstelle

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1103 Lausanne

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich

Liegenschaftsverwaltung

H&B Real Estate AG
Lagerstrasse 107
8004 Zürich

Akkreditierte Schätzungsexperten

Patrick Schmid
Moritz Menges

Wüest Partner AG
Bleicherweg 5
8001 Zürich

Aarau (AG), Rohrerstrasse 100–102

Kennzahlen

Kennzahlen Rendite und Performance	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Performance	%	1.50[1]	9.09	13.29
Anlagerendite	%	3.19[1]	3.95	3.64
Betriebsgewinnmarge	%	72.71	73.07	74.45
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	3.04[1]	3.76	3.46
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	2.40[1]	3.14	2.85
Ausschüttungsrendite	%	n.a.	4.86	5.04
Ausschüttungsquote	%	n.a.	98.66	97.53

Kennzahlen der Finanzmärkte	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Agio/Disagio	%	0.27	1.96	-2.77
Börsenkapitalisierung	CHF	194 359 021	201 497 800	194 359 021
Börsenkurs pro Anteil zum Ende der Berichtsperiode	CHF	84.40	87.50	84.40

Kennzahlen zur Vermögensrechnung	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	266 090 000	263 270 000	278 190 000
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	271 455 068	270 990 951	293 628 581
Gesamtfondsvermögen	CHF	273 225 948	269 634 813	285 676 874
Aufgenommene Fremdmittel	CHF	65 700 000	60 000 000	64 000 000
Nettofondsvermögen	CHF	193 829 327	197 616 023	199 894 479
Fremdfinanzierungsquote	%	24.69	22.79	23.01
Fremdkapitalquote	%	29.06	26.71	30.03
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen[2]	Jahre	1.59	1.66	1.32
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.38	1.63	1.86

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung	Einheit	30. Jun. 2026	30. Jun. 2025	30. Jun. 2024
Mietzinseinnahmen	CHF	7 649 001	7 735 650	8 092 751
Mietausfallrate[3]	%	6.86	7.56	4.84
Nettoertrag	CHF	4 970 473	4 997 119	5 214 866
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-16	-9 268 033	-143 127
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	1 029 883	5 666 838	-995 108
Gesamterfolg	CHF	6 000 340	1 395 924	4 076 631
Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} (GAV)	%	0.90	0.90	0.89
Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} (MV)	%	1.26	1.32	1.45

Kennzahlen zu den Anteilen	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Nettoinventarwert am Ende der Berichtsperiode	CHF	84.17	85.81	86.80
Ausschüttung pro Anteil	CHF	–	4.25	4.25
Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	Anzahl	2 302 832	2 302 832	2 400 000
Ausgaben	Anzahl	–	–	–
Rücknahmen	Anzahl	–	–	-97 168
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anzahl	2 302 832	2 302 832	2 302 832

Kennzahlen zum Portfolio	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	14	14	16
Bruttorendite	%	6.26	6.32	6.41
Realer Diskontsatz	%	3.85	3.90	3.94
Nominaler Diskontsatz	%	4.89	4.94	5.24
Leerstandsquote per Stichtag	%	6.29	5.90	6.76
Leerstandsquote Berichtsperiode	%	6.64	6.47	7.22
WAULT	Jahre	4.41	3.94	4.59

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	361 667	31 943
Grundstücke		
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	261 110 000	258 200 000
- Gemischte Bauten	4 980 000	5 070 000
Total Grundstücke	**266 090 000**	**263 270 000**
Sonstige Vermögenswerte	6 774 281	6 332 870
Gesamtfondsvermögen	**273 225 948**	**269 634 813**
Passiven		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-37 700 000	-25 000 000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-7 188 621	-6 836 790
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-28 000 000	-35 000 000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**200 337 327**	**202 798 023**
Geschätzte Liquidationssteuern	-6 508 000	-5 182 000
Nettofondsvermögen	**193 829 327**	**197 616 023**
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	197 616 023	199 894 479
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	-2 302 832	-3 799 673
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	-7 484 204	-5 987 363
Saldo aus Anteilsverkehr	–	–
Gesamterfolg	6 000 340	7 508 580
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	**193 829 327**	**197 616 023**
Entwicklung der Anzahl Anteile		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	2 302 832	2 302 832
Ausgegebene Anteile	–	–
Zurückgenommene Anteile	–	–
Stand am Ende der Berichtsperiode	**2 302 832**	**2 302 832**
Nettoinventarwert je Anteil am Ende der Berichtsperiode	**84.17**	**85.81**

Erfolgsrechnung

in CHF	1. Jan. bis 30. Jun. 2026	1. Jan. bis 30. Jun. 2025
Erträge		
Mietzinseinnahmen	7 649 001	7 735 650
Sonstige Erträge	64 602	8 951
Total Erträge	**7 713 603**	**7 744 601**
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-465 345	-610 045
Sonstige Passivzinsen	-13 315	-1 339
Unterhalt und Reparaturen	-472 101	-362 395
Liegenschaftenverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand	-400 781	-468 201
- Verwaltungsaufwand	-1 499	-5 676
Steuern und Abgaben	-136 952	-52 489
Schätzungs- und Prüfaufwand	-53 895	-49 666
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	-885 328	-899 671
- die Depotbank	-17 100	-18 100
- die Immobilienverwalterin	-221 710	-224 338
Sonstige Aufwendungen	-75 104	-55 562
Total Aufwendungen	**-2 743 130**	**-2 747 482**
Nettoertrag	**4 970 473**	**4 997 119**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-16	-9 268 033
Realisierter Erfolg	**4 970 457**	**-4 270 914**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	1 029 883	5 666 838
Gesamterfolg	**6 000 340**	**1 395 924**

Inventar Liegenschaften

Inventar des Portfolios per 30. Juni 2026

Ort, Adresse	Kanton	Eigentumsart	Baujahr	Erwerbszeitpunkt
Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Aarau, Rohrerstrasse 100/102	AG	Alleineigentum	1991	01.08.2018
Aclens, Chemin du Coteau 23	VD	Alleineigentum	1970/2015	02.10.2017
Allschwil, Gewerbestrasse 25	BL	Alleineigentum	1990	01.04.2018
Bubendorf, Grüngenstrasse 17/17a	BL	Alleineigentum	1994/2013	01.04.2017
Buchs, Amsleracherweg 8	AG	Alleineigentum	1963/1988	01.04.2018
Castione, Via San Gottardo 18a/18d	TI	Alleineigentum	2014/2015	01.08.2018
Collina d'Oro, Via al Molino 49	TI	Alleineigentum	1986/2010	18.12.2017
Lamone, Via Industria 16	TI	Alleineigentum	2014	01.12.2018
Langenthal, Gaswerkstrasse 33/35	BE	Alleineigentum	1964/1974	01.01.2017
Lyss, Industriering 17	BE	Alleineigentum	2002	01.01.2017
Möhlin, Industriestrasse 3/5	AG	Alleineigentum	1972/2013	01.08.2017
Spreitenbach, Limmatstrasse 8–12	AG	Alleineigentum	1988/1996	01.03.2017
St. Gallen, Zürcherstrasse 493	SG	Alleineigentum	1970/1984/ 1998	01.05.2021
Total kommerziell genutzte Liegenschaften				
Gemischte Bauten				
Castione, Via alle Cave 20	TI	Alleineigentum	1991	01.08.2018
Total Gemischte Bauten				
Gesamt Total				

Das Portfolio enthält weder Liegenschaften im Baurecht noch Objekte im geteilten Stockwerkeigentum. 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 20 bis 23.

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

[1] Die Differenz von CHF 74 495 zwischen den Mieterträgen gemäss Inventar und der Erfolgsrechnung betrifft die nach dem Bilanzstichtag erworbene Liegenschaft Uetendorf (BE), Glütschbachstrasse 95. Aufgrund des wirtschaftlichen Übergangs von Nutzen und Gefahr per 1. Mai 2026 wurden die Mieterträge für die Monate Mai bis Juni 2026 erfolgswirksam abgegrenzt. Die Bilanzierung der Liegenschaft und deren Aufnahme ins Inventar erfolgte nach Bilanzstichtag im Juli 2026 mit der Eintragung im Grundbuch und dem Übergang des rechtlichen Eigentums.

Letzte Renovation	Gestehungskosten	Marktwert		Mietzinseinnahmen	Leerstand per Stichtag
	CHF	CHF	%	CHF	%
2012	31 757 557	34 490 000	12.96	810 507	0.00
2011	11 353 009	11 520 000	4.33	333 895	0.00
2025	10 617 179	9 610 000	3.61	419 561	2.66
2013	8 456 042	8 290 000	3.12	232 624	10.58
2022	33 817 855	29 590 000	11.12	1 067 812	2.91
	24 740 305	22 070 000	8.29	442 891	32.93
2023	31 914 684	31 680 000	11.91	1 080 313	0.00
	15 794 028	15 200 000	5.71	448 910	0.11
2025	24 264 708	20 850 000	7.84	653 576	8.48
2024	19 051 585	19 880 000	7.47	564 047	0.00
2016	11 107 140	9 120 000	3.43	201 904	31.80
2024	23 894 736	30 340 000	11.40	811 376	0.00
2026	18 371 900	18 470 000	6.94	401 779	0.00
	265 140 730	**261 110 000**		**7 469 194**	
2016	6 314 338	4 980 000	1.87	105 311	31.50
	6 314 338	**4 980 000**		**105 311**	
	271 455 068	**266 090 000**		**7 574 506**[1]	**6.29**

Liegenschaftstransaktionen 2026

Ankäufe

Keine

Verkäufe

Keine

Anhang

1. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Per 30. Juni 2026 bestehen Kreditverträge im Umfang von CHF 183.0 Mio. Davon sind CHF 65.7 Mio. benutzt.

Laufende Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kurzfristige Hypotheken	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Fester Vorschuss	17 000 000	06.01.2023	06.01.2027	1.88%
Fester Vorschuss	5 000 000	11.08.2023	14.08.2026	1.93%
Fester Vorschuss	10 000 000	11.08.2023	14.08.2026	2.26%
Fester Vorschuss	2 700 000	04.06.2026	23.07.2026	0.91%
Fester Vorschuss	3 000 000	04.06.2026	02.07.2026	0.92%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	**37 700 000**			

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)	in CHF	Laufzeit von	Laufzeit bis	Zinssatz
Festhypothek	10 000 000	22.07.2025	30.11.2028	0.70%
Festhypothek	8 000 000	16.10.2025	19.10.2028	0.92%
Festhypothek	10 000 000	24.04.2026	24.04.2028	0.99%
Total langfristige verzinsliche Hypotheken (1–5 Jahre)	**28 000 000**			

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

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	7 300 000	18.03.2026	31.03.2026	0.85%
Fester Vorschuss	7 300 000	18.03.2026	28.04.2026	0.85%
Fester Vorschuss	6 800 000	18.03.2026	28.04.2026	0.85%
Fester Vorschuss	6 300 000	18.03.2026	28.05.2026	0.85%
Fester Vorschuss	5 800 000	18.03.2026	28.05.2026	0.85%
Fester Vorschuss	5 800 000	18.03.2026	04.06.2026	0.85%
Fester Vorschuss	500 000	27.03.2026	16.04.2026	0.91%
Fester Vorschuss	1 000 000	16.04.2026	04.06.2026	0.91%
Fester Vorschuss	1 000 000	16.04.2026	04.06.2026	0.91%
Fester Vorschuss	3 100 000	04.06.2026	25.06.2026	0.91%
Fester Vorschuss	2 700 000	04.06.2026	25.06.2026	0.91%
Total kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	**47 600 000**			

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. 2026	31. Dez. 2025
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	–	–
Gesamtversicherungswert des Vermögens	299 692 354	294 995 854
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-Nettomiete bei Vollvermietung	8 396 060	8 606 684
Leerstände	-556 514	-590 619
Verluste aus Forderungen	-18 540	-58 885
Mietzinsverbilligungen	-172 004	-221 530
Total Mietzinseinnahmen	**7 649 001**	**7 735 650**

4. Abschreibungen und Renovationsrückstellungen

Die Abschreibungen für Grundstücke sowie die Rückstellungen für zukünftige Reparaturen werden lediglich auf Stufe der SFP Commercial Properties 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 (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	32 760 300	31 619 400
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (Stufe Fonds)	–	–
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige Reparaturen (steuerlich motiviert, Stufe Tochtergesellschaft)	–	–
Höhe des Rückstellungskontos für zukünftige 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	633 400	112 100

Die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag umfassen hauptsächlich Verpflichtungen aus bereits beauftragten Sanierungsarbeiten an mehreren Liegenschaften des Portfolios.

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 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 auf den Seiten 20 bis 23.

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. Die Entschädigungen für Fondsleitung und Vertrieb werden über die Ausgabekommissionen gedeckt.	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 das Asset- und Finanz-Management und den Vertrieb des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften.	maximal 1.00% p.a. effektiv Q1: 0.65% p.a. effektiv Q2: 0.60% p.a.
Vermittlungskommission für den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften (in % des Kauf- bzw. Verkaufspreises)	maximal 2.00% effektiv n.a.
Entschädigung für die Verwaltung der Liegenschaften (in % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	maximal 5.00% effektiv 2.90%
Depotbankkommission (in % des Nettofondsvermögens des Fonds)	maximal 0.05% p.a. effektiv 0.02% p.a.

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%	Ilapak International SA (Collina d'Oro, Via al Molino 49) Cargo Service Center Aarau AG (Aarau, Rohrerstrasse 100/102) Planzer Transport AG (Lyss, Industriering 17) Steffen AG (Spreitenbach, Limmatstrasse 8–12)	12.96% 10.19% 7.58% 6.91%
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.	
Beteiligung Immobiliengesellschaft	Alle Liegenschaften des Fonds werden durch die SFP Commercial Properties AG gehalten. Das Aktienkapital der SFP Commercial Properties AG wird zu 100% von der Swiss Finance & Property Funds AG, handelnd für den Immobilienfonds SF Commercial Properties Funds, gehalten.	
Schätzungs- und Prüfaufwand	Diese Position enthält Revisionshonorare in Höhe von CHF 38 595 (Vorjahr: CHF 29 666).	

Lyss (BE), Industriering 17

wüestpartner

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

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

Zürich, 13. Juli 2026

SF Commercial Properties Fund
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
109039.2601

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

Das Portfolio umfasst per Bilanzstichtag 14 Bestandsliegenschaften (inklusive Akquisitionen und nach Verkäufen). Angefangene und sich im Bau befindende Liegenschaften (Anlagen im Bau) bestehen derzeit keine.

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 Commercial 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) entspre-

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

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 Commercial 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 gab es keine Veränderungen (Zu- oder Verkäufe) im Portfolio.

Ergebnis
Der «Fair Value» der 14 Liegenschaften im Portfolio wird per 30. Juni 2026 auf 266'090'000 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 Anlagen im Bau zugeordneten Liegenschaften («like-for-like») 266'090'000 Schweizer Franken. Die Wertveränderung liegt gegenüber dem Wert per Stichtag 31. Dezember 2025 bei brutto rund +1.1% (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 13. 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 H&B Real Estate 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.

Buchs (AG), Amsleracherweg 8

Impressum

Herausgeberin: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich
Konzept, Layout: LST AG, Luzern
Fotos: Urs Pichler, Zürich
Text: Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich
Titelbild: Allschwil (BL), Gewerbestrasse 25

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 SFC, Valor 34479969, ISIN CH0344799694
Reuters: SFCC.S
Bloomberg: SFC SW

SFP

Swiss Finance & Property Funds AG

Swiss Finance & Property Funds AG

Seefeldstrasse 275, CH-8008 Zürich
+41 43 344 61 31, www.sfp.ch