



SFP Anlagestiftung

SFP Anlagestiftung Jahresbericht 2025

Geprüfte Jahresrechnung per 31. Dezember 2025



Inhaltsverzeichnis

I. SFP Anlagestiftung Jahresbericht 2025	4
Vorwort des Präsidenten und des Geschäftsführers.....	5
Auf einen Blick	6
Stiftungsrat	7
Geschäftsführung	8
II. SFP AST Swiss Real Estate	9
Marktumfeld.....	10
Schlüsselzahlen	13
Portfolio Management.....	14
Strategie und Anlagerichtlinien	15
Portfoliojahresbericht	16
Nachhaltigkeitsbericht.....	20
ESG-Testat PricewaterhouseCoopers AG.....	26
Portfolio	30
Sämtliche Liegenschaften	32
Inventar des Portfolios.....	36
Vermögensrechnung SFP AST Swiss Real Estate	39
Erfolgsrechnung SFP AST Swiss Real Estate	40
Anhang SFP AST Swiss Real Estate	42
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	47
III. SFP AST Global Core Property	51
Schlüsselzahlen	52
Portfolio Management.....	53
Strategie und Anlagerichtlinien	54
Portfoliojahresbericht	55
Nachhaltigkeitsbericht.....	60
Vermögensrechnung SFP AST Global Core Property Hedged CHF.....	64
Erfolgsrechnung SFP AST Global Core Property Hedged CHF.....	66
Anhang SFP AST Global Core Property Hedged CHF.....	68
Vermögensrechnung SFP AST Global Core Property	72
Erfolgsrechnung SFP AST Global Core Property	74
Anhang SFP AST Global Core Property	76
IV. SFP AST Stammvermögen.....	78
Vermögensrechnung SFP AST Stammvermögen.....	79
Erfolgsrechnung SFP AST Stammvermögen	80
Anhang zur Jahresrechnung	81
Bericht der Revisionsstelle	84

Dieser Jahresbericht wird verkürzt auch in einer französischen Übersetzung publiziert. Bei Widersprüchen und Unklarheiten geht die Originalversion in deutscher Sprache vor und ist massgebend.

I.
SFP Anlagestiftung
Jahresbericht 2025

Vorwort des Präsidenten und des Geschäftsführers

In einem gesamtwirtschaftlich leicht angespannten, gleichzeitig jedoch von Zinssenkungen geprägten Umfeld kann die SFP Anlagestiftung auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Die Zinssenkungen erhöhten die Attraktivität von Immobilienanlagen weiter – insbesondere in der Schweiz, aber auch im internationalen Immobilienmarkt.

Getragen von steigenden Bewertungen, stabilen Finanzierungskosten sowie einem effektiven und aktiven Portfolio Management konnte die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate ihren Anlegern ein weiteres, attraktives Anlagejahr bieten. Die Anlagerendite betrug 5.22% und konnte im Vergleich zum Vorjahr um gut 24% gesteigert werden. Zu dieser erfreulichen Entwicklung trugen neben den hochwertigen Liegenschaften im Bestandesportfolio und einem sehr tiefen Leerstand von 0.4% per Bilanzstichtag auch die strategische Zielallokation von 60% Wohnen und 40% Kommerz bei. Auch im Berichtsjahr wurden zudem erneut attraktive Liegenschaften im Umfang von über CHF 230 Millionen ins Portfolio integriert. Möglich wurden diese Zukäufe mittels einer ausbalancierten Fremdfinanzierungsstrategie sowie durch zwei erfolgreiche Öffnungen der Anlagegruppe für bestehende und neue Anleger. Dies führte per Jahresende zu einem Marktwert der bestehenden Liegenschaften im Portfolio der Anlagegruppe von CHF 1.1 Milliarden.

Im Bereich der internationalen Immobilienanlagen war 2025 eine weitere Normalisierung zu beobachten, die sich in einer verbesserten Performance, in einem höheren Transaktionsvolumen und in einem gestärkten Anlegervertrauen widerspiegelte. Der SFP AST Global Core Property Hedged CHF profitierte weiterhin vom aktiven Portfoliomanagement, wodurch die Zusammensetzung des Portfolios, das in den letzten zwei Jahren grundlegend angepasst wurde, weiter verbessert werden konnte. Die Portfoliorotation gewann 2025 zusätzlich an Dynamik mit dem Ziel, die Anlagen stärker an langfristigen strukturellen Trends auszurichten. Die Ausschüttungsrendite lag weiterhin – analog zu den Vorjahren – bei 2%. Andererseits belastete ein Fonds, bei welchem bereits eine vollständige Rückgabe erfolgte, insbesondere im vierten Quartal die verbesserte Renditeentwicklung des Portfolios. Schliesslich hat der Stiftungsrat entschieden, die Anlagegruppe SFP AST Global Core Property aufzulösen. Vor dem Hintergrund eines strukturell starken Schweizer Frankens entsprach diese Anlagegruppe, deren Anspruchsklassen nicht gegen Währungsschwankungen abgesichert waren, nicht mehr den Anforderungen der Anleger.

Wir danken unseren Anlegern herzlich für ihr Vertrauen. Das achte Jahr seit der Gründung der SFP Anlagestiftung war geprägt von weiterem, qualitativem Wachstum, getragen von bisherigen wie auch neuen Anlegern in unseren bestehenden Anlagegruppen. Auch 2026 sieht in dieser Hinsicht vielversprechend aus, zumal der Stiftungsrat im Berichtsjahr den Beschluss zur Gründung einer neuen Immobilien-Einanleger-Anlagegruppe gefällt hat, welche ihre Aktivitäten im Januar 2026 aufgenommen hat.

Unser Dank gilt zudem allen Partnern und Anspruchsgruppen, unseren Mitarbeitenden, unseren Mieterinnen und Mietern, Lieferanten und Dienstleistern sowie den Mitgliedern der Anlagekommission sowie des Stiftungsrates für ihren engagierten Einsatz. Nur das Zusammenspiel aller Beteiligten ermöglicht es, nachhaltige Renditen für unsere Anleger und deren Destinatäre zu erwirtschaften.

Zürich, im April 2026



Alexander Vögele, Präsident des Stiftungsrates



Philippe Rothlin, Geschäftsführer

Auf einen Blick

Stiftungszweck

Die SFP Anlagestiftung ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches in Verbindung mit Art. 53g ff. BVG (Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge). Sie dient der beruflichen Vorsorge. Die Stiftung hat ihren Sitz in Zürich und untersteht der Aufsicht der Oberaufsichtskommission «Berufliche Vorsorge OAK BV». Die Organe der Anlagestiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle.

Gründung

Die SFP Anlagestiftung wurde am 16. Mai 2017 von der Swiss Finance & Property AG gegründet. In ihren Anlagegruppen vereint die Anlagestiftung per Ende 2025 145 Anleger. Als Revisionsstelle wurde PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, gewählt. Das Geschäftsjahr wurde vom 1. Januar bis 31. Dezember festgelegt.

Anlagegruppen

Die SFP Anlagestiftung bietet Schweizer Personenvorsorgeeinrichtungen per 31. Dezember 2025 zwei Anlagegruppen an: Die SFP AST Swiss Real Estate mit einem direkt gehaltenen Schweizer Immobilienportfolio sowie die SFP AST Global Core Property Hedged CHF mit einem global breit diversifizierten Portfolio von Immobilienfonds. Die dritte Anlagegruppe, SFP AST Global Core Property, befindet sich in Auflösung.

SFP AST Swiss Real Estate

- Depotbank:
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
- Vermögensverwalter:
Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich
- Geschäftsführung:
Swiss Finance & Property Group AG, Zürich
- Unabhängige Schätzungsexperten:
Wüest Partner AG, Zürich

SFP AST Global Core Property Hedged CHF und Global Core Property

- Depotbank:
UBS Switzerland AG, Zürich
- Vermögensverwalter:
Swiss Finance & Property AG, Zürich
- Geschäftsführung:
Swiss Finance & Property Group AG, Zürich

Assets under Management

Das Gesamtvolumen der Assets under Management der SFP Anlagestiftung umfasst CHF 1 288.6 Mio., welche folgendermassen auf die drei Anlagegruppen aufgeteilt sind:

- SFP AST Swiss Real Estate:
CHF 1 142.5 Mio.
- SFP AST Global Core Property Hedged CHF:
CHF 142.3 Mio.
- SFP AST Global Core Property (in Auflösung):
CHF 3.7 Mio.

Die mit der Vermögensverwaltung der Anlagegruppen betrauten Institutionen werden von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA beaufsichtigt.

Stiftungsrat



Alexander Vögele
Präsident des Stiftungsrates

Verwaltungsratspräsident SF Urban Properties AG
Mitglied diverser Verwaltungsräte, Familiengesellschaften, Immobilien- und Totalunternehmer-Gesellschaften und einer Schweizer Tochtergesellschaft einer kotierten Privatbank
Wirtschaftsanwalt in Zürich seit 1990
Universität Zürich, lic. iur., Anwaltspatent
Master of European and International Business Law
M.B.L. – HSG



Torsten de Santos
Vizepräsident des Stiftungsrates

Seit 2018 Investment Manager bei PMG Investment Solutions
Seit 2017 CEO Principalis AG
CEO Rianta Capital, 2013-2017; CEO LGT Capital Management, 2007-2012, vorher Director bei Barclays Capital und Goldman Sachs in London
Diplom Betriebswirt European School of Business,
BSC Mathematik & Physik, Friedrich-Alexander Universität



Adrian Schenker
Mitglied des Stiftungsrates

Co-Founder und Vizepräsident des Verwaltungsrates
Swiss Finance & Property Group AG
2001 Mitgründer und Aktionär der Swiss Finance & Property AG
Von 2018 bis 2022 CEO SF Urban Properties AG
Von 1998 bis 2001 Partner der Swiss Capital Alternative Investments AG, Marketing & Sales Immobilien
Kaufmann EFZ, SIX Swiss Exchange Händlerlizenz

Geschäftsführung



Philippe Rothlin
Geschäftsführer

Seit 2018 Head Shared Services bei der Swiss Finance & Property Group AG und seit Januar 2024 Geschäftsführer der SFP Anlagestiftung

Zwischen 2012 und 2018 Leiter der Depotbankkontrolle der Credit Suisse (Schweiz) AG im Bereich der Anlagefondsüberwachung. Davor tätig als externer Berater sowie Business Consultant

Universität St.Gallen, lic.iur.HSG et lic.oec.HSG, MBA ESADE Business School, Barcelona. SIX Swiss Exchange Händlerlizenz



Dôn Nguyen Quang
CFO / Stellvertretender Geschäftsführer

Seit 2019 Finance Manager bei Swiss Finance & Property Funds AG und seit Januar 2020 CFO der SFP Anlagestiftung

Manager Finance bzw. Mitglied der Geschäftsleitung Unternehmensdienste in verschiedenen Branchen (internationaler Handel, Tourismus, Finanzdienstleitungen und Industrie)

Universität St. Gallen, lic.oec. HSG, EMBA HSG und EMBA IMD

II.
SFP AST
Swiss Real Estate

Marktumfeld

Nach einem starken Jahresbeginn im Jahr 2025 schwächte die Dynamik der schweizerischen Wirtschaft im Jahresverlauf insgesamt merklich ab. Die gute Wirtschaftsleistung im ersten Quartal und die verhaltene Entwicklung in der Folge waren gleichermaßen durch die US-Zollpolitik geprägt. In Erwartung höherer US-Importzölle wurden zu Beginn des Jahres insbesondere in der chemisch-pharmazeutischen Branche Ausfuhren vorgezogen. Der entsprechende Exportschub hat sich nach den Erhöhungen der US-Zölle von Anfang April in der Folge entsprechend umgekehrt.¹

Im dritten Quartal 2025 schrumpfte die Wirtschaft um 0.5% im Vorjahresvergleich aufgrund des belasteten Aussenhandels. Der Dienstleistungssektor, die widerstandsfähige Binnenkonjunktur und der anhaltend robuste Privatkonsum milderten den Rückgang des Wirtschaftswachstums und dürften für das Gesamtjahr eine moderat positive Wirtschaftsentwicklung ermöglichen. Jüngste Schätzungen verschiedener Institute gehen von einem BIP-Wachstum in der Schweiz im Jahr 2025 im Bereich von 1.2% bis 1.4% aus.²

Der Index der Konsumentenstimmung³ verbleibt seit dem Inflationsschock 2022 deutlich im negativen Bereich, wobei in jüngster Vergangenheit eine gewisse Entkoppelung des tatsächlichen Kaufverhaltens von der Entwicklung der Konsumentenstimmung festzustellen ist. Anders als die Konsumentenstimmung befindet sich das Wachstum des Detailhandelsumsatzes wieder auf dem langfristigen Durchschnitt.⁴

Die Arbeitslosenquote stieg seit 2023 von unter 2% auf zuletzt 3.0%⁵ an. Für 2026 wird ein Wirtschaftswachstum unter dem langfristigen Wachstumspotenzial und damit ein weiterer Anstieg der Arbeitslosigkeit erwartet (2025: 2.9%, 2026: 3.2%).²

Zinsumfeld

Zollbedingt ist in den USA weiterhin ein gewisser Preisdruck festzustellen. Entsprechend bleibt die amerikanische Notenbank bei den Zinssenkungen zurückhaltend. In Europa befindet sich die Teuerung bereits wieder nahe am Zielband der Zentralbank. In der Schweiz wird mit einer erwarteten Teuerung für 2025 von 0.2%¹ praktisch Preisstabilität erwartet, was eine stärkere Lockerung der Zinspolitik erlaubt.

Bereits im Juni 2025 hat die SNB den Leitzins auf 0% gesenkt. Das Direktorium der SNB hat betont, dass die Hürde für eine weitere Senkung und damit die Wiedereinführung von Negativzinsen aufgrund negativer Nebeneffekte nun wesentlich höher ist als für Zinssenkungen im positiven Bereich.⁶ Diese Einschätzung wurde mit den jüngsten Null-Entscheiden der SNB vom September und Dezember 2025 bestätigt.

Die Inflation ist in den letzten Monaten leicht tiefer ausgefallen als erwartet. Nach einer kurzen Phase negativer Inflation belief sich die durchschnittliche Jahresteuerung 2025 zuletzt auf 0.2%⁷. Gemäss den Erwartungen der SNB wird die zukünftige Inflation über den gesamten Prognosehorizont im Bereich der Preisstabilität zu liegen kommen. Konkret wird in der geldpolitischen Lagebeurteilung vom Dezember 2025 eine Inflationsrate von 0.3% für 2026 und von 0.6% für 2027 erwartet.

Immobilienanlagemarkt

Das erneute Tiefzinsumfeld hat die relative Attraktivität von Immobilieninvestitionen erneut spürbar erhöht. Entsprechend fliesst aktuell viel Kapital in den Immobilienanlagemarkt. Die Kapitalerhöhungen von Schweizer Immobilienanlagegefassungen beliefen sich im Jahr 2025 auf über CHF 9 Mrd.⁸ Dieser Wert liegt höher als in den bisherigen Rekordjahren 2020 und 2021. Dass die Zuflüsse in den Sektor im abgelaufenen Jahr die Werte aus der Ära negativer Zinsen noch übertreffen, ist unter anderem auch dem Nachfrageüberhang am Mietwohnungsmarkt geschuldet. Weiter gesunkene Leerstandsrisiken und die Aussicht auf langfristig steigende Mieten lassen die Renditeerwartungen der Investoren beziehungsweise die Prämie gegenüber Anleiherenditen sinken.⁹

Hohe geo- und handelspolitische Unsicherheiten sowie gestiegene Volatilität an den Finanzmärkten sind weitere Gründe für die Attraktivität einer vergleichsweise risikoarmen Anlageklasse.

Die in den Anlagemarkt fließenden Mittel werden aufgrund von raumplanerischen Restriktionen, längeren Bewilligungsverfahren und Einsprachen sowie strengeren regulatorischen Vorgaben wie Auflagen des Lärm- und Ortsbildschutzes nur in geringem Ausmass zur Finanzierung von Bauprojekten genutzt. Die verfügbaren

Mittel führen damit überwiegend zu Preiserhöhungen des Immobilienbestands statt zur Entwicklung von neuem Wohnraum.⁹

Mietmarkt

Der Nachfrageüberhang bei Wohnflächen und der entsprechende Preisanstieg im Mietwohnungsmarkt in den vergangenen Jahren waren die Folge von geringer Bautätigkeit und dem anhaltenden Bevölkerungswachstum. Letzterer wurde vor allem durch den Wanderungssaldo getrieben. Jüngste Zahlen deuten vermeintlich auf eine Entspannung bei der Wohnraumsituation hin. Bis 2030 dürfte gemäss dem Bundesamt für Statistik¹⁰ die Gesamtbevölkerung der Schweiz jährlich um 1% wachsen. Dies entspricht in etwa den Wachstumsraten der letzten beiden Jahrzehnte. Danach ist mit einer graduellen Reduktion der Wachstumsraten zu rechnen. Angebotsseitig stieg zuletzt die Anzahl baubewilligter Wohnungen.

Allerdings ist die Zunahme der Baubewilligungen nur teilweise mit neuen Bauaktivitäten als unmittelbare Reaktion auf den Wohnraummangel zu erklären. Zum grösseren Teil handelt es sich um den Abbau eines Bewilligungsstaus grösserer Projekte, deren Planung bereits vor Jahren begann.⁹ Weiter verknappend auf das Angebot effektiv verfügbarer Wohnungen wirkt die zunehmende Diskrepanz zwischen Angebots- und Bestandsmieten. Während Angebotsmieten kontinuierlich steigen, sanken zuletzt der Referenzzinssatz und damit die Bestandsmieten. Dies führt dazu, dass Wohnungen weit weniger gewechselt werden. Ein Downsizing bei geringerer Haushaltsgrösse bringt vor allem bei langjährigen Mietverhältnissen keine Ersparnis. Ein Wohnungswechsel beim Auszug der Kinder oder dem Ableben der Lebenspartner bleibt oftmals aus. Dadurch resultiert systematisch eine Unterbelegung respektive ein Anstieg der Flächenbeanspruchung pro Person und damit eine Verschärfung der Wohnungsknappheit.

Nachfrageseitig sind selbst bei einer wirtschaftlichen Abkühlung und damit grundsätzlich abnehmendem Wanderungssaldo preistreibende Effekte auszumachen. So führt die Pensionierung der Babyboomer zu einer erhöhten Arbeitskräftenachfrage, die teilweise durch Zuwanderung befriedigt werden wird. Die Pensionierten werden zwar dem Arbeitsmarkt entzogen, fragen aber dennoch weiterhin Wohnraum nach. Zudem würde sich selbst eine abnehmende Zuwanderung nicht zwingend in spürbar steigenden Leerständen niederschlagen, da

bei der inländischen Wohnbevölkerung ein Nachholbedürfnis besteht. Werden freie Wohnungen nicht durch ausländische Zuzüger absorbiert, stehen Inländer bereit, die gerne einen eigenen Haushalt gründen oder ihre Wohnsituation verbessern wollen.⁹

Gesamtschweizerisch ist innert Jahresfrist die Leerwohnungsziffer von 1.08% auf 1.00% gesunken. Damit ist die Quote auf dem tiefsten Stand seit zwölf Jahren.¹¹ Die tiefsten Wohnungsleerstände verzeichnen die Kantone Zürich, Genf und Zug. Im Zeitablauf ist jedoch aufgrund des Preisgefälles und der Möglichkeit ortsunabhängiger Arbeit eine Verlagerung der Wohnungsnachfrage aus den Grosszentren ins Umland auszumachen. Entgegen dem gesamtschweizerischen Trend sind die Leerwohnungszahlen in vier der fünf Grosszentren – auf nach wie vor sehr tiefem Niveau – angestiegen. Die Ausnahme bildet die Stadt Genf.

Der Geschäftsflächenmarkt profitiert einerseits davon, dass Arbeitnehmende vermehrt zurück ins Büro beordert werden. Dem entgegen wirken die etwas eingetrübten Konjunkturaussichten. Angesichts geopolitischer Krisenherde und handelspolitischer Wirren ist eine zurückhaltende Beschäftigungspolitik vieler Unternehmen nachvollziehbar. Das Beschäftigungswachstum hat in den letzten Quartalen abgenommen und wurde fast ausschliesslich vom Staatssektor getragen. Während insgesamt noch ein moderates Wachstum der Beschäftigtenzahlen erreicht wurde, hat sich in der Industrie mit einem Rückgang um 12 000 Vollzeitäquivalente im Jahresvergleich die Situation spürbar verschlechtert.¹²

Der Markt für Büroflächen präsentiert sich heterogen. Die Divergenz bei der Leerstands- und Mietpreisentwicklung zwischen modernen Büroflächen an Toplagen und dem regionalen Durchschnitt der jeweiligen Grossregionen verschärft sich. In Städten wie Zürich, Basel, Lausanne und Genf sinken die Büroleerstandszahlen, ausserhalb der Städte mehren sich die Anzeichen für ein Überangebot. Diese Entwicklung widerspiegelt sich auch bei der Mietpreisentwicklung mit Steigerungen an Spitzenlagen der Grosszentren und einem Rückgang im Durchschnitt der Regionen. In Summe resultiert als verzögerte Folge der Inflation ein leichtes Plus bei den Büromieteinnahmen.

Bei den Verkaufsflächen stützen Bevölkerungswachstum und gesunkene Wertfreigrenzen im Reiseverkehr die Umsatzentwicklung und damit die Angebotsmieten, welche im Landesdurchschnitt innert Jahresfrist um 3% anzogen.¹²

Ausblick

Die Wirtschaftsaussichten für die Schweiz haben sich mit den tieferen US-Zöllen und einer etwas besseren internationalen Entwicklung leicht aufgehellt. Dennoch ist für 2026 gesamtwirtschaftlich mit einer verhaltenen Entwicklung zu rechnen. Das erwartete BIP-Wachstum von 0.9%² liegt merklich unter dem Trendwachstum. Geopolitische, handelspolitische und weltwirtschaftliche Unsicherheiten verbleiben. Der Aussenhandel wird wenig zum Wirtschaftswachstum beitragen, wichtige Stütze der Konjunktur wird weiterhin der Binnenkonsum sein. Steigende Arbeitslosigkeit und ein Beschäftigungswachstum um die Nulllinie werden aber auch bei diesem Bestandteil der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage die Wachstumsmöglichkeiten begrenzen.

Der globale Zinssenkungszyklus wird im Jahr 2026 zu Ende gehen. In den USA ist noch mit ein bis zwei Zinssenkungen zu rechnen, in Europa und der Schweiz dürften die Leitzinsen auf Zwölfmonatssicht auf dem heutigen Niveau verbleiben. Damit bleiben hierzulande zusätzliche geldpolitische Stimuli aus.

Aus Anlegersicht spricht das schweizerische Nullzins-Umfeld und damit die geringen Renditemöglichkeiten festverzinslicher Anlagen für eine Investition in Sachwerte. Renditeimmobilien sind im aktuellen makroökonomischen Umfeld – geprägt von geopolitischen Spannungen und tiefen Zinsen – aus Rendite-Risiko-Sicht weiterhin attraktiv. Entsprechend ist mit weiter steigenden Preisen zu rechnen.

In Bezug auf die Zielmärkte ist der Ausblick für Immobilienportfolios differenziert, aber insgesamt positiv zu beurteilen. Dabei spielen die sorgfältige Prüfung der Lagequalität, eine eingehende Analyse der bestehenden Potenziale, die Umsetzung wertschöpfender Objektstrategien und die sorgfältige Auswahl und Pflege der Mieterschaft eine wichtige Rolle bei der Beurteilung von Kaufopportunitäten und im Management des Immobilienbestandes.

¹ SNB, geldpolitische Lagebeurteilung vom 11. Dezember 2025

² Fahrländer Partner AG, Metaanalyse Konjunktur Schweiz 11/2025

³ SECO, Konsumentenstimmung 11/2025

⁴ UBS, Retail Outlook 2025

⁵ Seco, Die Lage auf dem Arbeitsmarkt Dezember 2025

⁶ SNB, geldpolitische Lagebeurteilung vom 19. Juni 2025

⁷ Bundesamt für Statistik, Medienmitteilung vom 08. Januar 2026

⁸ Eigene Erhebungen Market Research Swiss Finance & Property AG

⁹ Raiffeisen, Immobilien Schweiz – 4Q2025

¹⁰ Bundesamt für Statistik, Bevölkerungsszenarien 2025-2055

¹¹ UBS, Weitere Verknappung des Wohnungsmarkts

¹² UBS, Geschäftsflächenmarkt mit getrüben Perspektiven

Schlüsselzahlen

per 31. Dezember 2025

Portfoliowert

1 104.3 Mio. CHF

Der Portfoliowert stieg im Vergleich zu Ende 2024 um 31.3% von CHF 841.0 Mio. auf CHF 1 104.3 Mio.

NAV

1 213.91 CHF

Der NAV je Anspruch stieg im Vergleich zu Ende 2024 um 2.7% von CHF 1 181.68 auf CHF 1 213.91.

WAULT

5.5 Jahre

Der «Weighted Average Unexpired Lease-Term» beträgt 5.5 Jahre. Im Vergleich zum Vorjahreswert von 7.0 Jahren ist der Wert um 1.5 Jahre gesunken.

Leerstandsquote

0.4 %

Die Leerstandsquote per Stichtag beträgt 0.4%, was gegenüber dem Vorjahreswert von 0.7% einer Senkung um 0.3 Prozentpunkten entspricht.

Fremdfinanzierungsquote

19.9 %

Die Fremdfinanzierungsquote per Jahresende beträgt 19.9% (Vorjahr: 20.3%). Im Jahresdurchschnitt betrug sie 19.0% (Vorjahr: 16.6%).

Soll-Mieterträge

41.1 Mio. CHF

Die Soll-Mieterträge per Stichtag betragen CHF 41.1 Mio., was gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 31.0 Mio. einer Erhöhung um 32.6% entspricht.

Mietfläche Total

183 606 m²

Die Mietfläche per Stichtag beträgt 183 606 m², was gegenüber dem Vorjahreswert von 135 580 m² einer Erhöhung um 35.4% entspricht.

Anlagerendite

5.22 %

Die Anlagerendite erhöhte sich von 4.21% im Vorjahr auf 5.22%.

Portfolio Management



Matthias Flückiger
Portfolio Manager
Real Estate Direct

Seit 2016 bei Swiss Finance & Property Funds AG

Ab 2019 als Portfolio Manager Real Estate Direct der SFP AST Swiss Real Estate

Insgesamt über vierzehn Jahre Erfahrung im Immobilienmanagement für institutionelle Immobilieninvestoren

BSc Betriebswirtschaft mit Spezialisierung in Immobilienmanagement, CAS Digital Real Estate

Grundausbildung Notariat, Grundbuch- und Konkursamt Kanton Zürich



Michael Birrer
Senior Asset Manager
Real Estate Direct

Seit 2020 bei Swiss Finance & Property Funds AG.

Rund sieben Jahre Erfahrung im Asset Management, davor sechs Jahre verschiedene Tätigkeiten im Steuer- und Finanzwesen sowie Immobilien-Controlling

BSc. Betriebswirtschaft mit Spezialisierung in Immobilienmanagement

Grundausbildung Kaufmann mit Berufsmaturität auf der Gemeindeverwaltung



Philippe Bach
Asset Manager
Real Estate Direct

Seit 2023 bei der Swiss Finance & Property Funds AG im Büro in Lausanne tätig.

Über elf Jahre Erfahrung in der Immobilienbewertung, Beratung und im Asset Management für Fonds, Banken & Privatkunden

Zertifizierter Immobilienbewirtschafter, MRICS, BSc. Management und MSc.Accounting, Controlling & Finance HEC Lausanne



Viviane Villars
Asset Manager
Real Estate Direct

Seit 2023 bei Swiss Finance & Property Funds AG.

Über zwei Jahre Erfahrung im Asset Management, davor sechs Jahre verschiedene Tätigkeiten in der Immobilienbewirtschaftung

BSc. Betriebswirtschaft mit Spezialisierung in Immobilienmanagement

Grundausbildung Kauffrau mit Berufsmaturität auf der Gemeindeverwaltung



Matthias Huber
Senior
Finance Manager

Seit 2021 bei Swiss Finance & Property Funds AG.

Sieben Jahre Berufserfahrung im Audit & Assurance, unter anderem tätig als Mandatsleiter für diverse Konzerngesellschaften aus unterschiedlichen Branchen

Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer, Masters of Arts Wirtschaftswissenschaften UZH

Strategie und Anlagerichtlinien

Anlageziel

Das Ziel der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate (SFP AST SRE) ist es, ein schweizweit diversifiziertes und direkt gehaltenes Immobilienportfolio aufzubauen. Hierbei liegt der Fokus auf Core und Core Plus Liegenschaften. Durch Halten und aktives Bewirtschaften der Immobilien soll ein nachhaltiger Anlageertrag erzielt werden.

Anlagepolitik

SFP AST SRE investiert in Immobilien in der gesamten Schweiz. Neben Wohnimmobilien können auch kommerzielle Immobilien mit anderer Nutzung wie Büro-, Gewerbe-, Verkaufs- und Logistikimmobilien sowie Hotels erworben werden. Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Bei der Auswahl der Standorte wird insbesondere den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen. Der Lage und der Qualität der Immobilie werden grosse Wichtigkeit beigemessen, weil davon grundsätzlich die Vermietbarkeit und damit die langfristige Ertragskraft und das Wertsteigerungspotential abhängen.

Anlagekriterien

Das Vermögen wird gesamtschweizerisch in Immobilien mit unterschiedlicher Standort- und Objektqualität investiert. Dabei werden gezielte Marktopportunitäten genutzt. Es handelt sich um ein gemischtes Portfolio, welches sowohl Wohnimmobilien als auch Immobilien mit kommerzieller Nutzung sowie gemischt genutzte Immobilien umfasst.

Anlagen in Wohnimmobilien (inkl. Alterswohnungen, studentisches Wohnen und Wohnen mit Services) müssen mindestens 40% des Gesamtvermögens ausmachen.

Anlagen in Immobilien mit kommerzieller Nutzung müssen mindestens 40% des Gesamtvermögens ausmachen, wobei zusätzlich folgende Begrenzungen einzuhalten sind:

- Büroliegenschaften: Maximal 40% des Gesamtvermögens
- Gewerbeliegenschaften: Maximal 40% des Gesamtvermögens
- Verkauf-, Logistik-, Technologie-, Forschungs- und Hightech-Liegenschaften: Maximal 40% des Gesamtvermögens
- Hotels und Gastronomie: Maximal 10% des Gesamtvermögens

Portfoliojahresbericht

Die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate überzeugt mit einer starken Performance unter weiterem Wachstum und Ausbau des Portfolios auf CHF 1.1 Mrd. Outperformance des Benchmarks mit einer Anlagerendite von 5.22% (Vorjahr: 4.21%) und einer erneuten Steigerung des Nettoertrages je Anteil um 4.8% auf CHF 34.18 (Vorjahr: CHF 32.60).

Die SFP AST SRE konnte im Geschäftsjahr 2025 das bereits starke Vorjahresergebnis im weiteren Wachstum nochmals deutlich verbessern. Die Anleger profitieren von einem Core-Portfolio mit sehr guten Lagequalitäten und nachhaltigen Erträgen. Die Gesamtperformance profitierte von marktbedingten Aufwertungen und das Portfolio überschritt mit den getätigten Akquisitionen erstmals die Milliardengrenze.

Portfoliobewertung

Der Portfoliowert beträgt per 31. Dezember 2025 neu CHF 1 104.3 Mio. Die Wertveränderungen innerhalb der Berichtsperiode (like-for-like) betragen brutto rund 3.62% (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) und netto rund 3.14% (nach Abzug der in der Periode getätigten Investitionen). Damit liegt der Portfoliowert um 263.2 Mio. bzw. 31.3% über dem Vorjahreswert. Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz aller Liegenschaften per 31. Dezember 2025 beträgt 2.76% (Vorjahr: 2.75%). Insgesamt wurden neun Liegenschaften in das Portfolio integriert, welches neu aus 52 Liegenschaften besteht. Der Fokus auf gute Lagequalitäten wurde fortgeführt und es sind weiter rund 85% der Liegenschaften in den Grosstädten und deren Agglomerationsgürtel investiert (KGAST gemischt ca. 65%).

Performance

Die Integration neuer Liegenschaften und einer unveränderten hohen Ertragssicherheit des Bestandsportfolios ermöglichen eine nochmalige Steigerung des Nettoertrages um 4.8% auf CHF 34.18 (Vorjahr: CHF 32.60). Die Ausschüttung bleibt unverändert bei CHF 28.00, was bei einer Ausschüttungsquote von 81.9% einer Ausschüttungsrendite von CHF 2.3% entspricht. Inklusive der Aufwertungen resultiert eine Gesamtperformance je Anspruch von CHF 60.23 (Vorjahr: CHF 47.70).

Die EBIT-Marge konnte im weiteren Wachstum dank guter Objektqualitäten und Kostenoptimierungen weiter auf 71.6% gesteigert werden (Vorjahr: 70.8%). Der Soll-Mietertrag erhöhte sich im Berichtsjahr um 32.6% auf CHF 41.1 Mio. (Vorjahr: CHF 31.0 Mio.). Neben den Akquisitionen wirkt sich die weiterhin tiefe Leerstandsquote positiv auf die Ertragskraft aus. Per Stichtag beträgt diese 0.4% (Vorjahr: 0.7%) und über die Berichtsperiode 1.1% (Vorjahr: 0.9%). Der WAULT beträgt neu bei 5.5 Jahren (Vorjahr: 7.0 Jahre).

Kapitalaufnahmen

Die Anlagegruppe führte im abgelaufenen Geschäftsjahr zwei erfolgreiche Kapitalaufnahmen durch. Beide Kapitalaufnahmen waren deutlich überzeichnet. Mit der Kapitalaufnahme im ersten Quartal 2025 wurden CHF 202 Mio. aufgenommen, welche über zwei Abrufe von jeweils CHF 101 Mio. vollständig bedient wurden. Die zweite Kapitalaufnahme im vierten Quartal 2025 wurde mit einem Umfang von CHF 360 Mio. abgeschlossen, wovon 50% per 14. Januar 2026 abgerufen wurden. Insgesamt gingen Zeichnungen von über CHF 500 Mio. ein, womit das angestrebte Zielvolumen um mehr als das Zweieinhalbfache übertroffen wurde. Dies unterstreicht das anhaltend hohe Vertrauen der Anleger in die Anlagegruppe sowie in die langfristige Strategie der SFP AST SRE. Es wurden 24 neue Anleger dazu gewonnen, womit sich die Gesamtzahl der in der Anlagegruppe investierten Anleger auf 146 erhöht hat.

Akquisitionen und Arrondierungen

Genf, Berne 11, Chaponnière 8

Zum Jahresstart wurde eine Wohnliegenschaft direkt am Bahnhof Cornavin in das Portfolio integriert. Die Liegenschaft verfügt neben den 12 Wohnungen über zwei kleine Gastrobetriebe im Erdgeschoss. Diese profitieren von der im Geschäftsjahr 2025 umgesetzten Strassensanierung und Autobefreiung der Rue Chaponnière auf der Hinterseite des Gebäudes. Dadurch entstand ein neuer Platz mit einer hohen Aufenthaltsqualität für die anliegenden Gastro- und Gewerbebetriebe. Ein Grossteil der Wohnungen ist saniert und die Liegenschaft besticht mit einer hohen Objekt- und Lagequalität.

Rossens, Route de Montena 97 – 99

Im Februar 2025 wurde eine Logistikliegenschaft erfolgreich arrondiert und die Logistikquote somit erhöht. Die vollvermietete Industrieliegenschaft in Rossens befindet sich in einer Arbeitszone unmittelbar bei der Autobahnausfahrt und ist somit ideal an das Verkehrsnetz angebunden. Das Gebäude wurde 2022 in Massivbauweise erstellt und mit einer Laufzeit von jeweils zehn Jahren an zwei bonitätsstarke Mieter vermietet. Per Jahresende wurde das Objekt mit der Bestandsliegenschaft an der Route de Montena 91 in der Bewertung zusammengeführt und wird als eine Liegenschaft ausgewiesen.

Bern, Alpenstrasse 23

Im Frühjahr 2025 wurde eine vollvermietete Liegenschaft im Botschaftsquartier Gryphenhübeli in Bern erworben. Die als Apartmenthaus betriebene Liegenschaft mit 42 Studiowohnungen verfügt über ein hohes Mietzinspotenzial. Mit dem Kauf der Liegenschaft konnte die Stadt Bern erfolgreich erschlossen werden. Aufgrund der Lagequalität besteht ein sehr tiefes Vermietungsrisiko und entsprechend hohe Ertragssicherheit.

Genf, Rue de Moillebeau 36

Per Halbjahr erfolgte die Integration einer weiteren Wohnliegenschaft in Genf im Quartier Servette Petit-Saconnex. Die Liegenschaft verfügt über 17 Wohnungen. Die Mieter profitieren von einer schönen Balkonaussicht in den direkt angrenzenden «Parc Trembley» auf der Hinterseite des Gebäudes und einer guten ÖV-Verbindung dank einer Bushaltestelle direkt vor der Liegenschaft. Das Gebäude wurde 1920 in Massivbauweise erstellt und wird vollständig als Wohngebäude genutzt. Die Liegenschaft wurde teilweise saniert und

befindet sich in einem guten Zustand. Zudem besteht ein Mietzinspotenzial, welches bei Neuvermietungen realisiert werden kann.

Dietikon, Schäflibachstrasse 5 – 9

Ebenso Mitte 2025 wurden zwei Liegenschaften in Dietikon mit 60 Wohneinheiten gekauft. Zwischen 2003 und 2020 wurden die Gebäude etappenweise saniert und präsentieren sich aktuell in einem sehr gut unterhaltenen Zustand. Die vollvermieteten Liegenschaften profitieren von einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr dank der Haltestelle «Schäflibach» der Glattalbahn direkt vor der Liegenschaft sowie einem ansprechenden Wohnungsmix.

Schlieren, Badenerstrasse 42

Mit der Liegenschaft in Schlieren konnte eine weitere Liegenschaft per Juli 2025 akquiriert werden. Die gemischt genutzte Liegenschaft wurde 1956 in Massivbauweise erstellt. Im Jahr 2020 fanden eine Aufstockung sowie ein Liftanbau statt. Die Liegenschaft präsentiert sich in einem gut unterhaltenen Zustand. Zudem weisen die Wohnungen ein hohes Mietzinspotenzial auf.

Horgen, Zugerstrasse 80 – 84

Die 1997 erbaute Liegenschaft ist gemischt genutzt, wobei der Wohnanteil mit 79% deutlich überwiegt. Die Liegenschaften befinden sich an zentraler Lage in Horgen und sind vollvermietet. Die Wohnungen sind grosszügig geschnitten, haben teilweise Seeblick und weisen ein leichtes Mietzinspotenzial auf. Mit der Transaktion konnte zudem ein hoher Einwertungsgewinn realisiert werden.

Meyrin, Emma-Kammacher 9

Im Herbst 2025 konnte eine moderne Logistikliegenschaft im Zentrum der grössten Industriezone der Region Genf erworben werden. Mit der Integration erhöhte sich der Anteil Logistik an den Gesamtmiet-erträgen auf rund 25%. Die moderne Logistikliegenschaft mit Baujahr 2012 verfügt über insgesamt 17 Anlieferampen entlang der gesamten Länge des Gebäudes. Die zusätzlichen sechs Warenlifte ermöglichen dadurch eine Multi-Tenant-Nutzung. Aktuell wird das vollvermietete Gebäude, abgesehen von Kleinflächen, mehrheitlich von vier Logistikunternehmen mit unterschiedlichen Laufzeiten benutzt.

Bern, Villettenmattstrasse 13/15, Zieglerstrasse a/b

Zum Jahresende wurden zwei weitere Liegenschaften in der Stadt Bern akquiriert und die Region damit strategiekonform weiter ausgebaut. Die Bauten stammen aus dem Jahr 1988 und sind in solider Massivbauweise mit Sichtbacksteinfassade erstellt. Die gemischt genutzten Liegenschaften sind bis auf einige Parkplätze vollvermietet und befinden sich in einem guten Zustand. Die Liegenschaften überzeugen durch ihre attraktive Lage im Mattenhof-Quartier, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum Bern entfernt und sind durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen.

Ausblick für das Jahr 2026

Der erste Kapitalabruf von 50% des Zeichnungsvolumens erfolgte per 14. Januar 2026. Mit den Neugelder aus der Kapitalaufnahme im Q4 2025 wird das Portfolio strategiekonform weiter ausgebaut. Bereits angebunden sind Bestands- und Entwicklungsliegenschaften über ein Kaufpreisvolumen von CHF 253.4 Mio., wovon CHF 136 Mio. im Geschäftsjahr 2026 in die Anlagegruppe integriert werden. Durch zusätzliche Akquisitionen wird das Portfolio weiter ausgebaut und das Restkapital in Abhängigkeit deren Erschliessung im Laufe des Geschäftsjahres in einem zweiten Abruf vollständig bedient. Im Wachstum bleibt die Zielallokation unverändert bei 60% Wohnen und 40% kommerzieller Nutzung.

Start Bauprojekte im Bestandsportfolio

Im Geschäftsjahr 2025 wurden mehrere Baugesuche eingereicht und teilweise bereits bewilligt. Im neuen Geschäftsjahr werden diese Bauprojekte gestartet und substanzielle Potenziale erschlossen.

Root, Längenbold 7

Nachdem im Jahr 2024 der Mietvertrag mit «Röösl Transporte», Zweigniederlassung der Planzer Transport AG, vorzeitig um zehn Jahre verlängert wurde, wurde mit den vereinbarten Erneuerungsarbeiten gestartet. Beide Waren- sowie die erste von zwei Palettenförderanlagen wurden im Jahr 2025 modernisiert sowie sämtliche Laderampen auf den aktuellen Stand der Technik gebracht. Im Herbst 2025 wurde ebenso die Baubewilligung für die anstehende Dachsanierung mitsamt Installation einer Photovoltaik-Anlage erteilt. Der Baustart ist im ersten Quartal 2026 geplant.

Zürich, Badenerstrasse 153/155 / Körnerstrasse 10

Im Geschäftsjahr 2025 wurde das Bauprojekt für diese drei Liegenschaften ausgearbeitet und im vierten Quartal eingereicht. Die beiden Liegenschaften Badenerstrasse 153 und Körnerstrasse 10 weichen einem Ersatzneubau und die Liegenschaft Badenerstrasse 155 wird totalsaniert und aufgestockt. Durch die Kombination von Ersatzneubau und einer Gesamtsanierung im Zürcher Kreis 4 setzt die Anlagegruppe auf nachhaltige Verdichtung und schafft so zeitgemässen und dringend benötigten Wohnraum im Zentrum Zürichs. Das Projekt erhöht die Wohnflächen deutlich: Durch Neubau und Aufstockung erhöht sich diese von heute knapp 1 500 m² auf neu über 2 600 m². Die Zahl der Wohnungen kann von heute 20 auf 33 Einheiten erhöht werden. Im Erdgeschoss ist eine flexible Nutzung der Gewerbefläche für Gastronomie und andere Angebote, die das Quartier beleben, vorgesehen. Das Investitionsvolumen beträgt ca. CHF 20.2 Mio.



Visualisierung Ersatzneubau, Quelle: SAM Architekten AG

Zürich, Albisriederplatz 6/8

Das Baugesuch wurde im dritten Quartal 2025 bewilligt. Die Umnutzung der Obergeschosse zu Wohnen wird im ersten Quartal 2026 gestartet. Das Bauprojekt wird mit einem Totalunternehmer ausgeführt und bis 2027 abgeschlossen sein. In den Obergeschossen werden in den ehemaligen Büroflächen insgesamt 34 Stadiowohnungen realisiert. Der Nutzungswechsel von Büro zu Wohnen führte in der Endjahresbewertung bereits zu einer hohen Aufwertung der Liegenschaft. Nach Abschluss der Bauarbeiten stärkt die Liegenschaft die Ertragskraft des Portfolios und erhöht die Wohnquote. Das Investitionsvolumen beträgt knapp CHF 10.0 Mio.

Genf, Avenue d'Aire 46/48

Die Aufstockung des Gebäudes um zwei Geschosse sowie die Hüllensanierung sind bewilligt. Zusammen mit den Nachbarn wurde ein Totalunternehmer ausgewählt, welcher die Bauarbeiten Mitte 2026 starten soll. Für die Anlagegruppe entstehen acht neue Wohnungen mit geplantem Bezug Anfang 2028. Die Bestandswohnungen erhalten neue Fallstränge. Diese Sanierungsarbeiten werden im bewohnten Zustand durchgeführt. Das Investitionsvolumen beträgt ca. CHF 10.8 Mio.



Modell Aufstockung Avenue d'Aire 46/48, Genf,
Quelle: Weibel Architectes SA

Nachhaltigkeitsbericht

Einleitung

Die SFP AST SRE legt grossen Wert auf die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Gebäude entlang des gesamten Lebenszyklus.

Die SFP AST SRE ist sich der Dringlichkeit und der negativen Auswirkungen des Klimawandels bewusst und nutzt den Einsatz von erneuerbaren Energien und den Austausch von fossilen Energien als Hebel, um zur Reduktion der Treibhausgasemissionen beizutragen. Im Berichtsjahr konnten gezielte Massnahmen ergriffen werden, um den CO₂e-Ausstoss zu reduzieren und die Energieeffizienz zu steigern.

Durch ein proaktives Risiko- und Transformationsmanagement werden systematisch Chancen und Risiken identifiziert und bewertet. Die Anlagegruppe stellt sich auf gesetzliche Änderungen ein und stellt damit sicher, das Klimaziel 2050 des Bundesrats in Umsetzung des Nachhaltigkeitsansatzes Klima-Ausrichtung zu erreichen.

Durch die Teilnahme am international anerkannten Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)-Assessment ist für die Anlagegruppe ein direkter Peervergleich möglich. Dieses Jahr wurde mit vier von fünf Sternen eine sehr gute Auszeichnung erreicht.

Die umweltrelevanten Kennzahlen werden wiederum nach Vorgabe der Asset Management Association Switzerland (AMAS) veröffentlicht und die standardisierten Energie- und CO₂e-Bilanzen gemäss der Real Estate Investment Data Association (REIDA) ausgewiesen. Die von Jahr zu Jahr unterschiedlichen Heizperioden werden berücksichtigt. Zusätzlich zur Klimakorrektur werden die monatlichen Verbrauchswerte durch einen Glättungsparameter skaliert.

Um eine stetige Optimierung sicherzustellen, werden die Treibhausgasemissionen jährlich analysiert, um darauf abgestützt entsprechende Massnahmen zur Verbesserung abzuleiten.

Die Anlagegruppe strebt eine gute energetische Performance der Liegenschaften, namentlich eine deutliche Verbesserung bei der Energieeffizienz und eine steigende Nutzung von erneuerbaren Energien, an. Hierbei werden u.a. folgende Ziele verfolgt:

- Reduktion des Energieverbrauchs und der Treibhausgase für Wärme (Raumklima und Warmwasser) durch Betriebsoptimierungen, Monitoring, wo möglich durch Verbesserung der Gebäudehüllen sowie durch Heizungersatz
- Reduktion des elektrischen Energieverbrauchs durch effiziente Technik wie LED, Bedarfsregelungen und Nachjustierung von Betriebspunkten
- Bereitstellung erneuerbarer Energieträger durch Photovoltaik-Anlagen.

Im nachfolgenden Kapitel soll transparent über Massnahmen, Fortschritte und Herausforderungen aufgezeigt werden, wie Nachhaltigkeit in der Anlagegruppe konkret umgesetzt wird und so ein Beitrag zu einer zukunftsfähigen Umwelt geleistet werden kann.

Highlights

Die im Vorjahr neu organisierte Datenerfassung durch einen spezialisierten Energietreuhänder hat sich bewährt. Die Datenqualität und Verbrauchsüberwachung konnte auf ein zertifizierbares Niveau gebracht werden und die Datenqualität wurde verbessert. Die Erfassung erfolgt digital – wo möglich automatisiert – und grundsätzlich über die Auslesung von Kreditorenrechnungen der Energielieferanten in einer zentralen Datenbank.

Betriebsoptimierung und Monitoring

Im Winter 2024/2025 startete ein Projekt mit dem Ziel, die Heizverbräuche effizienter zu gestalten und damit den CO₂e-Ausstoss zu senken. Im Rahmen eines Projektes über 14 Wohnliegenschaften wurden in jeder Wohnung Sensoren installiert, welche die Temperatur und die Luftfeuchtigkeit messen. Mittels intelligenter Systeme wurde die Wettervorhersage der nächsten Tage in Verbindung mit den aktuellen Werten geprüft und die Heizung direkt angesteuert. Im ersten vollen Betriebsjahr konnten in der Pilotphase Energieeinsparungen von 20.1% realisiert werden. Aufgrund der sehr erfolgreichen Pilotphase wurde dieses System auch auf die restlichen Wohnliegenschaften ausgedehnt und sämtliche Wohnliegenschaft konnten noch vor der Heizperiode 2025/2026 umgerüstet werden. Weitere Einsparungen sind zu erwarten, die Senkungen sollen auf das gesamte Portfolio 10% bis 15% betragen.

E-Mobilität

Innerhalb des bestehenden Rahmenvertrags mit einem schweizweit agierenden Unternehmen für E-Mobilität wurden im Jahr 2025 zwei weitere Liegenschaften mit Lademöglichkeiten ausgerüstet, wodurch zusätzliche Tonnen CO₂ jährlich eingespart werden.

Photovoltaik-Anlagen

Die Installation von Photovoltaik-Anlagen wird konsequent weiter verfolgt und resultiert zum heutigen Zeitpunkt in sechs Photovoltaik-Installationen mit einer Gesamtleistung von mehr als 800 kWp. Weitere Photovoltaik-Anlagen sind derzeit in Planung.

SOSDA

Zum Ende des Geschäftsjahres hat die SFP AST SRE erfolgreich am SOSDA-Framework teilgenommen. Dieses innovative Instrument ermöglicht ein umfassendes Benchmarking der sozialen Nachhaltigkeit und stellt ein strukturiertes Kennzahlenset zur Verfügung. Damit ist es möglich, die soziale Performance des Portfolios anhand klar definierter, vergleichbarer und gesellschaftlich relevanter Ergebnisse zu bewerten. Die Messung erfolgt in den drei zentralen Bereichen «Mieter», «Nachbarschaft» und «Gesellschaft». Durch die Teilnahme an SOSDA setzt die Anlagegruppe ein Zeichen für das Engagement der SFP Anlagengestiftung, soziale Verantwortung transparent und nachvollziehbar zu gestalten und kontinuierlich zu verbessern. Die Ergebnisse sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch ausstehend.

GRESB

Die SFP AST SRE hat im Jahr 2025 zum dritten Mal am GRESB-Assessment teilgenommen. Sie konnte sich in diesem Jahr um einen Stern verbessern und hat im Rating der Bestandesliegenschaften vier von fünf möglichen Sternen erhalten. Nachfolgend wird die Score-Übersicht von GRESB gezeigt:



Quelle: GRESB



Quelle: GRESB

Biodiversität

Auch auf den Artenschutz und die Artenvielfalt legt die Anlagegruppe grossen Wert. Bestandsobjekte werden regelmässig auf mögliches Verbesserungspotenzial überprüft. Wo sinnvoll, sollen Projekte realisiert werden. So zum Beispiel an der Badenerstrasse 42 in Zürich. Hier wurde eine Blumenwiese mitsamt kleinem Steingarten und Bienenhotel installiert. Mit der Westschweizer Liegenschaft in Troinex befindet sich eine weitere Liegenschaft im Portfolio, welche neue Masstäbe im Bereich Biodiversität setzt. Die Liegenschaft wurde im Jahr 2024 von der Anlagegruppe erworben und im Rahmen einer Grossüberbauung realisiert.

Das Projekt in Troinex zeichnet sich durch einen besonders hohen Anteil an naturnahen Flächen aus: Rund 79% des Areals sind als Grün- und Erholungsräume gestaltet. Mit insgesamt 435 neu gepflanzten Bäumen sowie rund 6 000 Sträuchern wurde ein qualitativ hochwertiges Landschaftskonzept umgesetzt, das dem Standort eine parkähnliche Identität verleiht. Ergänzend dazu wurden gezielte Massnahmen zur Förderung der Artenvielfalt realisiert, darunter Nistkästen für Vögel, Insektenhotels, Unterschlüpfе für Igel sowie strukturreiche Elemente wie Trockensteinmauern als Lebensräume für Reptilien.

Das Projekt zeigt exemplarisch, wie ein dauerhafter, funktionierender ökologischer Lebensraum geschaffen werden kann, der hochwertiges Wohnen und Natur in vorbildlicher Weise verbindet.

Nachhaltigkeitslabels

Die SFP AST SRE möchte ihr Portfolio hinsichtlich der Nachhaltigkeit systematisch optimieren. Hierbei plant die Anlagegruppe kurz-, mittel- und langfristige Optimierungsmaßnahmen («Plan»), setzt diese konsequent um («Do»), überprüft die Wirksamkeit («Check») und passt gegebenenfalls die Massnahmen an bzw. definiert weitere Massnahmen («Act»). Um diese stetige Optimierung zu unterstützen, wurden im Zuge der Nachhaltigkeitsstrategie Gebäudezertifizierungen als wichtiges Thema identifiziert. Damit lässt sich die Nachhaltigkeit strukturiert verbessern. Durch eine externe Perspektive werden die Nachhaltigkeitsbestrebungen qualitätsgeprüft und weiteres Optimierungspotenzial definiert.

2025 wurden erneut drei Liegenschaften nach SGNI «Gebäude im Betrieb» (GIB) zertifiziert. Mit den bisherigen Zertifizierungen und den beim Erwerb bereits zertifizierten Liegenschaften beläuft sich die Gesamtzahl der zertifizierten Liegenschaften per 31. Dezember 2025 neu auf 19.

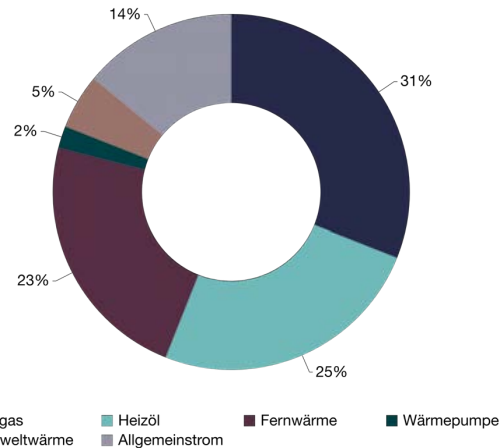
Übersicht Immobilienportfolio

Die nachfolgenden Kennwerte beziehen sich auf die gesamte Energiebezugsfläche (EBF) und den Gesamtenergieverbrauch von 38 Liegenschaften, d.h. des Gesamtportfolios der SFP AST SRE per 31. Dezember 2024, ohne die sechs Liegenschaftskäufe im Jahr 2024. Nachfolgend werden die Bilanzgrenze und einige wichtige Kennwerte aufgezeigt.

Die Analyse der Liegenschaften der Anlagegruppe wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben der umweltrelevanten Kennzahlen nach AMAS für 36 Bestandsliegenschaften mit genügender Datenabdeckung gemäss REIDA durchgeführt, welche sich während des gesamten Geschäftsjahres 2024 im Eigentum der Anlegergruppe befanden und keiner Gesamtsanierung unterzogen wurden. Transaktionen, Entwicklungsliegenschaften und Neubauten wurden nicht einbezogen.

Energiemix bezogen auf Gesamtenergieverbrauch

Per Ende 2024 entfielen 53% des Gesamtenergieverbrauchs auf rein fossile Heizträger wie Gas und Heizöl. Im Vergleich zum Vorjahr, in dem dieser Anteil noch bei 56% lag, konnte somit ein Rückgang verzeichnet werden.



Treibhausgasemissionen und Energieintensität

Die 38 Liegenschaften wiesen eine Treibhausgasintensität Scope 1 und 2 von 10.0 kgCO₂e/m²EBF/Jahr auf. Der gemäss REIDA ermittelte Wert für 36 Liegenschaften (mit genügender Datenabdeckung) lag ebenfalls bei 10.4 kgCO₂e/m²EBF/Jahr. Die Energieintensität der Anlagegruppe für die 38 Liegenschaften betrug 78.6 kWh/m²EBF/Jahr. Der gemäss REIDA ermittelte Wert mit 36 Liegenschaften lag bei 78.0 kWh/m²EBF/Jahr.

Absenkpfade

Auf Basis der Ist-Verbrauchswerte und der Mehrjahresplanung werden pro Liegenschaft und auf Portfolioebene Energieintensität-Absenkpfade sowie entsprechende Absenkpfade für Treibhausgasemissionen Scope 1 und 2 erstellt. Für Bestandsliegenschaften werden dabei die Massnahmen der Mehrjahresplanung nach Lebensdauer der verschiedenen Bauelemente abgebildet und durch zusätzliche Photovoltaik-Anlagen ergänzt. Bei Gebäudehüllensanierungen wird das Niveau Minergie angestrebt. Ausserdem wird, soweit möglich, auf Ökostrom und Fernwärme umgestellt. Falls notwendig, werden zur weiteren Reduktion der Treibhausgase ergänzende Massnahmen geprüft. Basierend auf den Verbrauchsdaten 2024 sowie der entwickelten Mehrjahresplanung werden auf Liegenschafts- und auf Portfolioebene differenzierte Energie- und Treibhausgas-Absenkpfade (Scope 1 und 2) erstellt. Diese Absenkpfade ermöglichen es, Reduktionsziele festzulegen und den Fortschritt gezielt zu erfassen.

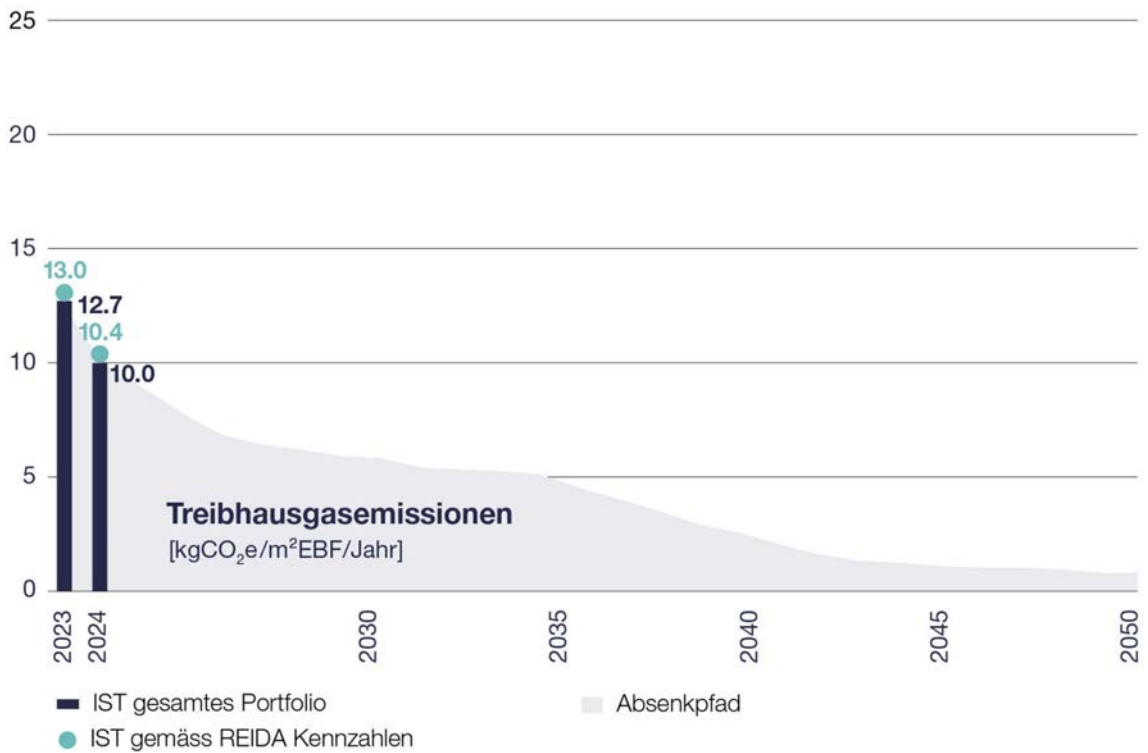
Dabei werden die Sanierungszyklen gemäss der Lebensdauer der verschiedenen Bauelemente abgebildet. Zusätzlich wird der Ausbau von Photovoltaikanlagen konstant erhöht, um den Anteil erneuerbarer Energien kontinuierlich zu steigern (siehe Kapitel «Highlights»).

Im Rahmen von Sanierungen der Gebäudehülle wird das Effizienzniveau Minergie angestrebt, um sowohl den Energieverbrauch als auch die CO₂e-Emissionen signifikant zu senken.

Darüber hinaus wurde das gesamte Portfolio anhand von Herkunftsnachweisen auf Ökostrom umgestellt.

Um die notwendigen Massnahmen zur Erreichung des Netto-Null-Ziels 2050 zu analysieren, werden im nachfolgend abgebildeten Absenkpfad der Treibhausgasemissionen alle 38 Liegenschaften des Portfolios berücksichtigt. Zudem werden zwei IST-Werte aufgezeigt: Jener für das gesamte Portfolio und jener für die Liegenschaften mit genügender Datenabdeckung gemäss REIDA.

Da sich die SFP AST SRE weiterhin in einer Phase des Wachstums befindet, wird sich der Absenkpfad durch die neu erworbenen Liegenschaften verändern.



Umweltrelevante Kennzahlen nach AMAS¹

	Einheit	2024 Eigentümerkontrollierte Liegenschaften	
Liegenschaften gesamte Fläche	Anzahl	38	
Liegenschaften massgebliche Fläche	Anzahl	36	
Gesamte Fläche EBF	m ²	134 960	
Massgebliche Fläche EBF	m ²	129 532	
Abdeckungsgrad EBF	%	96.0%	
Energieverbrauch	MWh/Jahr	10 110	(100%)
Energieintensität	kWh/m²EBF	78.0	
Brennstoffe	MWh/Jahr (%)	5 398	(53%)
Heizöl	MWh/Jahr (%)	2 159	(21%)
Heizgas	MWh/Jahr (%)	3 238	(32%)
Biomasse	MWh/Jahr (%)	–	(0%)
Wärme	MWh/Jahr (%)	3 177	(31%)
Nah- und Fernwärme	MWh/Jahr (%)	2 246	(22%)
Umweltwärme	MWh/Jahr (%)	932	(9%)
Elektrizität	MWh/Jahr (%)	1 534	(15%)
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	MWh/Jahr (%)	373	(4%)
Elektrizität Allgemein ²	MWh/Jahr (%)	1 162	(11%)
davon ergänzt	MWh/Jahr (%)	–	(0%)
Anteil Erneuerbar	MWh/Jahr (%)	3 393	(34%)
Anteil Fossil	MWh/Jahr (%)	6 266	(62%)
Anteil Abwärme/Anergie	MWh/Jahr (%)	1 974	(20%)
Ergänzende Angaben			
Energieerzeugter Photovoltaik-Strom	MWh/Jahr		
Energieverbrauch Photovoltaik	MWh/Jahr	216	
Netzeinspeisung Photovoltaik	MWh/Jahr	122	

¹ Aufgrund von Rundungen muss die Summe nicht 100% ergeben.

	Einheit	2024 Eigentümerkontrollierte Liegenschaften	
CO₂e-Emissionen Scope 1 & 2	tCO₂e/Jahr	1 352	100%
CO₂e-Emissionsintensität Scope 1 & 2	kgCO₂e/m²EBF	10.4	
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 1	kgCO ₂ e/Jahr	8.8	
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 2	kgCO ₂ e/Jahr	1.7	
Scope 1	tCO₂e/Jahr	1134	84%
Heizöl	tCO ₂ e/Jahr	544	40%
Heizgas	tCO ₂ e/Jahr	590	44%
Biomasse	tCO ₂ e/Jahr	–	0%
Scope 2	tCO₂e/Jahr	218	16%
Nah- und Fernwärme	tCO ₂ e/Jahr	198	15%
Anergene Emissionen	tCO ₂ e/Jahr	–	0%
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	tCO ₂ e/Jahr	5	0%
Elektrizität Allgemein	tCO ₂ e/Jahr	15	1%
davon ergänzt	tCO ₂ e/Jahr	–	0%

Berechnungsmethodik der Umweltkennzahlen

Grundlage für die Berechnung sind das AMAS-Zirkular Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» sowie Nr. 06/2023 «Best Practice umweltrelevante Kennzahlen». Die Anlagestiftung hat sich entschieden, diese Grundlage für die Immobilien Anlagegruppe SFP AST SRE analog zu übernehmen.

Die Kennzahlen wurden gemäss dem REIDA CO₂e-Report, methodische Grundlagen, V 1.2.2, berechnet. Die gesamte Fläche beinhaltet alle Liegenschaften, welche über die Reportingperiode 2024 (zwölf Monate) im Portfolio waren, wobei Bauprojekte und neue Akquisitionen ausgeschlossen sind.

Die Treibhausgasemissionen wurden gemäss Greenhouse Gas (GHG)-Protokoll in Emissions-Scopes aufgeteilt.

Scope 1: Direkte Emissionen, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden (Heizöl, Erdgas).

Scope 2: Indirekte Emissionen, welche durch die zur Liegenschaft geführte Energie entstehen, aber nicht dort verursacht werden (z. B. Allgemeinstrom, Fernwärme).

Schlussfolgerung

Das Portfolio der SFP AST SRE ist mit der konsequenten Umsetzung von Massnahmen im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie auf dem richtigen Weg. Durch den weiteren Ausbau von Photovoltaik-Anlagen konnte die Erzeugung des Anteils des Eigenstroms erhöht und die CO₂e-Emissionen spürbar gesenkt werden. Das Umsetzen der ersten Biodiversitätsmassnahmen zeigt nicht nur die Förderung des Klimaschutzes, sondern auch das aktive Schützen der ökologischen Artenvielfalt. Durch diese Basis weist das Portfolio weitere verschiedene Optimierungsmöglichkeiten für die kommenden Jahre auf. Die angestrebten Erneuerungen bieten grosse Chancen für eine starke Reduktion der Treibhausgasemissionen im Rahmen der ordentlichen Investitionszyklen.



SFP Anlagestiftung

Zürich

**Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit
über die umweltrelevanten Kennzahlen an den
Stiftungsrat der SFP Anlagestiftung**



Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit über die umweltrelevanten Kennzahlen an den Stiftungsrat der SFP Anlagestiftung

Wir wurden vom Stiftungsrat beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über die Berichterstattung der umweltrelevanten Kennzahlen der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate auf den Seiten 24 bis 25 für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2024 durchzuführen.

Die umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) wurden durch den Stiftungsrat der SFP Anlagestiftung (die «Gesellschaft») auf der Basis der Randziffern 93 bis 110, Kapitel VI. «Freie Selbstregulierung: Umweltrelevante Kennzahlen» der Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) (nachfolgend «FI AMAS» (geeignetes Kriterium)) erstellt.

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit für die umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Darüber hinaus unterliegt die Quantifizierung der umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) einer inhärenten Unsicherheit aufgrund unvollständiger wissenschaftlicher Erkenntnisse, die zur Bestimmung von Faktoren im Zusammenhang mit den umweltrelevanten Kennzahlen und den für die Kombination erforderlichen Werten verwendet werden. Unser Prüfbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit der FI AMAS gelesen werden.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Berechnung und die Erstellung der umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in Übereinstimmung mit der FI AMAS verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung der umweltrelevanten Kennzahlen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung der Kriterien verantwortlich.

Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen ethischen Anforderungen des International Code of Ethics for Professional Accountants (einschliesslich den International Independence Standards), herausgegeben vom International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-Kodex), der auf den Grundprinzipien Integrität, Objektivität, fachliche Eignung und gebotene Sorgfalt, Vertraulichkeit und professionelles Verhalten basiert, eingehalten, der in der Schweiz durch die EXPERTsuisse umgesetzt ist.

PricewaterhouseCoopers AG wendet den Internationalen Standard für Qualitätsmanagement 1 an, der von ihr verlangt, ein Qualitätsmanagementsystem zu entwerfen, zu implementieren und zu betreiben, einschliesslich Richtlinien oder Verfahren zur Einhaltung ethischer Ansprüche, beruflicher Standards und geltender gesetzlicher und behördlicher Anforderungen.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit begrenzter Sicherheit durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) 'Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information' und dem International Standard on Assurance Engagements 3410, Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements ('ISAE 3410'), wie vom International Auditing and Assurance Standards Board publiziert, vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der FI AMAS erstellt worden sind.

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des unabhängigen Prüfers. Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit nach ISAE 3000 (Revised) und ISAE 3410 sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird.

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- Befragung von Mitarbeitenden des Vermögensverwalters für die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate, welche für die Ermittlung, Verarbeitung und Kontrolle der umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) verantwortlich sind, zwecks Einhaltung der FI AMAS;
- Erlangung eines Verständnisses über die Konzeption, der Implementierung von Systemen und Prozessen für die Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung der umweltrelevanten Kennzahlen zur Einhaltung der FI AMAS;
- Einschätzung Datenerhebungs-, Validierungs- und Berichterstattungsprozesse sowie der Verlässlichkeit der gemeldeten Daten durch eine Stichprobenerhebung und Überprüfung ausgewählter Berechnungen gemäss der FI AMAS;
- Einschätzung der Angemessenheit der wesentlichen Schätzungen und Beurteilungen der Geschäftsleitung des Vermögensverwalters für die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate, welche für die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen relevant sind;
- Einschätzung, ob die Offenlegung der umweltrelevanten Kennzahlen vollständig sind und gemäss Vorschriften der FI AMAS entsprechen.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Schlussfolgerung zu dienen.



Schlussfolgerung

Bei unserer Prüfung sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) des SFP AST Swiss Real Estate für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2024, nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der FI AMAS berechnet worden sind.

Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

Dieser Bericht ist nur für den Stiftungsrat der SFP Anlagestiftung bestimmt und wurde ausschliesslich erstellt, um ihm über die umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) Bericht zu erstatten, und für keinen anderen Zweck. Mit der Abgabe unserer Schlussfolgerung akzeptieren und übernehmen wir keine Verantwortung (rechtlich oder in anderer Weise) oder Haftung für die Verwendung unseres Berichts einschliesslich der Schlussfolgerung für andere Zwecke oder gegenüber anderen Personen, welchen unser Bericht vorgelegt wird oder in dessen Händen er gelangen mag, und andere Personen können sich auf unsere Schlussfolgerung nicht berufen.

Wir erlauben die Weitergabe unseres Berichts nur als Ganzes und zusammen mit den angemessenen Kriterien, damit der Stiftungsrat darlegen kann, dass er seiner Governance Verantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Prüfungsberichts über die Berichterstattung der umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) nachgekommen ist, ohne dass wir damit eine Verantwortung oder Haftung gegenüber irgendeiner anderen Partei übernehmen. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen oder akzeptieren wir keine Verantwortung gegenüber irgendjemand anderes als dem Stiftungsrat der SFP Anlagestiftung für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers AG

Dimitri Senik

Julien Stocker

Zürich, 09. April 2026

"Die Pflege und Integrität der Internetseite der SFP Anlagestiftung, welche durch die Swiss Finance & Property Group AG betrieben wird, liegt in der Verantwortung des Stiftungsrates. Die von uns als unabhängiger Wirtschaftsprüfer durchgeführten Arbeiten beinhalten keine Berücksichtigung der Pflege und Integrität der Internetseite der SFP Anlagestiftung, und dementsprechend übernehmen wir keine Verantwortung für Änderungen, die möglicherweise an den umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) oder den FI AMAS aufgetreten sind, seit sie auf der Internetseite präsentiert wurden."

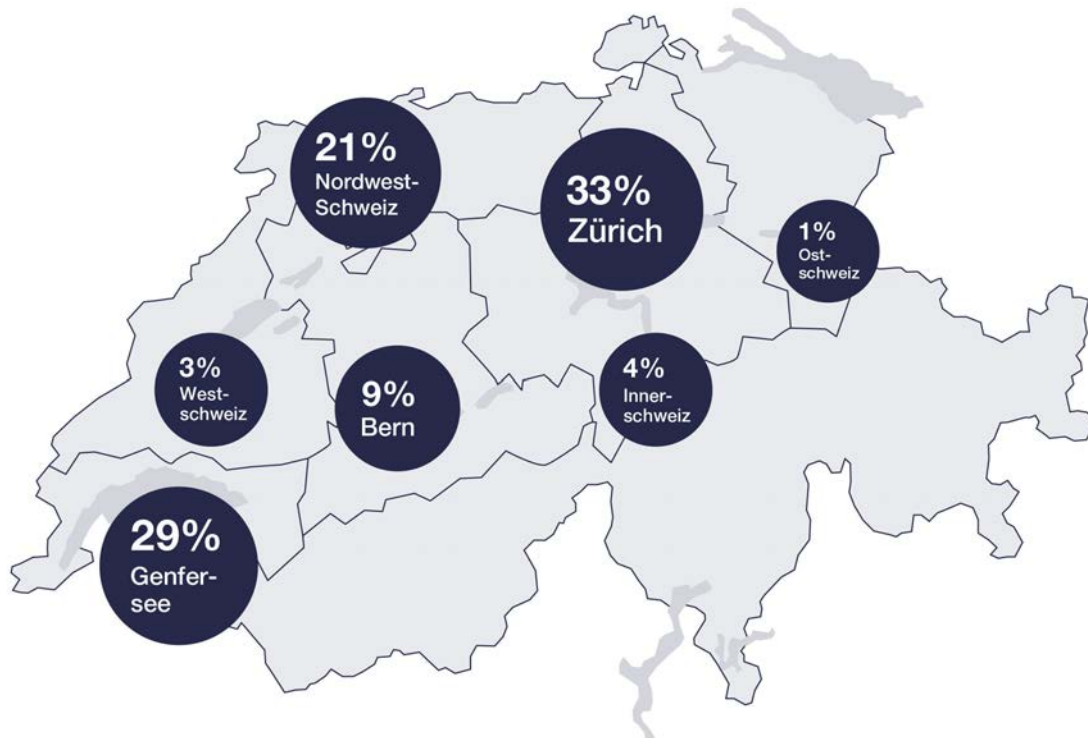
Portfolio

per 31. Dezember 2025

Kennzahlen im Vorjahresvergleich

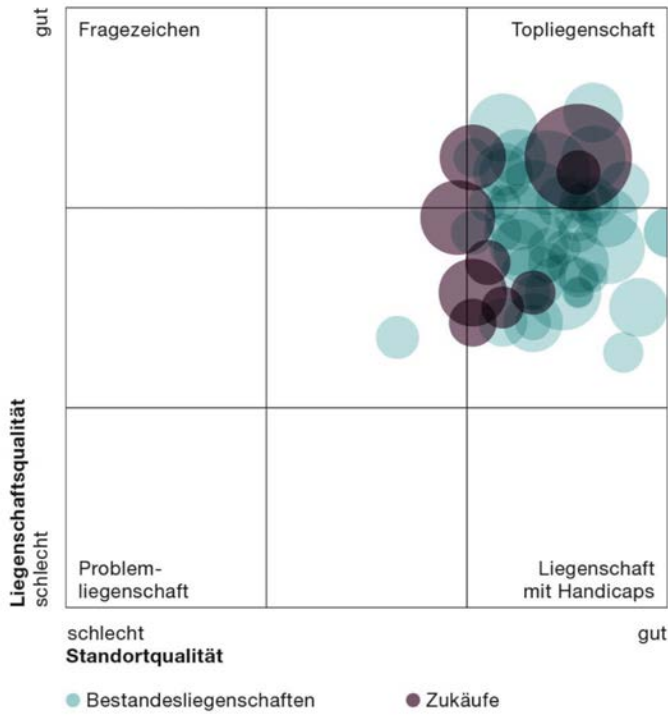
	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Anzahl Liegenschaften	52	44
Marktwert Liegenschaftsportfolio (in TCHF)	1 104 269	841 044
Bruttorendite	3.73%	3.72%
Realer Diskontierungssatz	2.76%	2.75%
Nominaler Diskontierungssatz	3.79%	4.03%
Leerstandsquote Berichtsperiode	1.07%	0.92%
Leerstandsquote per Stichtag	0.40%	0.70%

Marktregionen

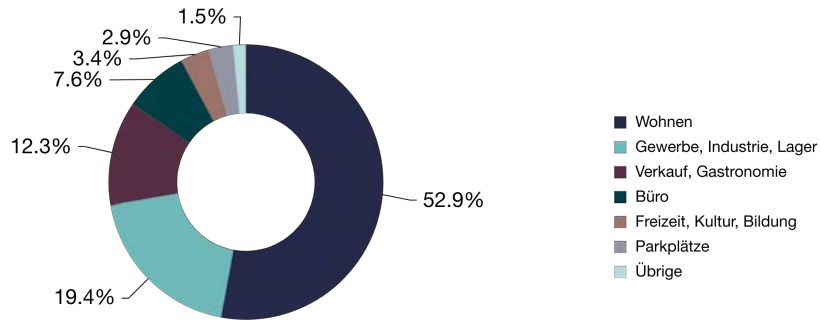


Marktwert in CHF	31. Dez. 2025	in %	31. Dez. 2024	in %
1 Zürich	360 293 000	33	277 640 000	33
2 Ostschweiz	13 510 000	1	12 740 000	2
3 Innerschweiz	43 540 000	4	42 160 000	5
4 Nordwestschweiz	228 815 000	21	224 795 000	27
5 Bern	102 310 000	9	49 050 000	6
6 Südschweiz	–	0	–	0
7 Genfersee	325 251 000	29	214 729 000	25
8 Westschweiz	30 550 000	3	19 930 000	2
Total	1 104 269 000	100	841 044 000	100

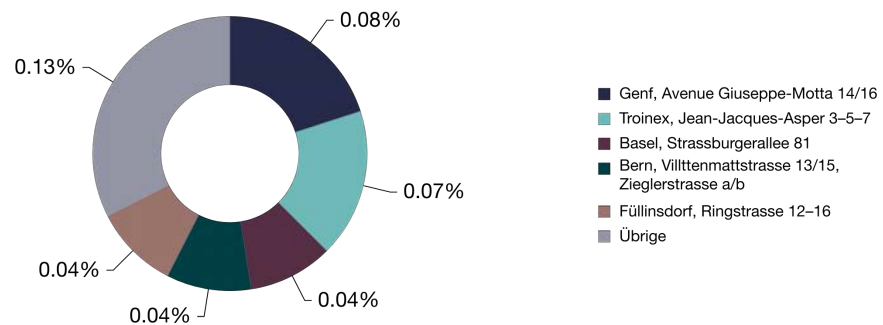
Liegenschafts- und Standortqualität



Anteil am Gesamtvermögen nach Nutzungsart



Relative Leerstandsquoten zum Soll-Nettomietertag des Gesamtportfolios



Sämtliche Liegenschaften

Region Zürich



Zürich, Albisriederplatz 6/8



Zürich, Körnerstrasse 10,
Badenerstrasse 153/155



Zürich, Nordstrasse 223



Zürich, Holderbachweg 21a



Zürich, Am Wasser 161



Buchs ZH,
Furtbachstrasse 20



Adliswil, Zeltgstrasse 50/52



Glattbrugg, Rosenstrasse 7



Dielsdorf,
Regensbergstrasse 9/11



Wallisellen,
Seidenstrasse 2 - 6



Winterthur, Kreuzeggweg 23 /
Tösstalstrasse 102/104



Winterthur,
Schützenstrasse 12/14



Wetzikon,
Elisabethenstrasse 22/24



Männedorf,
Alte Landstrasse 256 - 264



Horgen,
Zugerstrasse 80 - 84



Affoltern a. Albis,
Wolhausenstrasse 19/21



Schlieren, Badenerstrasse 42



Dietlikon,
Schäflibachstrasse 5 - 9

Region Nordwestschweiz



Basel, Freie Strasse 2



Basel, Marktgasse 3



Basel, Ingelsteinweg 15 – 19



Basel, Gartenstrasse 93



Basel, Türkheimerstrasse 20 /
Spalenring 72



Basel, Strassburgerallee 1



Basel, Strassburgerallee 81



Basel, Kannenfeldstrasse 12



Basel, Mülhauserstrasse 129



Basel, Drahtzugstrasse 22



Basel, Clarastrasse 4



Allschwil, Baslerstrasse 277



Pratteln, Güterstrasse 9 – 17



Liestal, Rufsteinweg 2/4



Füllinsdorf,
Ringstrasse 12 – 16

Region Genfersee



Lausanne,
Rue du Valentin 62c



Lausanne, Rue du Tunnel 18



Lausanne, Avenue Floréal 6



Genf, Rue de Monthoux 27



Genf, Rue Philippe-Plantamour 43



Genève, Rue de Berne 11



Genf, Avenue Giuseppe Motta 14/16



Genf, Avenue d'Aire 46/48



Genf, Rue de Lyon 105



Genf, Rue des Deux-Ponts 18



Genf, Rue de Moillebeau 36



Meyrin,
Rue Emma-Kammacher 9



Troinex,
Jean-Jacques Asper 3 – 7

Übrige Regionen



Rossens FR, Route de
Montena 91, 97/99



Bern, Vilettemattstrasse 13/15 /
Zielerstrasse 43a-c



Bern, Alpenstrasse 23



Ostermundigen,
Milchstrasse 2 - 8



Root, Längenbold 5/7



Chur,
Giacomettistrasse 32/34

Inventar des Portfolios

per 31. Dezember 2025

Liegenschaft	Total Anlagekosten		Bewertung beim Kauf		Marktwert ¹		Nicht realisierte Neubewertungs-
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	differenzen
	CHF						
Ort, Adresse							
Region Zürich							
Zürich, Albisriederplatz 6/8	24 256 381	2.3%	23 100 000	2.2%	30 670 000	2.8%	6 413 619
Zürich, Körnerstr. 10 / Badenerstrasse 153/155	34 969 235	3.3%	33 820 000	3.2%	40 940 000	3.7%	5 970 765
Zürich, Nordstrasse 223	8 979 983	0.8%	9 090 000	0.9%	10 790 000	1.0%	1 810 017
Zürich, Holderbachweg 21a	9 487 285	0.9%	9 300 000	0.9%	9 996 000	0.9%	508 715
Zürich, Am Wasser 161	23 983 342	2.3%	24 200 000	2.3%	24 620 000	2.2%	636 658
Buchs ZH, Furtbachstrasse 20	23 470 845	2.2%	24 400 000	2.3%	25 080 000	2.3%	1 609 155
Adliswil, Zelgstrasse 50/52	8 457 522	0.8%	8 087 000	0.8%	8 562 000	0.8%	104 478
Glattbrugg, Rosenstrasse 7	6 323 238	0.6%	6 580 000	0.6%	7 098 000	0.6%	774 762
Dielsdorf, Regensbergstrasse 9/11	18 163 817	1.7%	18 600 000	1.8%	18 790 000	1.7%	626 183
Wallisellen, Seidenstrasse 2 – 6	47 001 942	4.4%	47 150 000	4.4%	50 240 000	4.5%	3 238 058
Winterthur, Kreuzeggweg 23 / Tösstalstrasse 102/104	8 991 385	0.8%	8 560 000	0.8%	9 909 000	0.9%	917 615
Winterthur, Schützenstrasse 12/14	10 017 032	0.9%	10 580 000	1.0%	11 310 000	1.0%	1 292 968
Wetzikon, Elisabethenstrasse 22/24	17 511 084	1.6%	17 500 000	1.7%	18 230 000	1.7%	718 917
Männedorf, Alte Landstrasse 256 – 264	20 899 358	2.0%	21 450 000	2.0%	22 490 000	2.0%	1 590 642
Horgen, Zugerstrasse 80 – 84	15 134 470	1.4%	16 100 000	1.5%	16 130 000	1.5%	995 530
Affoltern a. Albis, Wolhausenstrasse 19/21	8 052 164	0.8%	7 976 000	0.8%	8 788 000	0.8%	735 836
Schlieren, Badenerstrasse 42	14 218 591	1.3%	14 100 000	1.3%	14 110 000	1.3%	-108 591
Dietikon, Schäflibachstrasse 5 – 9	33 697 465	3.2%	32 500 000	3.1%	32 540 000	2.9%	-1 157 465
Total Region Zürich	333 615 140	31.4%	333 093 000	31.4%	360 293 000	32.6%	26 677 860

Liegenschaft	Total Anlagekosten		Bewertung beim Kauf		Marktwert ¹		Nicht realisierte Neubewertungs-differenzen
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF
Region Nordwestschweiz							
Basel, Freie Strasse 2	17 543 282	1.7%	17 200 000	1.6%	17 330 000	1.6%	-213 282
Basel, Marktgasse 3	10 096 330	1.0%	10 300 000	1.0%	10 030 000	0.9%	-66 330
Basel, Ingelsteinweg 15 – 19	24 879 146	2.3%	25 500 000	2.4%	24 500 000	2.2%	-379 146
Basel, Gartenstrasse 93	16 064 783	1.5%	16 400 000	1.5%	15 570 000	1.4%	-494 783
Basel, Türkheimerstrasse 20 / Spalenring 72	15 752 065	1.5%	15 618 000	1.5%	16 320 000	1.5%	567 935
Basel, Strassburgerallee 1	16 076 760	1.5%	16 060 000	1.5%	15 970 000	1.4%	-106 760
Basel, Strassburgerallee 81	11 428 617	1.1%	11 000 000	1.0%	11 310 000	1.0%	-118 617
Basel, Kannenfeldstrasse 12	8 681 819	0.8%	8 200 000	0.8%	8 446 000	0.8%	-235 819
Basel, Mülhauserstrasse 129	4 691 281	0.4%	6 127 000	0.6%	6 079 000	0.6%	1 387 719
Basel, Drahtzugstrasse 22	6 022 744	0.6%	6 028 000	0.6%	5 980 000	0.5%	-42 744
Basel, Clarastrasse 4	10 994 500	1.0%	10 650 000	1.0%	11 320 000	1.0%	325 500
Allschwil, Baslerstrasse 277	9 479 677	0.9%	10 100 000	1.0%	10 450 000	0.9%	970 323
Pratteln, Güterstrasse 9 – 17	36 858 804	3.5%	37 390 000	3.5%	37 640 000	3.4%	781 196
Liestal, Rufsteinweg 2/4	25 785 918	2.4%	25 200 000	2.4%	24 770 000	2.2%	-1 015 918
Füllinsdorf, Ringstrasse 12 – 16	10 605 273	1.0%	10 790 000	1.0%	13 100 000	1.2%	2 494 727
Total Region Nordwestschweiz	224 960 999	21.2%	226 563 000	21.4%	228 815 000	20.7%	3 854 001

Liegenschaft	Total Anlagekosten		Bewertung beim Kauf		Marktwert ¹		Nicht realisierte Neubewertungs-differenzen
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	
Region Genfersee							
Lausanne, Rue du Valentin 62c	21 237 578	2.0%	20 800 000	2.0%	22 240 000	2.0%	1 002 422
Lausanne, Rue du Tunnel 18	21 658 573	2.0%	21 500 000	2.0%	21 050 000	1.9%	-608 573
Lausanne, Avenue Floréal 6	11 280 854	1.1%	10 900 000	1.0%	11 370 000	1.0%	89 146
Genf, Rue de Monthoux 27	9 133 963	0.9%	9 000 000	0.8%	8 431 000	0.8%	-702 963
Genf, Rue Philippe-Plantamour 43	10 720 970	1.0%	10 700 000	1.0%	11 110 000	1.0%	389 030
Genf, Rue de Berne 11	13 660 098	1.3%	13 700 000	1.3%	13 800 000	1.2%	139 902
Genf, Avenue Giuseppe Motta 14/16	25 671 777	2.4%	25 910 000	2.4%	26 420 000	2.4%	748 223
Genf, Avenue d'Aïre 46/48	23 386 510	2.2%	23 150 000	2.2%	29 600 000	2.7%	6 213 490
Genf, Rue de Lyon 105	28 713 855	2.7%	28 900 000	2.7%	29 130 000	2.6%	416 145
Genf, Rue des Deux-Ponts 18	25 656 295	2.4%	24 800 000	2.3%	24 780 000	2.2%	-876 295
Genf, Rue de Moillebeau 36	13 113 042	1.2%	13 700 000	1.3%	13 750 000	1.2%	636 958
Meyrin, Rue Emma Kammacher 9	83 337 826	7.8%	81 000 000	7.6%	81 050 000	7.3%	-2 287 826
Troinex, Jean-Jacques Asper 3 – 7	29 939 171	2.8%	31 830 000	3.0%	32 520 000	2.9%	2 580 829
Total Region Genfersee	317 510 511	29.9%	315 890 000	29.8%	325 251 000	29.5%	7 740 489
Übrige Regionen							
Rossens FR, Route de Montena 91, 97/99	29 598 873	2.8%	30 530 000	2.9%	30 550 000	2.8%	951 127
Bern, Alpenstrasse 23	12 076 408	1.1%	10 600 000	1.0%	12 400 000	1.1%	323 592
Bern Vilettemattstrasse 13/15 / Zieglerstrasse 43a–c	40 089 768	3.8%	39 100 000	3.7%	39 120 000	3.5%	-969 768
Ostermundigen, Milchstrasse 2 – 8	50 235 451	4.7%	50 300 000	4.7%	50 790 000	4.6%	554 549
Root, Längenbold 5/7	40 823 616	3.8%	40 500 000	3.8%	43 540 000	3.9%	2 716 384
Chur, Giacomettistrasse 32/34	13 165 945	1.2%	13 000 000	1.2%	13 510 000	1.2%	344 055
Total Übrige Regionen	185 990 060	17.5%	184 030 000	17.4%	189 910 000	17.2%	3 919 940
Total Portfolio	1 062 076 709	100.0%	1 059 576 000	100.0%	1 104 269 000	100.0%	42 192 291
davon 2025							24 499 027
davon 2018 bis 2024							17 693 264

¹ Die Marktwertanpassungen bei den Liegenschaften 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.

Vermögensrechnung

SFP AST Swiss Real Estate

	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
	CHF	CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	3 204 535	1 116 137
Kurzfristige Forderungen & Anzahlungen	35 069 583	6 500 603
Aktive Rechnungsabgrenzungen	–	20 509
Anlagevermögen		
Fertige Bauten (inkl. Land)	1 104 269 000	841 044 000
Gesamtvermögen	1 142 543 118	848 681 249
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-8 544 306	-7 064 047
Passive Rechnungsabgrenzungen	-3 571 116	-3 690 377
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	-219 240 400	-170 855 400
Latente Steuern	-12 028 769	-4 990 087
Langfristige Verbindlichkeiten	–	-216 000
Nettovermögen	899 158 527	661 865 338
Ansprüche		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn des Geschäftsjahrs	560 107	515 900
Mutationen im Geschäftsjahr	180 608	44 207
Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende des Geschäftsjahrs	740 715	560 107
Kapitalwert je Anspruch	1 179.73	1 149.08
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch	34.18	32.60
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1 213.91	1 181.68
Abzüglich vorgesehener Ausschüttung	-28.00	-28.00
Inventarwert je Anspruch nach vorgesehener Ausschüttung	1 185.91	1 153.68
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs	661 865 338	599 467 708
Zeichnungen	212 536 631	50 695 606
Rücknahmen	–	–
Ausschüttungen	-18 021 451	-14 445 206
Gesamterfolg des Geschäftsjahrs	42 778 009	26 147 230
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahrs	899 158 527	661 865 338

Erfolgsrechnung

SFP AST Swiss Real Estate

	1. Jan. 2025 bis 31. Dez. 2025	1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024
	CHF	CHF
Soll-Mietertrag	34 828 247	28 449 899
Pauschal Nebenkosten	391 705	209 937
Minderertrag Leerstand	-374 231	-260 971
Inkassoverlust auf Mietzinsen	-271 381	-92 055
Mietzinsverbilligungen	-264 720	-386 125
Mietertrag Netto	34 309 621	27 920 686
Instandhaltung	-2 081 227	-1 703 280
Instandsetzung	-516 651	-194 544
Unterhalt Immobilien	-2 597 878	-1 897 824
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-844 612	-853 608
Versicherungen	-396 516	-292 014
Bewirtschaftungshonorare	-851 957	-732 549
Vermietungs- und Insertionskosten	-338 904	-179 962
Steuern und Abgaben	-606 290	-465 690
Übriger operativer Aufwand	-364 351	-268 626
Operativer Aufwand	-3 402 630	-2 792 449
Operatives Ergebnis	28 309 113	23 230 412
Aktivzinsen	–	22 069
Übrige Erträge	497 729	94 983
Vertriebskosten	-497 729	-94 983
Sonstige Erträge	–	22 069
Hypothekarzinsen	-2 229 926	-2 054 691
Baurechtszinsen	-272 750	-259 000
Finanzierungsaufwand	-2 502 676	-2 313 691
Geschäftsführungs- und Vermögensverwaltungshonorar	-3 177 314	-2 624 076
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-156 865	-165 987
Übriger Verwaltungsaufwand	-638 839	-636 192
Verwaltungsaufwand¹	-3 973 018	-3 426 256
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	3 484 244	749 185
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–	–
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	3 484 244	749 185
Nettoertrag des Geschäftsjahres	25 317 663	18 261 720

	1. Jan. 2025 bis 31. Dez. 2025	1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024
	CHF	CHF
Realisierte Kapitalgewinne (+)/-verluste (-)	–	–
Realisierter Erfolg	25 317 663	18 261 720
Nicht realisierte Kapitalgewinne (+)/-verluste (-)	24 499 027	9 752 001
Veränderungen latente Steuern	-7 038 681	-1 866 492
Nicht realisierte Kapitalgewinne (+)/-verluste (-)	17 460 346	7 885 509
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	42 778 009	26 147 230
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Geschäftsjahres	25 317 663	18 261 720
Vortrag des Vorjahres	4 894 883	2 316 153
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	30 212 546	20 577 873
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag ²	-20 740 020	-15 682 990
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	9 472 526	4 894 883

¹ Details gemäss Anhang zur Vermögens- und Erfolgsrechnung.

² Durch die erfolgte Anteilsausgabe im April 2025 (vor Ausschüttung des Nettoergebnisses 2024) erhöhte sich der zur Ausschüttung verfügbare Betrag um CHF 2 722 970.

Anhang

SFP AST Swiss Real Estate

ISIN

SFP AST Swiss Real Estate CH0437532747

KGAST Richtlinie Nr. 1

Die Jahresrechnung der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate wurde in Übereinstimmung mit der KGAST Richtlinie Nr. 1 erstellt.

Angaben zur Bewertung

Immobilien	Die Immobilien werden mindestens einmal jährlich neu geschätzt
Schätzungsexperte	Wüest Partner AG, Zürich
Schätzungsmethode	Die Immobilien werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Dies ist ein Verfahren, bei dem der heutige Immobilienwert aus zukünftigen Einnahmen und Ausgaben (Cashflows) berechnet wird, die auf einen bestimmten Bewertungsstichtag hin diskontiert werden. Der Diskontsatz wird dabei aufgrund der Lage, des Risikos und der Objektqualität für jede Immobilie einzeln festgelegt. Angefangene Bauten werden unter sinn-gemässer Anwendung von Art. 86 KKV FINMA zu Marktwerten bewertet

Angaben über Derivate

SFP AST SRE setzt keine Derivate ein.

Marktwert und Diskontierungssätze

Liegenschaften	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Marktwert	CHF 1 104.3 Mio.	CHF 841.0 Mio.
Diskontierungssätze	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)	2.76%	2.75%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.05% – 3.80%	2.05% – 3.90%
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3.07% – 4.84%	3.33% – 5.20%

Steuern

Die latenten Grundstückgewinnsteuern sowie die Handänderungssteuern werden jährlich, bei Bedarf auch unter-jährig, ermittelt und bilanziert. Sie werden aufgrund von Marktwertveränderungen, veränderter Besitzdauer sowie anderer relevanter Faktoren berechnet. Die Grundstückgewinnsteuern wurden auf Basis einer minimalen Haltedauer von zehn Jahren berechnet.

Anlagekommission

Der Stiftungsrat wird betreffend Anlagen in die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate durch eine Anlagekommission unterstützt. Die Aufgaben und Kompetenzen sind im Reglement der Anlagekommission wie folgt geregelt:

- Entscheidung betreffend Einzel- und Paketkäufen von Immobilien über CHF 20 Mio. bis CHF 100 Mio. oder von einzelnen Liegenschaften, deren Kaufpreis den Marktwert um mehr als 10% übersteigt.
- Entscheidung betreffend Einzel- und Paketverkäufen von Immobilien über CHF 20 Mio. bis CHF 100 Mio. oder von Liegenschaften, deren Verkaufspreis den Marktwert um mehr als 10% unterschreitet.

Sie tagt in der Regel quartalsweise und setzt sich folgendermassen zusammen:

Vorsitz:	Adrian Schenker	Swiss Finance & Property Group AG
Mitglieder:	Henry Bodmer	Abegg & Co AG
	Oliver Hagen	Toplik Partner AG
	Beat Koller	sme-partners ag
	Carlo Salvioni	Pensionskasse des Kantons Tessin
	Remo Schällibaum	Schällibaum + Partner AG

Die Zusammensetzung der Anlagekommission ist so gewählt, dass die Interessen der Investoren vertreten sind. Jedes Mitglied (ohne Vorsitz) stellt jährlich ein Honorar von CHF 12 000 in Rechnung.

Verwaltungsaufwand

	1. Jan. 2025 bis 31. Dez. 2025		1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024	
	CHF	%	CHF	%
SFP AST Swiss Real Estate, Nettovermögen an Periodenende	899 158 527	100%	661 865 338	100%
SFP AST Swiss Real Estate, Verwaltungsaufwand bestehend aus:	3 973 018	0.44%	3 426 256	0.52%
Geschäftsführungs- und Vermögensverwaltungshonorare	3 177 314	0.35%	2 624 076	0.40%
Schätzungs-, Revisions- und Beratungsaufwand	156 865	0.02%	165 987	0.02%
Übriger Verwaltungsaufwand, bestehend aus:	638 839	0.07%	636 192	0.10%
- Depotbankgebühren	133 300	0.01%	133 500	0.02%
- Verrechnete Aufwände SFP AST Stammvermögen	133 000	0.01%	109 000	0.02%
- Due Diligence – Abgebrochene Transaktionen (Rechtsberatung, Schätzungen)	186 798	0.02%	78 068	0.01%
- Honorare Anlagekommission	60 260	0.01%	60 000	0.01%
- Übrige Verwaltungskosten (Vorsteuerkürzung, Umlagen, Beratung, Übrige)	125 482	0.01%	255 624	0.04%

Obenstehend sind die Hauptkomponenten der Verwaltungskosten ausgewiesen, wobei die absoluten Kosten ins Verhältnis zum Nettovermögen am Jahresende gesetzt wurden.

Die Position «Verrechnete Aufwände SFP AST Stammvermögen» beinhaltet nur folgende Kosten: Stiftungsrats-honorare, Jahresberichtskosten, Kosten der Anlegerversammlung, Aufsichts- und Mitgliederbeiträge sowie Buchhaltung und Revisionskosten des SFP AST Stammvermögens.

Effektive Vergütungssätze

Für die Vermittlung und Abwicklung der Liegenschaftskäufe fielen innerhalb der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate im Jahr 2025 CHF 2 922 000 an Vermittlungsgebühren an (Vorjahr: CHF 2 151 794). Hiervon entfielen zugunsten der Swiss Finance & Property Funds AG CHF 2 652 000, was einer Durchschnittsgebühr von 1.16% vom Kaufpreis entspricht (Vorjahr: CHF 1 915 325 sowie 1.39%). Zugunsten Dritter wiederum fielen CHF 270 000 an (Vorjahr: CHF 236 469). Im Berichtsjahr fiel keine Baukommission an (Vorjahr: CHF 167 251 sowie 1.62% der Bausumme). Angaben ab 2025 sind exklusive, davor inklusive Mehrwertsteuer. Diese Gebühren werden zusammen mit den übrigen Gestehungskosten der Liegenschaften aktiviert.

Käufe im Geschäftsjahr 2025

Ort, Adresse	Eigentumsübertragung	Übergang Nutzen / Schaden	Marktwert in CHF 31. Dez. 2025
Rue de Berne 11, Genf	5. Februar 2025	1. Februar 2025	13 800 000
Route de Montena 97–99, Rossens FR ¹	26. März 2025	1. Februar 2025	k.A. ¹
Alpenstrasse 23, Bern	10. April 2025	1. Mai 2025	12 400 000
Rue de Moillebeau 36, Genf	1. Juni 2025	1. Juni 2025	13 750 000
Schäflibachstrasse 5–9, Dietikon	1. Juli 2025	1. Juli 2025	32 540 000
Badenerstrasse 42, Schlieren	15. Juli 2025	1. Juni 2025	14 110 000
Zugerstrasse 80–84, Horgen	30. Juli 2025	30. Juli 2025	16 130 000
Rue Emma Kammacher	10. Oktober 2025	10. Oktober 2025	81 050 000
Vilettemattstrasse 13–15 / Zieglerstrasse 43a–c, Bern	3. November 2025	1. November 2025	39 120 000
Total			222 900 000

¹ Es handelt sich um den Kauf einer benachbarten Liegenschaft (Arrondierung). Es liegt keine individuelle Bewertung der Akquisitionsliegenschaft per Jahresende vor. Die Liegenschaft wurde mit der Bestandsliegenschaft Route de Montena 91 zusammengeführt.

Verkäufe im Geschäftsjahr 2025

Keine

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

Die vertraglichen Restzahlungsverpflichtungen betragen per 31. Dezember 2025 CHF 180.5 Mio. (Vorjahr: CHF 33.2 Mio.) und betreffen Liegenschaftskäufe von folgenden sich in Bau befindlichen Liegenschaften mit Eigentumsübertragung nach Fertigstellung:

- St. Gallen Fürstenlandstrasse (CHF 19.4 Mio.): voraussichtliche Fertigstellung Q2 2026
- Zürich, Flüelastrasse (CHF 84.5 Mio.): voraussichtliche Fertigstellung Q4 2026
- Zürich, Langgrütstrasse (CHF 50.5 Mio.): voraussichtliche Fertigstellung 2027
- Zürich, Seebacherstrasse (CHF 26.1 Mio.): voraussichtliche Fertigstellung 2028

Rentabilitätskennzahlen

Rendite	Lancierung	1 Jahr	5 Jahre annualisiert	Seit Lancierung annualisiert
SFP AST Swiss Real Estate	14. Dez. 2018	5.19%	4.24%	4.35%

Risikokennzahlen

Volatilität	Lancierung	1 Jahr	5 Jahre annualisiert	Seit Lancierung annualisiert
SFP AST Swiss Real Estate	14. Dez. 2018	0.64%	0.85%	1.01%

Kennzahlen

	1. Jan. 2025 bis 31. Dez 2025	1. Jan. 2024 bis 31. Dez 2024
	CHF	CHF
1. Mietausfallquote	1.85%	1.24%
Mietausfälle	645 612	353 026
Soll-Mietertrag Netto	34 828 247	28 449 899
2. Fremdfinanzierungsquote	19.9%	20.3%
Aufgenommene Fremdmittel	219 240 400	170 855 400
Marktwert der Immobilien	1 104 269 000	841 044 000
3. Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71.6%	70.8%
Betriebsgewinn / -verlust	24 579 995	19 761 770
Mietertrag Netto	34 309 621	27 920 686
4.1 Betriebsaufwandquote TER ISA GAV	0.48%	0.53%
Betriebsaufwand	4 638 177	4 080 737
Durchschnittliches Gesamtvermögen ¹	966 411 462	771 162 864
4.2 Betriebsaufwandquote TER ISA NAV	0.60%	0.65%
Betriebsaufwand	4 638 177	4 080 737
Durchschnittliches Nettovermögen ¹	771 588 542	628 358 635
5. Eigenkapitalrendite (ROE)	4.9%	4.0%
Gesamterfolg	42 778 009	26 147 230
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode zuzgl. / abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	874 401 970	650 163 315
6. Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.3%	3.6%
Bereinigter Gesamterfolg + Finanzierungsaufwand	41 796 440	27 711 735
Durchschnittliches Gesamtvermögen ¹	966 411 462	771 162 864
7. Ausschüttungsrendite	2.3%	2.4%
Bruttoausschüttung	28.00	28.00
Inventarwert Periodenende vor Ausschüttung	1 213.91	1 181.68
8. Ausschüttungsquote	81.9%	85.9%
Gesamtbetrag der Ausschüttung	20 740 020	15 682 990
Nettoertrag des Rechnungsjahres	25 317 663	18 261 720
9. Anlagerendite	5.22%	4.21%
Inventarwert Periodenende vor Ausschüttung	1 213.91	1 181.68
Inventarwert Periodenanfang vor Ausschüttung	1 153.68	1 133.98

¹ Auf Basis Monatsabschlüsse



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Swiss Finance & Property Funds AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Zürich, 16. Januar 2026

SFP AST Swiss Real Estate
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An die Swiss Finance & Property Funds AG

Referenz-Nummer
116128.2502

Auftrag

Im Auftrag der Vermögensverwaltung der SFP AST Swiss Real Estate (SFP AST) bewertet die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der SFP AST gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2025 zum Zweck der Rechnungslegung.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 52 Bestandsliegenschaften (inkl. Neuzugänge, Zusammenlegungen und erstmals bewertete Liegenschaften). Angefangene und sich im Bau befindliche Liegenschaften bestehen derzeit keine.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Vermögensverwaltung 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 Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Geschäftsleitung 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

WüestPartner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien durchgeführt wurden. Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in den Swiss GAAP FER 26 beschrieben wird.

Definition Marktwert

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende, Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten, kaus-

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

bzw. verkaufswilligen Parteien, unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaften anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten hinsichtlich allfälliger Steuern (neben den ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

In den vorliegenden Bewertungen sind allfällige Saldi der Erneuerungsfonds der Miteigentumsliegenschaften enthalten.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Die in den kommenden zehn Jahren erforderlichen Sanierungsarbeiten wurden hinsichtlich Kosten und Terminierung durch Wüest Partner eingeschätzt. Hierbei wurde der Investitionsplan der SFP AST berücksichtigt, bei Bedarf jedoch durch Wüest Partner abgeändert.

Grundlagen der Bewertung

Grundlagen für die Bewertung bilden aktuelle Informationen und Daten bezüglich der Liegenschaften sowie der relevanten Immobilienmärkte.

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zu Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage, usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Alle Liegenschaften wurden durch die Bewertungsexperten von Wüest Partner vor Ort besichtigt. Die Besichtigungen fanden von 2022 bis 2025 statt.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 wurden neun Liegenschaften erworben:

- Genève, Rue de Berne 11
- Bern, Alpenstrasse 23
- Genève, Rue de Moillebeau 36
- Dietikon, Schäflibachstrasse 5, 7, 9
- Schlieren, Badenerstrasse 42
- Horgen, Zugerstrasse 80-84
- Meyrin, Rue Emma-Kammacher 9
- Bern, Villettemattstrasse 13-15
- Rossens (Gibloux), Route de Montena 97, 99

Ergebnisse

Per Stichtag 31. Dezember 2025 wird der Gesamtwert des Portfolios, bestehend aus 52 Liegenschaften, auf total 1'104'269'000 Schweizer Franken geschätzt.

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

Per Stichtag 31. Dezember 2025 beträgt der Marktwert der bereits per Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 bewerteten und nicht den Anlagen im Bau zugeordneten Liegenschaften («like-for-like») 850'819'000 Schweizer Franken. Die Wertveränderung liegt gegenüber dem Wert per Stichtag 31. Dezember 2024 bei brutto rund 3.62% (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) und bei netto rund 3.14% (nach Abzug der in der Periode getätigten Investitionen).

Diskontierungssätze

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz aller Liegenschaften per 31. Dezember 2025 wird mit 2.76% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.05% bis 3.80% reicht. Die aktuelle Bruttorendite über das Gesamtportfolio liegt bei 3.73%.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit


Im Einklang mit der Geschäftspolitik erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der SFP AST unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 16. Januar 2026

Wüest Partner AG



Moritz Menges
Chartered Surveyor MRICS | Partner



Zafer Köroğlu
Director

– Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

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

Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen zu Grunde:

- Die Bewertungen basieren auf von der SFP AST zur Verfügung gestellten Unterlagen.
- 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 Zu- oder Abschläge).
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.0 Prozent für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- 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.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) sind mit dem Gebäudeanalyse-Tool von Wüest Partner 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 den von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert. Wertvermehrende Unterhaltsarbeiten werden ab dem Jahr 11 zwischen 20 und 40 Prozent dem Mieter überwält.

III.
SFP AST
Global Core Property

Schlüsselzahlen

per 31. Dezember 2025¹

Immobilienvermögen

159.7 Mrd. CHF

Der Wert des zugrundeliegenden Immobilienvermögens erhöhte sich im Vergleich zu Ende 2024 von CHF 135.8 Mrd. auf CHF 159.7 Mrd. (+17.6%).

Investierte Zielfonds

21

Die Anzahl der investierten Zielfonds stieg um drei (Ende 2024: 18).

WAULT

7.0 Jahre

Der «Weighted Average Unexpired Lease Term» betrug Ende 2025 7.0 Jahre, im Vergleich zum Vorjahreswert von 5.9 Jahren.

Leerstandsquote

6.3 %

Die Leerstandsquote per Stichtag betrug Ende 2024 6.3%, und blieb somit gegenüber dem Vorjahreswert unverändert.

Zugrundeliegende Liegenschaften

4 356

Ende 2025 betrug die Anzahl der zugrundeliegenden Liegenschaften 4 356, im Vergleich zum Vorjahreswert von 3 435 (+26.8%).

Fremdfinanzierungsquote

26.7 %

Die Fremdfinanzierungsquote per Ende 2025 betrug 26.7%, gegenüber dem Vorjahreswert von 27.0%.

¹ Die Schlüsselzahlen beziehen sich auf die Anlagegruppe SFP AST Global Core Property Hedged CHF

Portfolio Management



Nicolas Di Maggio
Head Asset Management
Indirect Investment

Seit 2017 Head Asset Management Indirect Investment bei der Swiss Finance & Property AG

CEO der Swiss Finance & Property AG und Mitglied Konzernleitung der Swiss Finance & Property Group AG

Von 2007 bis 2017 Head of Indirect Real Estate Management bei der Banque Cantonale Vaudoise

Certified International Investment Analyst (CIIA), MSc in Economics and Management Sciences von der Universität Lausanne, Faculty of Economics (HEC)



Benjamin Boakes
Senior
Portfolio Manager

Senior Portfolio Manager der SFP AST Global Core Property

Seit Juli 2018 bei der Swiss Finance & Property AG

Zuvor Real Assets Investment Analyst bei Cambridge Associates in London

MSc in Real Estate Investment von der Bayes Business School und BSc in International Business von der University of Surrey



Christoph Bieri
Senior
Portfolio Manager

Seit 2024 Senior Portfolio Manager Indirect Real Estate Investments bei der Swiss Finance & Property AG

Von 2003 bis 2024 Head Swiss & Global Indirect Real Estate Team bei der Credit Suisse in Zürich

Certified European Financial Analyst (CEFA)

Lic.rer.pol. Universität Bern



Nicolas Gerstmeyr
Portfolio Manager

Seit 2023 Portfolio Manager bei der Swiss Finance & Property AG

Von 2015 bis 2023 Investment Manager im Bereich Immobilien, Private Equity und Venture Capital bei einem Deutschen Single-Family Office

Master in Management von der London Business School, Bachelor in Business Administration von Emory University Goizueta Business School in Atlanta, USA



Benjamin Nauer
Portfolio Manager

Seit 2024 Portfolio Manager bei der Swiss Finance & Property AG

Von 2022 bis 2024 bei WeWork in London

MSc in Real Estate Investment von der Bayes Business School in London und BSc in Business Administration von Royal Holloway, University of London

Strategie und Anlagerichtlinien

Anlageziel

Die Anlagegruppe SFP AST Global Core Property Hedged CHF bietet Schweizer Personalvorsorgeeinrichtungen ein global diversifiziertes, währungsbesichertes Portfolio von nicht kotierten Immobilienfonds, welche eine Core-Anlagestrategie verfolgen. Die Zielfonds investieren gemäss ihrer Strategie direkt in Immobilien.

Anlagestrategie

Die Anlagestrategie verfolgt das Ziel, eine Diversifikation über Manager, Fonds, Sektoren und Regionen zu erreichen. Hierbei wird ein aktiver Portfoliomanagement-Ansatz verfolgt, um gezielt von wirtschaftlichen, demografischen und marktbezogenen Trends zu profitieren. Der Fokus liegt auf Core-Investments, was bedeutet, dass die Zielfonds vorwiegend in qualitativ hochwertige Immobilien mit starken Mieterprofilen und stabilen Cash-Flows investieren. Zudem haben die Zielfonds eine niedrige Fremdkapitalquote. Weitere Informationen zu den verschiedenen Immobilienstrategien der Zielfonds – «Core», «Value-Added» und «Opportunistic» – sind der untenstehenden Tabelle zu entnehmen.

Anlagekriterien

Die wichtigsten Anlagekriterien und -beschränkungen der Anlagegruppe sind:

- Ausschliesslich offene, nicht-kotierte Immobilienfonds, die gemäss ihrer Strategie direkt in Immobilien investieren
- Regionale Allokationen (Bandbreite): Nordamerika (0 – 60%), Europa (0 – 50%) und Asien-Pazifik (0 – 50%), mit Schwerpunkt auf entwickelten Märkten
- Sektorale Allokationen (Bandbreite): Wohnen (0 – 40%), Industrie/Logistik (0 – 40%), Büros (0 – 40%), Einzelhandel (0 – 50%) und Sonstige (0 – 20%)
- Investitionen in einzelne Manager oder Zielfonds dürfen 20% des Gesamtfonds nicht überschreiten

Strategie	Core	Value-Added	Opportunistic
Risiko	Niedrig	Mittel	Hoch
Investitionsbedürfnisse	Niedrig	Mittel	Hoch
Zielrendite (Lokalwährung)	6% – 11%	11% – 15%	15% +
Rendite-Split	Ertrag (70%) + Kapitalwachstum (30%)	Ertrag (50%) + Kapitalwachstum (50%)	Ertrag (<30%) + Kapitalwachstum (>70%)
Anlagezeitraum	5+ Jahre	3 – 7 Jahre	2 – 5 Jahre
Fremdfinanzierung	0% – 60%	60% – 80%	80% +
Managementgebühren	+/-1%	+/-2%	+/-3%
Eigenschaften der Immobilien	Hochwertige, gut gelegene Immobilien mit langfristigen Mietverträgen, bonitätsstarken Mietern und stabilem Cashflow	Wertsteigerung durch Sanierung, Neuvermietung, Neupositionierung	Entwicklung, notleidende Vermögenswerte
Anlageform und Liquidität	Offen, quartalweise	geschlossen, tiefe Liquidität	Geschlossen, tiefe Liquidität

Portfoliojahresbericht

2025 profitierte der Immobilienmarkt von einem zunehmend unterstützenden Zinsumfeld, das die Finanzierungskosten für Investoren senkte und zu attraktiven Renditen führte. In einzelnen Sektoren wurden bereits erste Anzeichen einer Renditekompression erkennbar. Gleichzeitig erhöhte sich das Transaktionsvolumen in vielen Marktsegmenten. Nach der Stabilisierung der Preise im Vorjahr erholt sich der Markt auf breiter Basis, getragen von sich verbessernden Fundamentaldaten. Die Nachfrage bleibt in den meisten Sektoren robust, während ein geringes Neubauvolumen das Angebot verknappt. In Kombination mit erwartetem Mietwachstum und weiteren Zinssenkungen eröffnet diese Dynamik zusätzliche Chancen. Insgesamt dürfte sich das Markt- und Investorenvertrauen im Jahr 2026 weiter verbessern.

Marktumfeld

Im Jahr 2025 setzte sich die Normalisierung an den internationalen Immobilienmärkten fort. Unterstützt wurde diese Entwicklung durch ein günstigeres Zins- und Finanzierungsumfeld. Die Inflationsraten gingen 2025 in den meisten Regionen weiter zurück und näherten sich den angestrebten Zielwerten von rund 2%. Dies ermöglichte es den Zentralbanken in Nordamerika, Europa und Teilen Asiens, ihre geldpolitische Haltung schrittweise zu lockern. Gleichzeitig blieb die Inflationsentwicklung in einzelnen Regionen volatil. Geopolitische Spannungen, Energiepreisrisiken und handelspolitische Unsicherheiten beeinflussen weiterhin den Inflationsausblick.

In den USA führte die Federal Reserve ihren moderaten Zinssenkungszyklus weiter, wodurch sich die Finanzierungsbedingungen für Immobilieninvestitionen verbesserten. In der Eurozone blieben die Leitzinsen über die zweite Hälfte des Jahres stabil, nachdem sich die Inflationsrate normalisiert hatte. Die Zentralbank in Japan setzte ihre vorsichtige geldpolitische Normalisierung fort, einhergehend mit Zinserhöhungen, die in moderaten Schritten vorgenommen wurden. Diese geldpolitischen Rahmenbedingungen reduzierten die Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern und belebten die Transaktionsaktivität in verschiedenen Immobiliensegmenten. In mehreren Märkten zeigten sich zudem erste Anzeichen einer leichten Renditekompression, was auf ein wiederkehrendes Interesse für Immobilien hindeutet.

Das makroökonomische Umfeld im Jahr 2025 war insgesamt von moderatem Wachstum in den meisten entwickelten Ländern geprägt, wobei die regionale Entwicklung weiterhin deutlich divergierte. Während viele Länder ein verhaltenes, aber stabiles Wachstum verzeichneten, blieb die Dynamik im asiatisch-pazifischen Raum uneinheitlich. Dennoch zeigte sich die Wirtschaft im Allgemeinen resilient.

Die internationalen Immobilienmärkte zeigten sich vor diesem Hintergrund robust. Solide Fundamentaldaten, anhaltendes Mietwachstum in den meisten Nutzungsarten sowie ein begrenztes Neubauvolumen wirkten positiv auf die Bewertungen. Im Laufe des Jahres weitete sich die Erholung auf ein breiteres Spektrum von Sektoren aus. Selbst in einzelnen Büromärkten, die in den vergangenen Jahren unter strukturellem Anpassungsdruck standen, zeigte sich wieder eine Rückkehr zu positiven Erträgen. Parallel dazu nahm die Transaktionsaktivität insbesondere in liquiden Core-Märkten spürbar zu, was auf ein wachsendes Investorenvertrauen hindeutet.

Mit Blick auf das Jahr 2026 ergibt sich damit ein insgesamt konstruktives, wenn auch weiterhin differenziertes Marktumfeld. Ein unterstützendes Zinsumfeld, stabile Nachfrage in den meisten Immobiliensegmenten sowie begrenzte Angebotsausweitungen sprechen für eine Fortsetzung der Marktnormalisierung.

Sektorales Update

Wohnen

Der Wohnsektor bestätigte auch im Jahr 2025 seine Rolle als stabiler Bestandteil institutioneller Immobilienportfolios. In vielen urbanen Zentren blieb die Nachfrage nach Mietwohnungen hoch, während das Angebot infolge einer verhaltenen Bautätigkeit weiterhin begrenzt war. Hohe Baukosten, restriktivere Finanzierungsbedingungen und lange Bewilligungsverfahren führten dazu, dass zahlreiche Entwicklungsprojekte verschoben, angepasst oder neu beurteilt wurden. Dadurch verlangsamten sich die Neubaustarts in vielen Märkten weiter.

In den USA gelangte im Jahresverlauf ein hohes Angebotsniveau, was in einzelnen Regionen vorübergehend zu einer tieferen Mietwachstum führte. Gleichzeitig nahm die Zahl neuer Projektstarts seit dem Vorjahr deutlich ab, da Entwickler zurückhaltender auf das veränderte Finanzierungsumfeld reagierten. Mit dem Rückgang der Entwicklungspipeline dürfte sich das Angebotswachstum in den kommenden Jahren verlangsamen, was zu einer Verbesserung der Mietentwicklung beitragen sollte.

In Europa blieb der Wohnmarkt von strukturellen Angebotsengpässen beeinflusst. In vielen Städten wurde die Neubautätigkeit durch regulatorische Anforderungen gebremst. Gleichzeitig blieb die Nachfrage nach Mietwohnungen hoch, sodass sich in zahlreichen Märkten das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage fortsetzte. Vor diesem Hintergrund konnten gut kapitalisierte Investoren selektiv Opportunitäten nutzen.

Die Wohnmärkte in der Asien-Pazifik-Region zeigten sich ebenfalls attraktiv. In grossen Metropolen mit dynamischen Arbeitsmärkten und anhaltender Urbanisierung blieb die Nachfrage nach Mietwohnungen robust. Märkte mit bereits etablierten institutionellen Strukturen profitierten weiterhin von stabilen Belegungsquoten und wachsenden Cashflows. Insbesondere Japan profitierte von einem starken Lohnwachstum, das sich in steigenden Mieten niederschlug.

Industrie/Logistik

Der Logistiksektor verzeichnete 2025 einen bedeutenden Anteil am Transaktionsvolumen, wobei sich die Marktdynamik gegenüber ausserordentlich starken Vorjahren weiter normalisierte und Handelszölle die Miernachfrage beeinflussten. Die Nachfrage nach modernen

Distributionsflächen blieb in vielen Regionen dennoch hoch, insbesondere zum Jahresende. Unterstützt wurde sie durch strukturelle Veränderungen in den Lieferketten, steigende Anforderungen an die Lagerhaltung sowie die fortschreitende Integration digitaler Vertriebskanäle. In den meisten Portfolios besteht weiterhin erhebliches Mietsteigerungspotenzial, da die Marktmieten bereits vor Beginn der Zinserhöhungsphase deutlich gestiegen waren.

Gleichzeitig kamen zahlreiche Flächen auf den Markt, welche in einzelnen Teilmärkten vorübergehend zu einer Ausweitung des Angebots führten. Nichtsdestotrotz ging die Zahl neuer Projektstarts 2025 deutlich zurück, da Entwickler auf gestiegene Finanzierungskosten und höhere Baupreise reagierten.

In Europa wurden die Marktbedingungen insbesondere durch Flächenknappheit in urbanen Logistikkorridoren, restriktive Bauvorschriften und die wachsende Bedeutung strategisch gelegener Distributionsstandorte gestützt. Auch in der Asien-Pazifik-Region blieb die Nachfrage nach modernen Logistikflächen hoch, insbesondere in urbanen Märkten mit wachsender Bevölkerung und zunehmender Digitalisierung des Konsumentenverhaltens.

Langfristig bleiben Logistikimmobilien ein strukturell wachstumsstarker Sektor. Dies gilt insbesondere für urbane Last-Mile-Logistikimmobilien, bei welchen die Nähe zum Endkunden und die Fähigkeit zur effizienten Abwicklung schneller Lieferprozesse zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Büro

Der Bürosektor blieb auch 2025 von strukturellem Wandel geprägt, wobei sich die Entwicklung je nach Region und Gebäudequalität unterschiedlich darstellte. In den USA blieben die Leerstandsquoten in vielen Märkten zwar erhöht, im Jahresverlauf zeigte sich jedoch ein spürbarer Anstieg der Vermietungsaktivität, insbesondere bei hochwertigen Büroflächen in zentralen Lagen.

Ein massgeblicher Trend war die zunehmende Differenzierung innerhalb des Sektors. Moderne Gebäude mit hoher Arbeitsplatzqualität, flexiblen Grundrissen und energieeffizienten Standards verzeichneten weiterhin eine solide Nachfrage. Ältere und weniger effiziente Bestände ohne umfassende Modernisierung blieben dagegen unter anhaltendem Druck.

In Europa blieb die Nachfrage nach erstklassigen Büroflächen in zentralen Geschäftsvierteln robust. Unternehmen konzentrierten sich verstärkt auf qualitativ hochwertige Standorte, um attraktive Arbeitsumgebungen zu schaffen und ihre Flächennutzung effizienter zu gestalten. Entsprechend entwickelte sich die Nachfrage nach Prime-Objekten in vielen Kernlagen stabil.

Die Büromärkte in der Asien-Pazifik-Region zeigten sich insgesamt widerstandsfähig. In mehreren Märkten blieb die physische Präsenz am Arbeitsplatz höher als in westlichen Volkswirtschaften, was die Nachfrage nach Büroflächen stützte. Insbesondere in Australien war im Jahresverlauf eine spürbare Belebung der Vermietungsaktivität zu beobachten. Gleichzeitig dürfte die erwartete geringe Neubautätigkeit in den kommenden Jahren zu einer Stärkung der Marktbedingungen beitragen.

Einzelhandel

Der Einzelhandelssektor zeigte sich auch im Jahr 2025 insgesamt widerstandsfähig. Unterstützt wurde er durch eine weiterhin begrenzte Verfügbarkeit hochwertiger Flächen in guten Lagen und stabile Konsumfundamentaldaten in vielen Märkten. Besonders gefragt blieben gut positionierte Objekte in etablierten Einkaufsstrassen, Fachmarktzentren und hochwertigen Shoppingcentren, während sich die Nachfrage weiterhin klar auf starke Mikrolagen konzentrierte.

In den USA blieb der Sektor von einem knappen Angebotsfeld bestimmt. Er wies zum Jahresende die niedrigste Leerstandsquote unter den traditionellen Nutzungsarten auf, was auch auf die niedrige Neubautätigkeit und den Abriss alter Flächen zurückzuführen ist. Im Jahresverlauf blieb die Flächennachfrage weiter stabil, insbesondere in gut positionierten Einkaufszentren und suburbanen Standorten. Gleichzeitig wurde der Einzelhandel durch wachsenden Konsum gestützt, auch wenn sich das Wachstum gegenüber den Vorjahren normalisierte.

Auch in Europa blieb das Marktumfeld für hochwertige Einzelhandelsimmobilien insgesamt konstruktiv. Steigende Realeinkommen, nachlassender Inflationsdruck und ein begrenztes Angebot unterstützten die Vermietungsaktivität. Gleichzeitig nahm das Investoreninteresse weiter zu, insbesondere bei Objekten mit vergleichsweise attraktiven Renditen. Dies galt vor allem für Shoppingcenter und lebensmittelgeankerte Einzelhandelsformate, die von stabilen Cashflows profitierten.

In der Asien-Pazifik-Region zeigte sich ein differenziertes Bild. Während die Konsumstimmung in einzelnen Märkten verhalten blieb, konzentrierte sich die Flächennachfrage der Einzelhändler auf den nicht diskretionären Einzelhandel sowie die Gastronomie. Zusätzlich wirkte sich der anhaltende Tourismus in mehreren Märkten unterstützend auf die Vermietungsaktivität aus. Die Leerstandsquoten in Prime-Lagen gingen in mehreren Märkten weiter zurück, während das Mietwachstum tendenziell moderat blieb.

Trotz der insgesamt stabilen Entwicklung bleiben die strukturellen Anforderungen an den Sektor hoch. Die zunehmende Bedeutung des Online-Handels, veränderte Konsumgewohnheiten sowie die hohen Anforderungen an Lage, Flächenqualität und Nutzungskonzepten führen zu einer zunehmenden Differenzierung innerhalb des Einzelhandelsmarkts. Gut positionierte und qualitativ hochwertige Objekte dürften jedoch auch weiterhin vergleichsweise stabile Fundamentaldaten aufweisen.

Alternative Nutzungsarten

Alternative Nutzungsarten etablierten sich 2025 zunehmend als wichtiger Bestandteil des institutionellen Immobilienuniversums. Das Investoreninteresse richtete sich dabei vor allem auf Segmente mit strukturellem Nachfragewachstum, stabilen Nutzungsprofilen und einer geringen Konjunkturabhängigkeit. Besonders stark im Fokus standen Rechenzentren und Seniorenwohnungen.

Rechenzentren nahmen innerhalb des Sektors eine zunehmend prägnante Rolle ein. Deren Nachfrage blieb hoch und wurde insbesondere durch den Ausbau von Cloud-Anwendungen, die steigende Rechenleistung im Zusammenhang mit künstlicher Intelligenz sowie das anhaltende Wachstum datenintensiver Geschäftsmodelle gestützt. In vielen Märkten blieb das verfügbare Angebot jedoch begrenzt. Als wesentlicher Engpass erwies sich weiterhin der Zugang zu ausreichender Stromversorgung. Entsprechend gewannen bestehende Rechenzentren mit gesicherten Stromkapazitäten und geeignete Entwicklungsstandorte weiter an strategischer Bedeutung. Der Sektor profitiert damit nicht nur von operativem Wachstum, sondern auch von hohen Markteintrittsbarrieren, die das Angebot in zahlreichen Regionen beschränken.

Auch andere alternative Nutzungsarten wurden durch langfristige Nachfragefaktoren gestützt. Seniorenwohnungen und Arztpraxen profitierten weiterhin von demografischen Entwicklungen, insbesondere der alternden Bevölkerung und dem damit verbundenen Bedarf an professionellen Betreuungs- und Pflegeangeboten. Im Segment Studentenwohnen blieb die Marktlage in vielen ausgewählten Städten von einem knappen Angebot und einer stabilen Nachfrage geprägt. Gerade in etablierten Märkten sind die Nähe zu renommierten Universitäten und die Standortqualität zentrale Treiber der Nachfrage.

Während die langfristigen Perspektiven des Life-Sciences Segments grundsätzlich intakt sind, ist die Marktentwicklung in einzelnen Regionen weiterhin von erhöhtem Flächenangebot und einer zurückhaltenderen Vermietungsdynamik geprägt. Vor allem in Teilen des US-Marktes blieben die Leerstandsquoten hoch. Gleichzeitig waren hochwertige Objekte in etablierten Forschungs- und Innovationsclustern resilient, da diese Standorte im Vergleich zum Angebot in peripheren Lagen als attraktiver gelten.

Im Self-Storage-Sektor präsentierte sich das Umfeld insgesamt stabil, wenn auch mit einer moderateren Dynamik als in vergangenen, besonders starken Jahren. Das Mietwachstum konnte bei bestehenden Mietern getrieben werden, während das Marktgeschehen in einzelnen Regionen durch eine verhaltene Mobilität der Haushalte beeinträchtigt wurde. Dennoch blieb der Sektor aufgrund des operativen Wertsteigerungspotenzials aus Investorensicht relevant.

Regionales Performance-Update

Nordamerika

Zum Jahresende 2025 hielt die SFP AST Global Core Property Hedged CHF Investitionen in neun US-Fonds. Die Netto-Gesamterrenditen der einzelnen Fonds waren zwischen 2.5% und 6.6%. Den höchsten Beitrag erzielte ein Fonds, der auf alternative Immobilieninvestments mit Fokus auf Arztpraxen, Senioren- und Studentenwohnungen spezialisiert ist. Die niedrigste Jahresrendite verzeichnete ein diversifizierter Fonds, der jedoch nur eine kleinere Portfolioposition ausmacht und aufgrund seiner qualitativ hochwertigen Vermögenswerte langfristig solide Perspektiven bietet.

Europa

Per Ende 2025 war das Portfolio in sieben europäische Fonds investiert. Die Renditen auf Fondsebene lagen im Berichtsjahr zwischen -19.7% und 10.7%. Besonders erfolgreich war ein skandinavischer Fonds mit Schwerpunkt auf Seniorenwohnungen. Er profitierte von einer demografisch getriebenen Nachfrage sowie einer Erholung des Transaktionsmarktes in der Region, was die Immobilienbewertungen positiv beeinflusste. Die tiefste Performance verzeichnete ein Fonds mit Fokus auf britische Wohnimmobilien, belastet durch die Wertberichtigung einer Liegenschaft infolge einer Herabstufung der Brandschutzklassifizierung. Für diesen Fonds steht die Rückzahlung noch aus, nachdem entsprechende Rücknahmen bereits 2024 und 2025 eingereicht wurden.

Asien-Pazifik Region (APAC)

Das Portfolio schloss 2025 mit vier Fondsinvestitionen in der APAC-Region ab. Die Fonds erzielten Renditen in lokaler Währung zwischen -7.6% und 9.0%. Besonders erfolgreich war ein australischer diversifizierter Fonds, der von einem dynamischen Marktumfeld sowie einer Erholung der Bewertungen im Büro- und Einzelhandelssegment profitierte. Die schwächste Performance verzeichnete ein australischer Gesundheits-Immobilienfonds, belastet durch verzögerte Renditeausweitung im Gesundheitssektor sowie aufgrund der verzögerten Fertigstellung einer Immobilie.

Portfolio-Initiativen

2025 prägte eine hohe Aktivität das Portfolio. Insgesamt wurden sechs neue Fonds gezeichnet, während bei zwei Fonds vollständige Rückzahlungen erfolgten. Damit konnten wesentliche Fortschritte bei der fortlaufenden strategischen Repositionierung des Portfolios erzielt werden, deren Ziel es ist, die Anlagegruppe optimal für den aktuellen Aufschwung zu positionieren.

Im ersten Quartal wurde in einen Fonds investiert, der sich auf deutsche nicht-diskretionäre Einzelhandelsimmobilien fokussiert. Der Fonds überzeugt sowohl durch die ausgewiesene Expertise des Managers in diesem Sektor, als auch durch das renditestarke, defensive Portfolio, welches zum Grossteil an Lebensmittel-einzelhändler vermietet ist. Zudem entwickelte sich diese Beteiligung im Jahresverlauf zu einer der renditestärksten Positionen im GCP-Portfolio.

Das zweite Quartal war die aktivste Phase des Jahres. Neben zwei Aufstockungen bestehender Zielfonds im Portfolio wurden vier neue Fonds aufgenommen, mit einem geografischen Schwerpunkt in Europa, unter anderem getrieben durch früherer Bewertungsanpassungen und deutlich niedrigerer Absicherungskosten. Die Neuinvestitionen im zweiten Quartal umfassten unter anderem einen diversifizierten Fonds in Europa sowie einen diversifizierten Fonds in den USA, der über eine Sekundärmarkttransaktion zu einem Abschlag erworben wurde. Ergänzt wurden diese Investitionen durch eine weitere Sekundärmarkttransaktion in einen australischen Logistikfonds sowie einen skandinavischen Fonds mit Fokus auf Seniorenwohnungen, der über den Gesamtjahresvergleich die stärkste Rendite für das Jahr erwirtschaftete von den Zielfonds im GCP Portfolio. Parallel dazu wurden im zweiten Quartal die letzten Mittel aus einem APAC-Fonds zurückgeführt. Im dritten Quartal folgte die finale Rückzahlung eines europäischen diversifizierten Fonds.

Im vierten Quartal wurde zudem ein Engagement in einen US-amerikanischen Rechenzentrumsfonds beschlossen. Ausschlaggebend für diese Investitionsentscheidung waren die überzeugenden fundamentalen Angebots- und Nachfragedaten des Sektors sowie die starken strukturellen Wachstumstreiber. Durch die hohe Aktivität im Laufe des Jahres konnte die strategische Repositionierung des GCP-Portfolios, mit einer Ausrichtung auf strukturelle Wachstumstreiber, einer verbesserten Diversifikation und einem erhöhten Engagement bei erstklassigen Managern weitgehend abgeschlossen werden. In Kombination mit dem sich verbessernden Zinsumfeld und einem insgesamt soliden makroökonomischen Umfeld ist das Portfolio damit gut positioniert, um von dem Aufschwung der internationalen Immobilienmärkte zu profitieren.

Fazit

Das Jahr 2025 markierte eine Phase der Normalisierung, begleitet von weiteren Zinssenkungen und einem zunehmend attraktiven Investitionsumfeld. Die Wende im Immobilienzyklus wird immer deutlicher sichtbar und widerspiegelt sich in der Performance auf Zielfondsebene, Mietwachstum in ausgewählten Marktsegmenten sowie in steigenden Transaktionsvolumina. Historisch attraktive Immobilienrenditen, stabile Fundamentaldaten, ein deutlich rückläufiges Neubauangebot sowie die Aussicht auf weitere Zinssenkungen sprechen dafür, dass sich der Markt am Beginn eines neuen Immobilienzyklus befindet. Vor diesem Hintergrund wird eine gezielte strategische Positionierung entscheidend sein, um die Performance zu steigern und das Portfolio an weiterem Einkommenswachstum im globalen Immobilienmarkt auszurichten.

Nachhaltigkeitsbericht

Die Anlagegruppe SFP AST Global Core Property Hedged CHF (nachfolgend SFP AST GCP) erzielte in der GRESB-Bewertung 2025 eine Gesamtpunktzahl von 86 aus 100 Punkten und ein Vier-Sterne-Rating. Damit übertraf die Anlagegruppe sowohl den GRESB Durchschnitt von 81 Punkten als auch den Peer-Durchschnitt von 76 Punkten.

Im Anlageprozess der Swiss Finance & Property AG (SFP AG), auch in Bezug auf SFP AST GCP, werden ESG-Kriterien systematisch berücksichtigt. Auf Basis fundierter ESG-Analysen verfolgt die SFP AG das Ziel, verantwortungsvoll zu investieren und die nachhaltige Entwicklung der Immobilienbranche aktiv mitzugestalten. Dies wird durch den Zugang zu GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) sowie durch zusätzliche Informationen von den zugrunde liegenden Fonds unterstützt.

Sämtliche Fonds, in die die Anlagegruppe zum Ende des Geschäftsjahrs investiert war, sind Mitglieder bei GRESB und verfolgen das Ziel, ihre Nachhaltigkeitsleistung im Einklang mit internationalen Zielen zu verbessern. So haben beispielsweise alle zugrunde liegenden Fonds im Jahr 2025 GCP GRESB-Assesment Ziele definiert, die Treibhausgasintensität bis 2050 deutlich zu reduzieren. Einige Fonds setzen sich zudem ambitioniertere Ziele und streben an, dieses Ziel bereits bis 2030 zu erreichen.

Darüber hinaus formulieren die Fonds auch in weiteren Bereichen ambitionierte Ziele. Dazu zählen insbesondere Energieziele, etwa die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energiequellen im Energiemix sowie ein effizienterer Stromverbrauch, beispielsweise durch die Integration energieeffizienter Beleuchtung (LED) oder der Installation eines intelligenten Gebäudemanagementsystems. Ebenso werden Ziele im Bereich Wasser verfolgt, mit Fokus auf eine Reduktion des Wasserverbrauchs und eine höhere Effizienz.

Des Weiteren werden Abfall- und Ressourceneffizienzmassnahmen umgesetzt, um die Abfallmenge zu reduzieren und Recyclingquoten zu erhöhen.

Auch soziale Ziele spielen eine wichtige Rolle, darunter die Förderung von Gesundheit, Zugänglichkeit und Sicherheit in Gebäuden sowie Massnahmen zur Unterstützung der Gemeinschaften vor Ort. Schliesslich werden Governance-Ziele verfolgt, die Transparenz, ethische Geschäftspraktiken und die Einhaltung regulatorischer Anforderungen stärken, um langfristig stabile und verantwortungsvolle Fondsstrukturen sicherzustellen.

Letztlich lässt sich die Wirksamkeit solcher Initiativen jedoch nur dann belastbar beurteilen, wenn die zugrunde liegenden Fonds ihre Investitionen und erzielten Fortschritte präzise, konsistent und nachvollziehbar messen können. Entsprechend beeinflussen auch eine strukturierte Datenerhebung sowie die Verifizierung durch unabhängige Drittparteien – etwa über Gebäudezertifizierungen wie LEED oder BREEAM – zur Validierung der Nachhaltigkeitsperformance der zugrunde liegenden Fonds bei.

GRESB-Bewertung 2025

Die SFP AST GCP erzielte eine Gesamtpunktzahl von 86 von 100 Punkten und erhielt ein Vier-Sterne-Rating. Diese Bewertung basiert rückblickend auf den von den Zielfonds der SFP AST GCP übermittelten Daten für das Berichtsjahr 2024. Die Anlagegruppe übertraf den GRESB-Durchschnitt von 81 sowie den Peer-Durchschnitt von 76 Punkten deutlich. Besonders hervorzuheben sind die Ergebnisse in den Kategorien «Performance» und «Management», in denen 56 von 70 bzw. 30 von 30 Punkten erreicht wurden. Auch in den Bereichen «Environmental», «Social» und «Governance» übertraf die Anlagegruppe jeweils sowohl den GRESB- als auch den Benchmark-Durchschnitt, wie die folgenden Grafiken zeigen.

Score-Übersicht

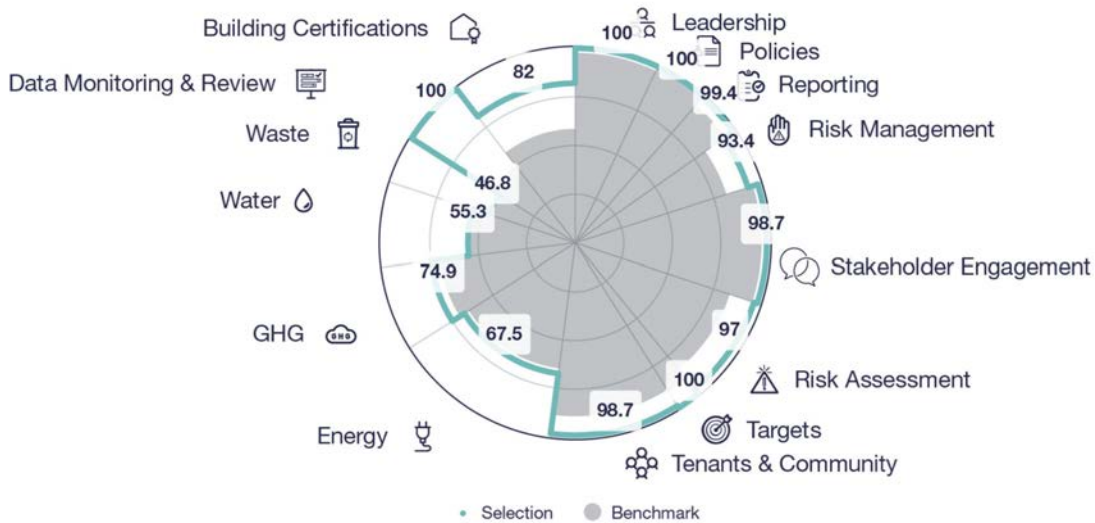


Quelle: GRESB

ESG-Aufschlüsselung



Quelle: GRESB



Quelle: GRESB

Das Netzdiagramm zeigt die GRESB-Portfolio-Performance anhand der verschiedenen Bewertungskriterien. Daraus wird ersichtlich, dass das SFP AST GCP Portfolio den Benchmark in sämtlichen Kategorien entweder übertrifft oder auf vergleichbarem Niveau liegt. Besonders in den Kategorien «Building Certifications», «Data Monitoring & Review» sowie «Riskmanagement» weisen die Zielfonds eine überdurchschnittlich starke Performance auf. Dies deutet darauf hin, dass die Zielfonds ihre Prozesse und Strukturen gezielt aufgebaut haben,

um die Wirkung zukünftiger Investitionen im Rahmen ihrer langfristigen Nachhaltigkeitsstrategie klar und messbar zu steuern.

In den Bereichen Treibhausgasemissionen, Nutzung erneuerbarer Energien und Umleitung von Abfällen von Deponien haben die zugrunde liegenden Fonds im Berichtsjahr weitere Fortschritte erzielt. Dadurch konnte die Performance im Vergleich zur Benchmark insgesamt auf einem ähnlichen Niveau gehalten werden, wie es bereits im Vorjahr berichtet wurde. Dieses Ergebnis verdeutlicht

den fortwährenden Fokus der zugrundeliegenden Fonds, ihre ambitionierten Nachhaltigkeitsziele konsequent zu verfolgen und messbar umzusetzen. Im Verlauf des Jahres wurden bei den zugrunde liegenden Fonds weiterhin rund 182 Tonnen Abfall von Deponien umgeleitet oder dessen Entstehung verhindert (basierend auf dem Exposure der SFP AST GCP gegenüber diesen Fonds).

Parallel dazu stieg die Abdeckung und externe Verifizierung der gesammelten Daten im Vergleich zum Vorjahr erneut an und wurde dieses Jahr mit der maximalen Punktzahl bewertet, was die Aussagekraft der Kennzahlen weiter erhöht und die Grundlage für eine verlässlichere Steuerung sowie gezieltere Massnahmen legt. Die zunehmende Datentiefe unterstützt zudem eine bessere Vergleichbarkeit innerhalb des Portfolios und über die Zeit.

Alle Fonds im SFP AST GCP-Portfolio im Rahmen des GRESB Assessments 2025 halten weiterhin an ihren langfristigen Zielen fest, bis 2050 treibhausgasneutral zu sein. Die Treibhausgasintensität von SFP AST GCP lag per bei 31.2 kgCO_{2e}/m²/Jahr. Dies entspricht einer

Like-for-like-Reduktion von 2.3% und zeigt, dass auch unter anspruchsvollen Rahmenbedingungen kontinuierliche Effizienzgewinne erzielt werden konnten. Der Energieverbrauch der Zielfonds belief sich im Durchschnitt auf 101.21 kWh/m²/Jahr, wobei ein klarer Trend in Richtung eines höheren Anteils erneuerbarer Energien erkennbar war. Insgesamt bestätigt dies die fortgesetzte Ausrichtung des Portfolios auf eine schrittweise Dekarbonisierung und eine nachhaltigere Betriebsführung.

Sowohl die Anlagegruppe als auch die SFP AG werden auch künftig grossen Wert auf die konsequente Umsetzung umfassender ESG-Standards legen. Das 2025 GRESB-Ergebnis sowie die wiederholte Outperformance gegenüber dem Benchmark unterstreichen das langfristige und substanzielle Engagement, eine führende Rolle in den Nachhaltigkeitsbestrebungen des Immobiliensektors einzunehmen. Für die kommenden Jahre ist vorgesehen, die Anlagestrategien weiter zu schärfen, die Zusammenarbeit mit relevanten Stakeholdern zu vertiefen und sich fortlaufend an weiterentwickelnde Best Practices anzupassen, um ESG-Initiativen nachhaltig zu stärken.



Genf, Rue de Berne 11

Vermögensrechnung SFP AST Global Core Property Hedged CHF

	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024		
Vermögenswerte	CHF	CHF		
Bankguthaben, aufgeteilt in:				
- Sichtguthaben	5 971 420	3 681 169		
Effekten, aufgeteilt in:				
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	135 103 468	150 613 269		
Derivate Finanzinstrumente	283 890	-		
Sonstige Vermögenswerte	955 207	1 134 371		
Gesamtvermögen	142 313 984	155 428 809		
Derivate Finanzinstrumente	-	-2 989 490		
Andere Verbindlichkeiten	-77 618	-217 425		
Nettovermögen	142 236 366	152 221 893		
	Konsolidierung	Konsolidierung	Anspruchs-	Anspruchs-
	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	klasse A	klasse A
			31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Veränderung des Nettovermögens	CHF	CHF	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	152 221 894	156 280 410	34 548 581	28 289 468
Zeichnungen	35 760 574	9 773 323	5 599 129	8 338 572
Rücknahmen	-38 966 285	-4 269 131	-3 284 140	-
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	-337 934	-132 449	-101 483	-263 434
Ausschüttungen	-3 042 199	-3 289 233	-791 091	-728 878
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-3 399 683	-6 141 026	-932 394	-1 087 146
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	142 236 366	152 221 893	35 038 603	34 548 581
Ansprüche				
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn des Geschäftsjahres	176 585	170 507	40 485	31 118
Mutationen im Geschäftsjahr	-3 999	6 078	2 608	9 367
Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende des Geschäftsjahres	172 586	176 585	43 093	40 485
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung			813.09	853.37
Abzüglich vorgesehener Ausschüttung			-16.26	-17.07
Inventarwert je Anspruch nach vorgesehener Ausschüttung			796.83	836.30

Anspruchs- klasse B 31. Dez. 2025	Anspruchs- klasse B 31. Dez. 2024	Anspruchs- klasse C 31. Dez. 2025	Anspruchs- klasse C 31. Dez. 2024	Anspruchs- klasse X 31. Dez. 2025	Anspruchs- klasse X 31. Dez. 2024
CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
34 820 136	36 475 325	65 585 331	73 616 158	17 267 846	17 899 459
10 692 375	511 453	543 259	565 273	18 925 810	358 025
-18 580 505	–	-17 101 641	-4 269 131	–	–
197 731	-16 716	903 522	168 117	-1 337 704	-20 416
-897 642	-729 706	-1 008 161	-1 472 623	-345 306	-358 025
-1 024 322	-1 420 220	-2 178 216	-3 022 462	735 249	-611 198
25 207 773	34 820 136	46 744 095	65 585 331	35 245 896	17 267 846
40 419	39 831	75 836	80 121	19 845	19 437
-9 753	588	-19 258	-4 285	22 404	408
30 666	40 419	56 578	75 836	42 249	19 845
822.00	861.48	826.19	864.83	834.25	870.13
-16.44	-17.23	-16.52	-17.30	-16.34	-17.40
805.56	844.25	809.67	847.53	817.91	852.73

Erfolgsrechnung SFP AST Global Core Property Hedged CHF

	Konsolidierung 1. Jan. 2025 bis 31. Dez. 2025	Konsolidierung 1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024	Anspruchs- klasse A 1. Jan. 2025 bis 31. Dez. 2025	Anspruchs- klasse A 1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024
	CHF	CHF	CHF	CHF
Ertrag				
Erträge der Bankguthaben	17 358	4 040	4 563	643
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:				
- Anteile andere kollektiver Kapitalanlagen	4 703 122	5 714 119	1 194 981	1 230 296
Sonstige Erträge	30 577	117 979	7 889	26 274
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	2 131 111	321 239	198 806	263 434
Total Erträge abzüglich:	6 882 167	6 157 376	1 406 239	1 520 646
Passivzinsen	-	-	-	-
Verwaltungsaufwand ¹	-701 299	-803 336	-265 874	-251 974
Sonstige Aufwendungen ¹	-107 994	-156 967	-27 739	-34 727
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-1 793 177	-188 790	-97 323	-
Total Aufwendungen	-2 602 470	-1 149 092	-390 936	-286 701
Nettoertrag des Geschäftsjahres	4 279 697	5 008 284	1 015 303	1 233 945
Realisierte Kapitalverluste (-)/-gewinne (+)	-7 849 749	-10 096 010	-2 032 396	-2 283 785
Realisierter Erfolg	-3 570 052	-5 087 725	-1 017 094	-1 049 840
Nicht realisierte Kapitalverluste (-)	170 369	-1 053 301	84 700	-37 306
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-3 399 683	-6 141 026	-932 394	-1 087 146
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges				
Nettoertrag des Geschäftsjahres	4 279 697	5 008 284	1 015 303	1 233 945
Vortrag des Vorjahres	4 363 360	2 399 836	732 574	189 705
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	8 643 058	7 408 120	1 747 877	1 423 650
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-2 829 852	-3 044 760	-700 691	-691 076
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	-	-	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	5 813 206	4 363 360	1 047 186	732 574

Anspruchs- klasse B 1. Jan. 2025 bis 31. Dez. 2025	Anspruchs- klasse B 1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024	Anspruchs- klasse C 1. Jan. 2025 bis 31. Dez. 2025	Anspruchs- klasse C 1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024	Anspruchs- klasse X 1. Jan. 2025 bis 31. Dez. 2025	Anspruchs- klasse X 1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024
CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
4 688	727	6 382	2 321	1 725	349
1 031 185	1 289 754	1 619 003	2 558 353	857 953	635 716
8 030	26 455	10 416	52 156	4 241	13 095
569 684	16 716	24 916	20 673	1 337 704	20 416
1 613 587	1 333 652	1 660 718	2 633 503	2 201 622	669 576
–	–	–	–	–	–
-178 734	-191 277	-228 520	-340 912	-28 171	-19 172
-27 775	-35 317	-36 313	-69 504	-16 167	-17 418
-767 415	–	-928 439	-188 790	–	–
-973 924	-226 595	-1 193 271	-599 206	-44 338	-36 590
639 663	1 107 057	467 446	2 034 296	2 157 285	632 986
-1 444 589	-2 256 070	-3 132 991	-4 445 889	-1 239 772	-1 110 265
-804 926	-1 149 013	-2 665 545	-2 411 593	917 513	-477 279
-219 396	-271 207	487 328	-610 869	-182 263	-133 918
-1 024 322	-1 420 220	-2 178 216	-3 022 462	735 249	-611 198
639 663	1 107 057	467 446	2 034 296	2 157 285	632 986
1 091 575	680 938	1 699 747	977 408	839 465	551 785
1 731 238	1 787 995	2 167 193	3 011 705	2 996 750	1 184 771
-504 153	-696 420	-934 665	-1 311 958	-690 343	-345 306
–	–	–	–	–	–
1 227 085	1 091 575	1 232 528	1 699 747	2 306 406	839 465

¹ Details gemäss Anhang zur Vermögens- und Erfolgsrechnung.

Anhang SFP AST Global Core Property Hedged CHF

ISIN

SFP AST Global Core Property Hedged CHF

Anspruchsklasse A	CH0370142694
Anspruchsklasse B	CH0370142728
Anspruchsklasse C	CH0370142736
Anspruchsklasse X	CH0370143023

Angaben über Derivate

SFP AST Global Core Property Hedged CHF setzt Derivate zur Währungsabsicherung ein. Die Geschäfte wurden mit Gegenparteien getätigt, die ein kurzfristiges Rating A-1+ bzw. A-1 und ein langfristiges Rating von AA+ bzw. A+ aufweisen.

Offene Devisentermingeschäfte per 31. Dezember 2025

Long/Short		Nominal	Derivat Typ	Basiswert	Kurs Basiswert	Terminkurs
Short (verkauft)	EUR	(9 496 000)	Devisenterminkontrakt	CHF	0.9305	0.9264
Short (verkauft)	EUR	(404 000)	Devisenterminkontrakt	CHF	0.9305	0.9367
Short (verkauft)	USD	(25 990 000)	Devisenterminkontrakt	CHF	0.7923	0.7890
Short (verkauft)	USD	(12 000)	Devisenterminkontrakt	CHF	0.7923	0.8053
Long (gekauft)	USD	767 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.7923	0.8043
Short (verkauft)	USD	(3 995 000)	Devisenterminkontrakt	CHF	0.7923	0.7906
Short (verkauft)	AUD	(29 964 000)	Devisenterminkontrakt	CHF	0.5283	0.5207
Short (verkauft)	AUD	(807 000)	Devisenterminkontrakt	CHF	0.5283	0.5327
Short (verkauft)	CNH	(9 178 000)	Devisenterminkontrakt	USD	0.1433	0.1411
Long (gekauft)	CNH	350 000	Devisenterminkontrakt	USD	0.1433	0.1419
Long (gekauft)	CNH	25 000	Devisenterminkontrakt	USD	0.1433	0.1421
Short (verkauft)	EUR	(13 629 000)	Devisenterminkontrakt	CHF	0.9305	0.9263
Short (verkauft)	GBP	(11 389 000)	Devisenterminkontrakt	CHF	1.0656	1.0458
Short (verkauft)	GBP	(74 000)	Devisenterminkontrakt	CHF	1.0656	1.0655
Short (verkauft)	JPY	(377 510 000)	Devisenterminkontrakt	CHF	0.0051	0.0053
Short (verkauft)	JPY	(51 703 000)	Devisenterminkontrakt	CHF	0.0051	0.0051
Long (gekauft)	JPY	726 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.0051	0.0051
Short (verkauft)	KRW	(1 448 987 000)	Devisenterminkontrakt	USD	0.0007	0.0007
Short (verkauft)	KRW	(40 793 000)	Devisenterminkontrakt	USD	0.0007	0.0007
Long (gekauft)	KRW	7 290 000	Devisenterminkontrakt	USD	0.0007	0.0007
Short (verkauft)	SEK	(40 202 000)	Devisenterminkontrakt	CHF	0.0859	0.0842
Long (gekauft)	SEK	2 328 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.0859	0.0848
Long (gekauft)	SEK	66 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.0859	0.0859
Short (verkauft)	USD	(25 749 000)	Devisenterminkontrakt	CHF	0.7923	0.8026
Short (verkauft)	EUR	(13 473 000)	Devisenterminkontrakt	CHF	0.9305	0.9335
Short (verkauft)	USD	(26 645 000)	Devisenterminkontrakt	CHF	0.7923	0.7986

Deckungspflicht: Engagement-reduzierende Derivate

Derivat		Wert	Fremdwährungskurs-Kurs	Wert in CHF
Short (verkauft)	EUR	-37 002 000	0.9283	-34 347 649
Short (verkauft)	USD	-79 352 580	0.7892	-62 622 957
Short (verkauft)	AUD	-30 771 000	0.5263	-16 194 404
Short (verkauft)	CNH	-8 803 000	0.1135	-999 076
Short (verkauft)	GBP	-11 463 000	1.0613	-12 165 607
Short (verkauft)	JPY	-428 487 000	0.0051	-2 164 154
Short (verkauft)	KRW	-1 482 490 000	0.0005	-815 317
Short (verkauft)	SEK	-37 808 000	0.0858	-3 242 563

Deckung	Wert in CHF
EUR Cash	21 286
EUR Real Estate Funds (inkl. DKK und NOK)	36 604 571
SEK Cash	
SEK Real Estate Funds	3 467 699
AUD Cash	–
AUD Real Estate Funds (inkl. NZD)	16 939 282
GBP Cash	–
GBP Real Estate Funds	10 917 555
JPY Cash	–
JPY Real Estate Funds	2 369 459
USD Cash	3 289 198
USD Real Estate Funds (inkl. SGD, CNH, KRW)	64 803 183

Die in Klammern genannten Währungsexposures in DKK, NOK, NZD und SGD werden basierend auf Art. 12.2 Abs. 5 des Prospekts der Anlagegruppe über die vor der Klammer angegebene Währung mittels Proxy-Hedging abgesichert. KRW und CNH werden über USD in CHF abgesichert.

Absicherungsgrad	Wert
EUR-Short	94%
SEK Short	94%
AUD-Short	96%
GBP Short	111%
JPY Short	91%
USD-Short	97%

Eine Wertkorrektur bei einem in GBP denominierten Fonds per Stichtag 31.12.2025 resultierte in einem Absicherungsgrad von 111% (Over-Hedge). Eine weitere Wertkorrektur bei einem JPY denominierten Fonds per gleichen Stichtag führte zu einem Absicherungsgrad von 91% (Under-Hedge). Beide Sachverhalte stellen jeweils einen passiven Verstoß gegen die in Art. 12.2 des Prospekts festgelegten Bandbreiten dar, da die Absicherungsgeschäfte auf den jeweils zuletzt verfügbaren Daten beruhen. Der Vermögensverwalter hat die notwendigen Massnahmen eingeleitet. Anleger wurden durch die passive Überschreitung der Hedge-Limite nicht geschädigt.

Verwaltungsaufwand / sonstige Aufwendungen

	1. Jan. 2025 bis 31. Dez. 2025		1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024	
	CHF	%	CHF	%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF, Nettvermögen an Periodenende	142 236 366	100%	152 221 893	100%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF, Verwaltungsaufwand bestehend aus:	701 299	0.49%	-803 336	0.53%
Management Fee	558 269	0.39%	631 868	0.42%
Administration Fee	56 500	0.04%	95 623	0.06%
Custody Fee	86 530	0.06%	75 845	0.05%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF, Sonstige Aufwendungen bestehend aus:	107 994	0.08%	156 967	0.10%
Revisionskosten	14 026	0.01%	18 782	0.01%
Verrechnete Aufwände SFP AST Stammvermögen	27 000	0.02%	34 000	0.02%
Diverse Kosten Dritte	66 968	0.05%	104 184	0.07%

Kostenkennzahlen

	1. Jan. 2025 bis 31. Dez. 2025	1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024
Betriebsaufwandquote TER KGAST		
Anspruchsklasse A	1.79%	1.90%
Anspruchsklasse B	1.57%	1.68%
Anspruchsklasse C	1.52%	1.63%
Anspruchsklasse X	1.19%	1.40%

Rentabilitätskennzahlen

Rendite	Lancierung	1 Jahr	5 Jahre annualisiert	Seit Lancierung annualisiert
Anspruchsklasse A	26. Sep. 2017	-2.72%	-1.68%	-0.85%
Anspruchsklasse B	26. Sep. 2017	-2.58%	-1.49%	-0.65%
Anspruchsklasse C	26. Sep. 2017	-2.47%	-1.43%	-0.60%
Anspruchsklasse X	30. Jun. 2020	-2.12%	-1.08%	-1.05%

Risikokennzahlen (Basis Quartalszahlen)

Volatilität	Lancierung	1 Jahr	5 Jahre annualisiert	Seit Lancierung annualisiert
Anspruchsklasse A	26. Sep. 2017	1.04%	4.74%	3.80%
Anspruchsklasse B	26. Sep. 2017	0.99%	4.71%	3.78%
Anspruchsklasse C	26. Sep. 2017	1.03%	4.72%	3.78%
Anspruchsklasse X	30. Jun. 2020	1.00%	4.80%	4.60%

Offene Kapitalzusagen bei zugrundeliegenden Zielfonds

Per 31. Dezember 2025: USD 4.20 Mio. (Vorjahr: USD 10.50 Mio.), EUR 0.00 Mio. (Vorjahr: EUR 0.00 Mio.).

Thesaurierung beziehungsweise Ausschüttung der Erträge

Die Anlagegruppe Global Core Property schüttet Erträge grundsätzlich einmal jährlich an die Anleger aus, wobei auch unterjährige Ertragsausschüttungen möglich sind.

Vermögensrechnung

SFP AST Global Core Property

	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024		
Vermögenswerte	CHF	CHF		
Bankguthaben, aufgeteilt in:				
- Sichtguthaben	121 776	1 537 761		
Effekten, aufgeteilt in:				
- Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen	3 594 416	17 347 934		
Derivate Finanzinstrumente	–	–		
Sonstige Vermögenswerte	32 690	136 747		
Gesamtvermögen	3 748 882	19 022 442		
Andere Verbindlichkeiten	-1 596	-27 530		
Nettovermögen	3 747 286	18 994 912		
	Konsolidierung	Konsolidierung	Anspruchsklasse A	Anspruchsklasse A
	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Veränderung des Nettovermögens	CHF	CHF	CHF	CHF
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	18 994 912	21 776 492	1 539 444	1 539 166
Zeichnungen	240 315	248 671	14 787	15 332
Rücknahmen	-13 943 965	-2 884 323	-1 224 249	–
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	942 529	198 637	50 177	-398
Ausschüttungen	-240 315	-416 120	-14 787	-30 777
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-2 246 190	71 556	-135 477	16 122
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	3 747 286	18 994 912	229 896	1 539 444
Ansprüche				
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn des Geschäftsjahres	23 709	26 955	1 993	1 973
Mutationen im Geschäftsjahr	-18 127	-3 246	-1 638.376	20
Anzahl Ansprüche im Umlauf am Ende des Geschäftsjahres	5 582	23 709	354	1 993
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung			649.10	772.60
Abzüglich vorgesehener Ausschüttung			–	-15.45
Inventarwert je Anspruch nach vorgesehener Ausschüttung			649.10	757.15

Anspruchsklasse B 31. Dez. 2025	Anspruchsklasse B 31. Dez. 2024	Anspruchsklasse X 31. Dez. 2025	Anspruchsklasse X 31. Dez. 2024
CHF	CHF	CHF	CHF
11 810 076	11 666 523	5 645 392	8 570 803
225 528	233 339	–	–
-7 095 392	–	-5 624 324	-2 884 323
400 530	-10 288	491 822	209 323
-225 528	-233 339	–	-152 004
-1 597 824	153 840	-512 890	-98 406
3 517 390	11 810 076	0	5 645 392
14 792	14 502	6 925	10 480
-9 564	290	-6 925	-3 555
5 228	14 792	–	6 925
672.82	798.42	0.00	815.22
–	-15.97	–	-16.30
672.82	782.45	0.00	798.92

Mit Entscheid vom 11. April 2025 hat der Stiftungsrat beschlossen, die Anlagegruppe SFP AST Global Core Property aufzuheben.

Erfolgsrechnung

SFP AST Global Core Property

	Konsolidierung 1. Jan. 2025 bis 31. Dez. 2025	Konsolidierung 1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024	Anspruchsklasse A 1. Jan. 2025 bis 31. Dez. 2025	Anspruchsklasse A 1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024
Ertrag	CHF	CHF	CHF	CHF
Erträge der Bankguthaben	357	–	54	–
Erträge der Effekten, aufgeteilt in:				
- Anteile andere kollektiver Kapitalanlagen	299 629	810 296	22 005	60 889
Sonstige Erträge	–	8 620	–	648
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	13 075	10 686	491	398
Total Erträge abzüglich:	313 060	829 601	22 550	61 934
Passivzinsen	–	-2 177	–	-193
Verwaltungsaufwand ¹	-49 878	-83 790	-5 490	-11 775
Sonstige Aufwendungen ¹	-23 541	-30 574	-1 494	-2 338
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-955 604	-209 323	-50 667	–
Total Aufwendungen	-1 029 022	-325 864	-57 651	-14 305
Nettoertrag des Geschäftsjahres	-715 962	503 737	-35 101	47 629
Realisierte Kapitalverluste (-)/-gewinne (+)	-3 743 842	-1 071 445	-258 841	-83 613
Realisierter Erfolg	-4 459 804	-567 708	-293 942	-35 984
Nicht realisierte Kapitalverluste (-)	2 213 613	639 264	158 466	52 106
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-2 246 190	71 556	-135 477	16 122
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges				
Nettoertrag des Geschäftsjahres	-715 962	503 737	-35 101	47 629
Vortrag des Vorjahres	715 151	591 300	28 995	12 151
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	-811	1 095 037	-6 107	59 780
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	–	-379 886	–	-30 785
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag	–	–	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	-811	715 151	-6 107	28 995

Anspruchsklasse B 1. Jan. 2025 bis 31. Dez. 2025	Anspruchsklasse B 1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024	Anspruchsklasse X 1. Jan. 2025 bis 31. Dez. 2025	Anspruchsklasse X 1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024
CHF	CHF	CHF	CHF
59	–	243	–
250 651	463 836	26 973	285 571
–	4 964	–	3 008
12 584	10 288	–	–
263 295	479 087	27 216	288 580
–	-1 478	–	-507
-43 731	-64 200	-657	-7 816
-21 697	-17 817	-349	-10 419
-413 114	–	-491 822	-209 323
-478 542	-83 494	-492 829	-228 065
-215 248	395 593	-465 613	60 515
-3 268 983	-638 743	-216 018	-349 089
-3 484 231	-243 150	-681 631	-288 574
1 886 406	396 991	168 741	190 168
-1 597 824	153 840	-512 890	-98 406
-215 248	395 593	-465 613	60 515
450 984	291 615	235 172	287 534
235 737	687 208	-230 441	348 049
–	-236 224	–	-112 877
–	–	–	–
235 737	450 984	-230 441	235 172

¹ Details gemäss Anhang zur Vermögens- und Erfolgsrechnung.

Mit Entscheid vom 11. April 2025 hat der Stiftungsrat beschlossen, die Anlagegruppe SFP AST Global Property aufzuheben.

Anhang SFP AST Global Core Property

ISIN

SFP AST Global Core Property

Anspruchsklasse A	CH0356412830
Anspruchsklasse B	CH0356412855

Angaben über Derivate

SFP AST Global Core Property setzt keine Derivate ein.

Verwaltungsaufwand / sonstige Aufwendungen

	1. Jan. 2025 bis 31. Dez. 2025		1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024	
	CHF	%	CHF	%
SFP AST Global Core Property, Nettovermögen an Periodenende	3 747 286	100%	18 994 912	100%
SFP AST Global Core Property, Verwaltungsaufwand bestehend aus:	49 878	1.33%	83 790	0.44%
Management Fee	43 152	1.15%	61 208	0.32%
Administration Fee	3 879	0.10%	12 477	0.07%
Custody Fee	2 848	0.08%	10 106	0.05%
SFP AST Global Core Property, Sonstige Aufwendungen bestehend aus:	23 541	0.63%	30 574	0.16%
Revisionskosten	15 334	0.41%	15 215	0.08%
Verrechnete Aufwände SFP AST Stammvermögen	3 500	0.09%	5 000	0.03%
Diverse Kosten Dritte	4 707	0.13%	10 359	0.05%

Kostenkennzahlen

	1. Jan. 2025 bis 31. Dez. 2025	1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024
Betriebsaufwandquote TER KGAST		
Anspruchsklasse A	1.74%	1.88%
Anspruchsklasse B	1.59%	1.67%

Rentabilitätskennzahlen

Rendite	Lancierung	1 Jahr	5 Jahre annualisiert	Seit Lancierung annualisiert
Anspruchsklasse A	30. Sep. 2018	-14.01%	-4.66%	-3.60%
Anspruchsklasse B	26. Sep. 2017	-13.75%	-4.45%	-2.83%

Risikokennzahlen (Basis Quartalszahlen)

Volatilität	Lancierung	1 Jahr	5 Jahre annualisiert	Seit Lancierung annualisiert
Anspruchsklasse A	30. Sep. 2018	6.28%	7.89%	6.77%
Anspruchsklasse B	26. Sep. 2017	6.35%	8.58%	6.86%

Offene Kapitalzusagen bei zugrundeliegenden Zielfonds

Per 31. Dezember 2025: Keine (Vorjahr: Keine).

Thesaurierung beziehungsweise Ausschüttung der Erträge

Die Anlagegruppe Global Core Property schüttet Erträge grundsätzlich einmal jährlich an die Anleger aus, wobei auch unterjährige Ertragsausschüttungen möglich sind.

IV.
SFP AST
Stammvermögen

Vermögensrechnung

SFP AST Stammvermögen

	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
	CHF	CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	252 385	139 288
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Anlagegruppen	62 450	270 486
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7 210	7 949
Total Aktiven	322 046	417 723
Passiven		
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
- Gegenüber Dritten	-47 197	-37 023
- Gegenüber Nahestehenden	-77 767	-
Passive Rechnungsabgrenzungen	-91 661	-276 861
Total Fremdkapital	-216 625	-313 885
Stiftungskapital		
Kapital	-100 000	-100 000
Kumulierter Gewinn	-5 421	-3 839
- davon Jahresgewinn (-)/-verlust (+)	-1 582	10 796
Total Stiftungskapital	-105 421	-103 839
Total Passiven	-322 046	-417 723

Erfolgsrechnung

SFP AST Stammvermögen

	1. Jan. 2025 bis 31. Dez. 2025	1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024
Ertrag	CHF	CHF
Beitrag der Anlagegruppen	215 175	134 000
Übriger Ertrag	11 685	35 873
Total Ertrag	226 860	169 873
Aufwand		
Buchführung	-7 268	-3 520
Rechtsberatung	-14 070	-8 748
Revisionsaufwand	-10 176	-18 451
Stiftungsrat	-129 510	-95 362
Marketingaufwand	-17 058	-24 463
Übriger Verwaltungsaufwand ¹	-47 611	-32 857
Total Verwaltungsaufwand	-225 693	-183 400
Finanzaufwand	-244	-425
Finanzertrag	659	3 155
Total Finanzergebnis	415	2 730
Jahresgewinn (+)/-verlust (-)	1 582	-10 796

¹ Details gemäss Anhang zur Vermögens- und Erfolgsrechnung.

Anhang zur Jahresrechnung

Grundlagen und Organisation

Rechtsgrundlage und Zweck

Die SFP Anlagestiftung wurde am 16. Mai 2017 gegründet. Bei der SFP Anlagestiftung handelt es sich um eine Stiftung im Sinne von Artikel 80ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) i.V.m. Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Sie hat ihren Sitz in Zürich. Die Stiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung von Vorsorgegeldern. Es können sich ihr in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen anschliessen. Aufsichtsbehörde ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV). Die SFP Anlagestiftung ist seit 2020 Mitglied bei der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST).

Statuten und Reglemente

Es bestehen folgende Statuten und Reglemente:	in Kraft seit
Statuten	21. Juli 2021
Stiftungsreglement	7. Mai 2025
Organisations- und Geschäftsreglement	1. Januar 2022
SFP Anlagestiftung Verhaltenskodex	15. Juni 2022
Prospekt der SFP AST Swiss Real Estate	22. September 2023
Prospekt der SFP AST Global Core Property Hedged CHF	20. November 2025
Reglement Anlagekommission	7. April 2022
Gebühren und Kostenreglement	6. Dezember 2024

Die aktuellen Versionen dieser Dokumente können auf der Website der SFP Anlagestiftung abgerufen werden (www.sfp-ast.ch).

Organisation

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle. Der Stiftungsrat hat eine Geschäftsführung eingesetzt. Die Überwachung der Einhaltung der Anlagepolitik und die Beurteilung der Anlagetätigkeit erfolgen durch den Stiftungsrat. Rechte und Pflichten der Organe und des Geschäftsführers sind in den Statuten, im Reglement und im Organisations- und Geschäftsreglement festgehalten.

Stiftungsrat	- Alexander Vögele, Präsident - Torsten de Santos, Vize-Präsident - Adrian Schenker, Mitglied
Geschäftsführung	Die Geschäftsführung ist an die Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, delegiert und wird durch folgende Personen ausgeführt: - Philippe Rothlin, Geschäftsführer - Dôn Nguyen-Quang, CFO / Stellvertretender Geschäftsführer
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern
Vermögensverwalter	SFP AST Swiss Real Estate: - Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich SFP AST Global Core Property Hedged CHF und SFP AST Global Core Property (in Liquidation): - Swiss Finance & Property AG, Zürich
Depotbanken	SFP AST Swiss Real Estate: - Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne SFP AST Global Core Property Hedged CHF und SFP AST Global Core Property (in Liquidation): - UBS Switzerland AG, Zürich
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG, Zürich
Liegenschaftsverwaltung	H & B Real Estate AG, Zürich COMPTOIR IMMOBILIER SA, Genf Société Privée de Gérance SA, Genf
Mitgliedschaften	KGAST – Konferenz der Geschäftsführer der Anlagestiftungen

Integrität und Loyalität

Die Stiftung hat die Interessen der Anleger zu wahren. Personen, die eine Organfunktion innerhalb der Stiftung innehaben, unterliegen deshalb einer Offenlegungs- und Ausstandspflicht. Befindet sich ein Organ in einem (potenziellen) Interessenkonflikt, muss es diesen gegenüber der Stiftung offenlegen und/oder bei einer allfälligen Abstimmung in den Ausstand treten. Darüber hinaus müssen Mandate mit Dritten offengelegt werden. Im Rahmen der Delegation von Aufgaben gelten die Bestimmungen zur Integrität und Loyalität des BVG und der BVW 2 sinngemäss. Die betroffenen Personen haben eine Erklärung zur Integrität und Loyalität für das Geschäftsjahr 2025 abgegeben.

Geschäfte mit Nahestehenden

Swiss Finance & Property Group AG, Zürich und ihre Tochtergesellschaften:

Zwischen der SFP Anlagestiftung und der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, der Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich und der Swiss Finance & Property AG, Zürich wurden Geschäftsführungs- und Vermögensverwaltungsverträge zu marktüblichen Konditionen und im Interesse der Anleger abgeschlossen.

Nebst den vorerwähnten Verträgen wurden keine Geschäfte mit Nahestehenden abgeschlossen.

Buchführung, Bewertung und Rechnungslegungsgrundsätze

Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER 26

Auf die Jahresrechnung findet die Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26, überarbeitet per 30. August 2013, in Kraft seit 1. Januar 2014, sinngemäss Anwendung.

Angaben zur Bewertung und Konsolidierung von Wertschriften

Die Bewertung von Wertschriften erfolgt zu den am Bewertungstag gültigen Marktpreisen. Bei Anlagen in Fremdwährungen werden die Umrechnungskurse des Bewertungstags verwendet.

Steuern

Mit Ausnahme der Mehrwertsteuer, der Grundstückgewinnsteuer und der Liegenschaftssteuer ist die SFP Anlagestiftung nicht steuerpflichtig. Die zuständigen, kantonalen Behörden haben dies im Geschäftsjahr 2020 rechtsverbindlich verfügt.

Weitere Angaben

Verwaltungsaufwand

	1. Jan. 2025 bis 31. Dez. 2025	1. Jan. 2024 bis 31. Dez. 2024
	CHF	CHF
SFP AST Stammvermögen, übriger Verwaltungsaufwand bestehend aus:	47 611	32 857
Amtliche Gebühren (HR-Auszüge, Verfügungen zu Statuten, etc.)	34 943	21 530
Versicherungen (Organhaftpflicht)	–	-2 010
Übrige (Verbandsbeiträge, Übersetzungen, etc.)	12 668	13 337

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen

Die SFP Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2025 keine Rückerstattungen erbracht bzw. erhalten. Die Anlagestiftung entrichtet Gebühren gemäss Prospekten der SFP AST Global Core Property Hedged CHF, SFP AST Global Core Property und SFP AST Swiss Real Estate. Es werden keine separaten Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen ausbezahlt, ausser im Rahmen von Kapitalzusagen von Anlegern. In diesen Fällen wurde eine Vertriebskommission von 0.25% mit der Swiss Finance & Property AG vereinbart.

Rückstellungen

Keine

Eventualverbindlichkeiten

Keine

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine



Bericht der Revisionsstelle an die Anlegerversammlung der SFP Anlagestiftung, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der SFP Anlagestiftung (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Vermögens- und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 39 bis 46 und 64 bis 83) dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrats für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von der für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrolle, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrolle der Anlagestiftung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem obersten Organ unter anderem über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel der internen Kontrolle, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob:

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehrungen zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Ferner haben wir gemäss Art. 10 Abs. 3 ASV die Begründungen der Stiftung im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien beurteilt.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Marco Tiefenthal
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Alexander Hertel
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 9. April 2026



Meyrin, Rue Emma-Kammacher 9

Impressum

Herausgeberin: SFP Anlagestiftung, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Text: SFP Anlagestiftung, Zürich

Titelbild: Bern, Alpenstrasse 23

April 2026

Kontakt

SFP Anlagestiftung

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

info@sfp.ch

www.sfp-ast.ch

SFP Anlagestiftung



SFP Anlagestiftung