



Swiss Finance & Property Funds SA

SF Commercial Properties Fund

Rapport annuel 2025

10 mars 2026



Table des matières

1. Événements marquants 2025
2. Portefeuille
3. Finances
4. Conclusions principales et perspectives



Événements marquants 2025

Événements importants 2025



Transactions

Vente de deux biens immobiliers



Stabilité

Faible taux de vacance, bon WAULT, protection contre l'inflation, taux de distribution inférieur à 100%



Revenu

Revenu net élevé, marge EBIT solide, potentiel



Rendement

Rendement brut élevé, distribution constante, rendement de distribution attractif

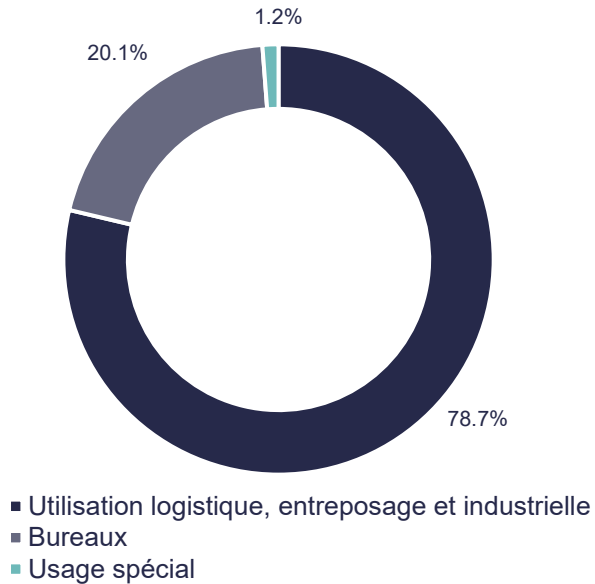


Portefeuille

Aperçu du portefeuille

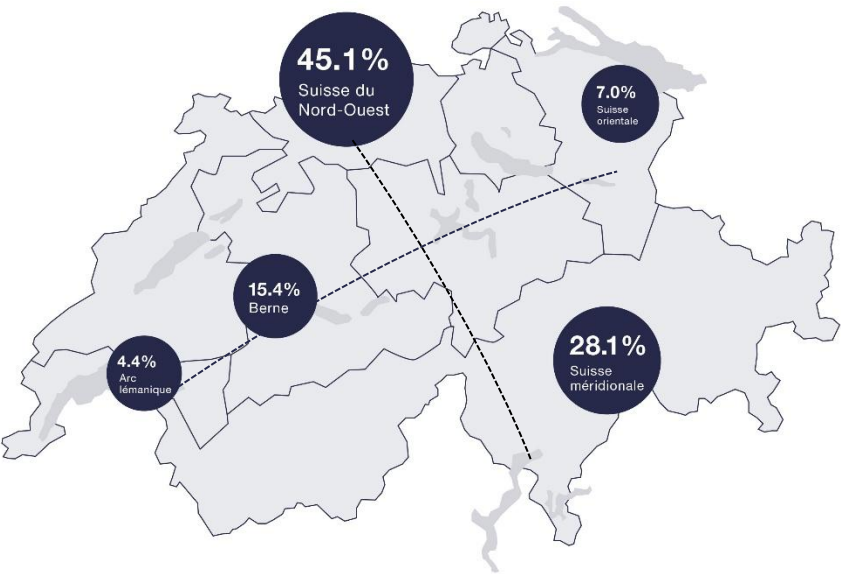
au 31 décembre 2025

Types d'usage



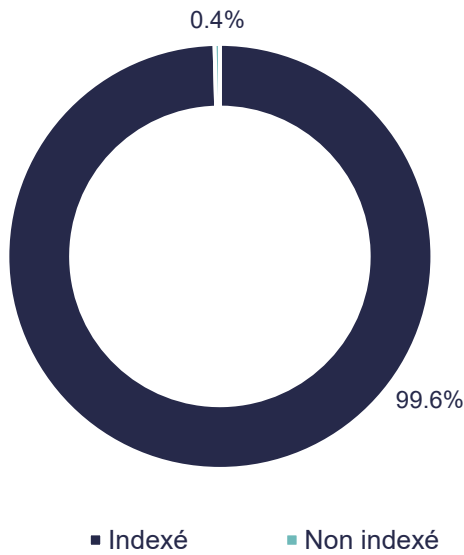
— Part prédominante des types d'utilisation commerciaux

Régions de marché



— Répartition conforme à la stratégie dans toutes les régions de marché, sur des sites bénéficiant d'excellentes liaisons de transport le long des principaux axes de circulation de la Suisse

Indexation



— L'indexation pondérée en fonction des revenus locatifs de tous les loyers s'élève à 95.3%.

Accent mis sur les utilisations commerciales, répartition équilibrée des emplacements et indexation élevée des revenus locatifs

La répartition des utilisations conforme à la stratégie, axée sur les utilisations commerciales, la répartition équilibrée par région, la bonne qualité du bien immobilier et du site ainsi que l'indexation élevée des revenus locatifs garantissent une grande stabilité.

Transactions

Vente de deux biens immobiliers



Meisterschwanden (AG), Industriestrasse 6

Élimination d'un risque potentiel de défaillance du locataire principal

Éviter le risque de relocation en raison d'un emplacement macroéconomique inférieur à la moyenne

Éviter des travaux de rénovation importants après le départ du locataire



Staad (SG), Hauptstrasse 104

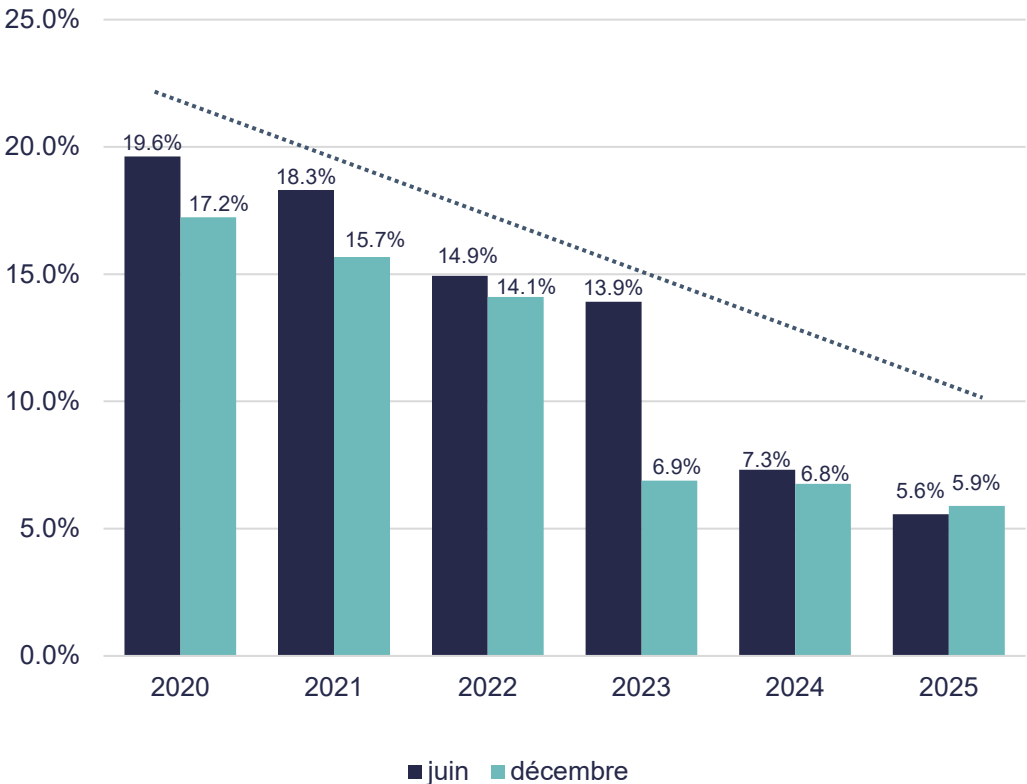
Économies considérables en termes de commercialisation et de mise à disposition des surfaces vacantes

Éviter des investissements importants dans le bâtiment et la technologie

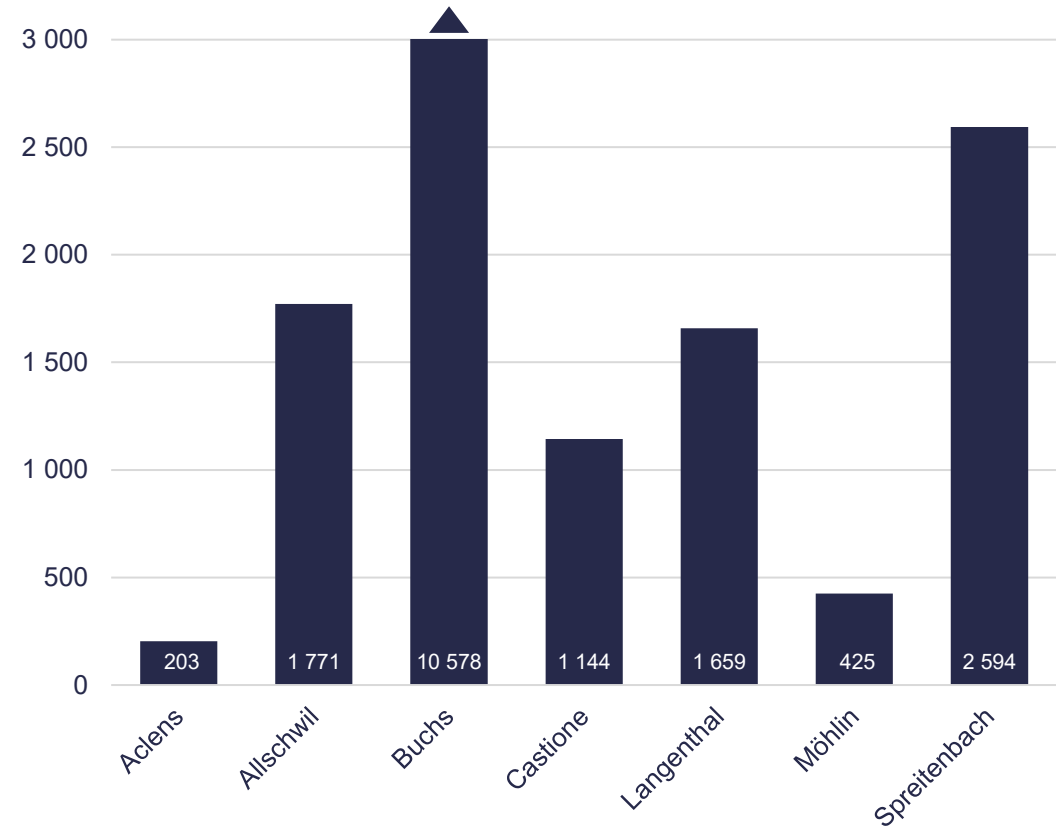
Mise à disposition de moyens pour l'acquisition et l'optimisation du portefeuille

Évolution des taux de vacance 2020-2025 et location 2025

Évolution des taux de vacance par date de référence



Locations et prolongations de contrat (m²)

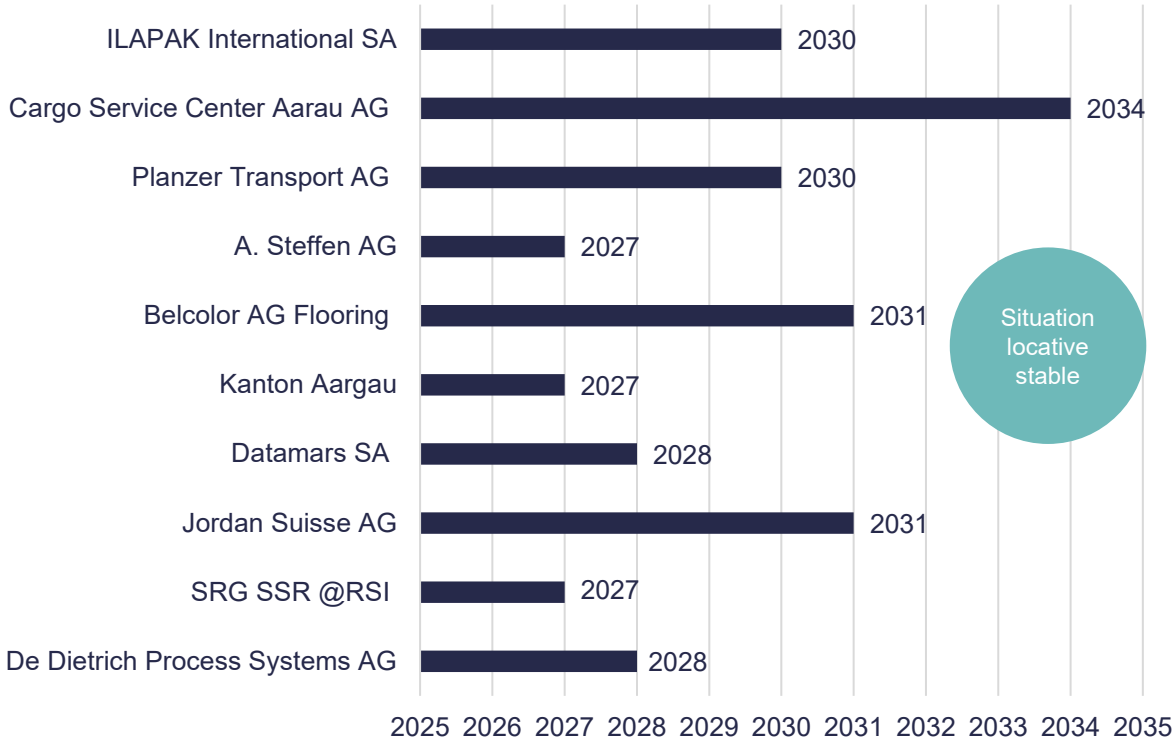


Faible taux de vacance et locations réussies

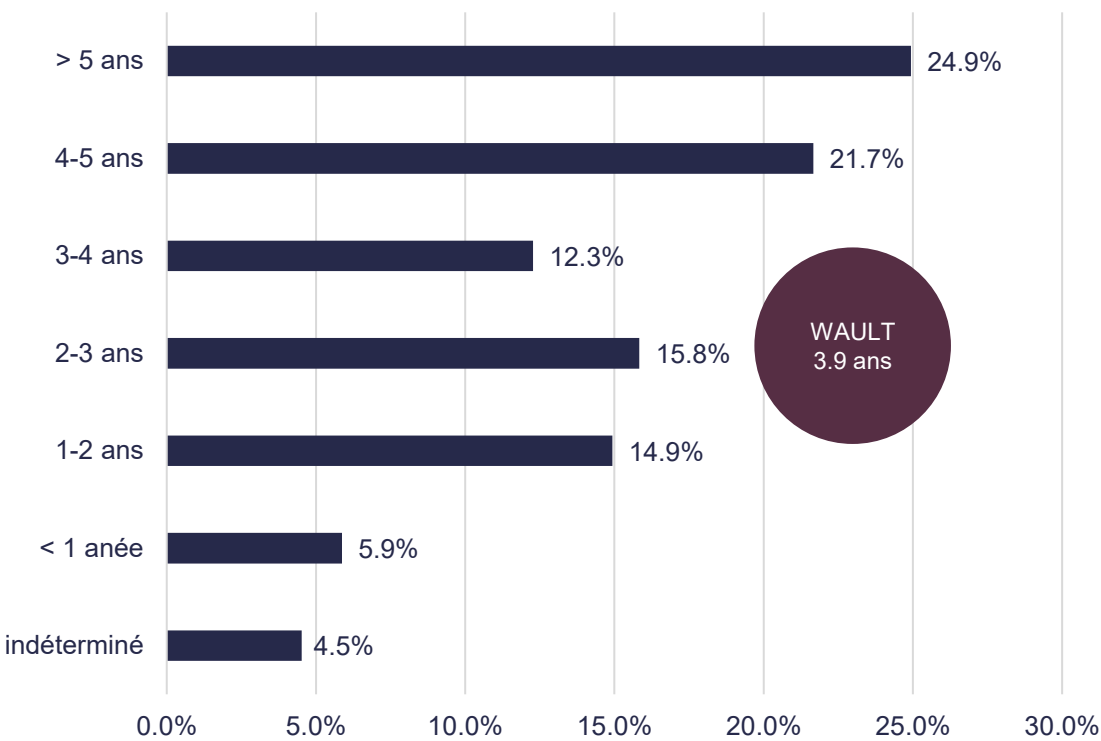
Le taux de vacance a encore été réduit et se situe désormais à un niveau adapté au portefeuille. Les locations et prolongations de contrats réussies, pour un total de 18 374 m² ont stabilisé le portefeuille et contribué à augmenter sa valeur vénale.

Structure des locataires

Durée des contrats des locataires principaux



Durées de tous les contrats de location



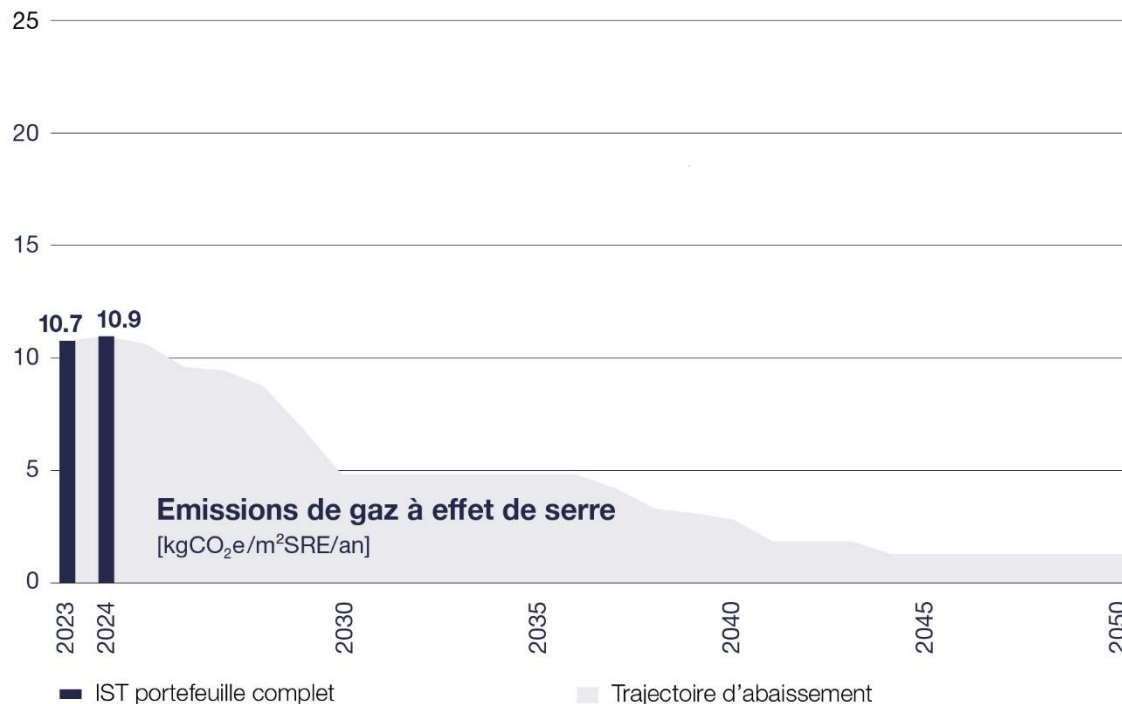
Structure locative stable

Les contrats des dix locataires principaux, qui représentent plus de la moitié des revenus locatifs totaux, ont des durées fixes très longues. Avec une durée moyenne pondérée des baux (WAULT) d'environ quatre années et la bonne solvabilité des locataires, la stabilité est élevée.

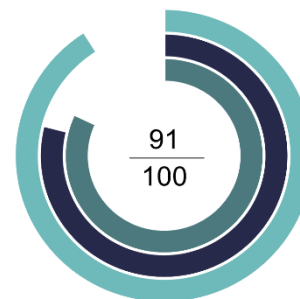
Durabilité

CO₂e trajectoire de réduction, notation GRESB et certification

Émissions de gaz à effet de serre : 10.9 kgCO₂ e/m² EBF/année

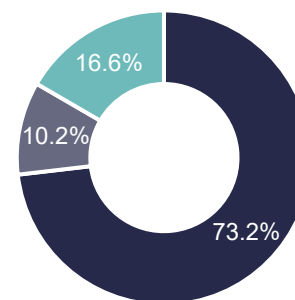


Notation GRESB



- 5 étoiles sur 5
- Amélioration à 91 points
- Première place dans la comparaison entre pairs

Certifications GIB



- Plaquettes Or ou Argent GIB (bâtiments en service) pour tous les biens immobiliers contrôlés
- Couverture de la surface locative supérieure à 83%

Durabilité

Les émissions de gaz à effet de serre sont inférieures à la moyenne suisse pour les biens immobiliers commerciaux. Le fonds a obtenu la note maximale de cinq étoiles au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) et s'est classé premier dans la comparaison avec ses pairs. Tous les biens immobiliers contrôlés ont été certifiés Or ou Argent.

Finances

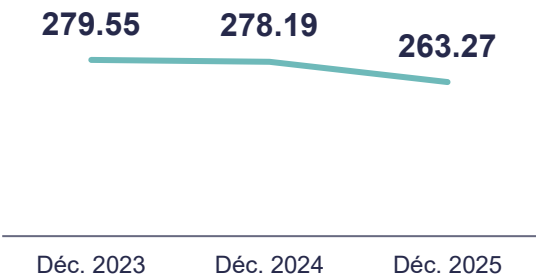


Chiffres clés du bilan

au 31 décembre 2025

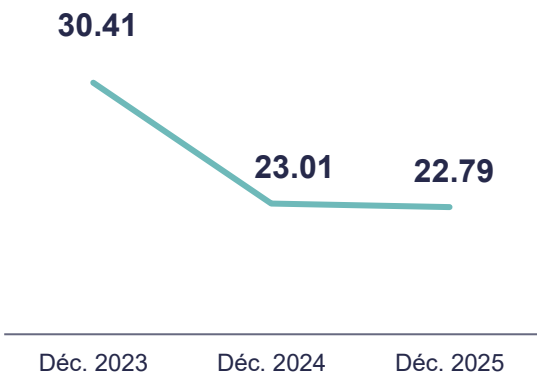
Valeur vénale

CHF 263.27 mio.
- CHF 14.92 mio. / - 5.36%



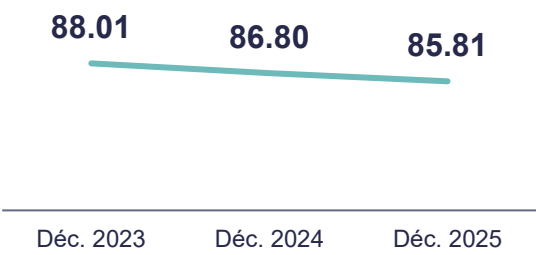
Taux d'endettement

22.79%
- 0.22% / - 0.94%



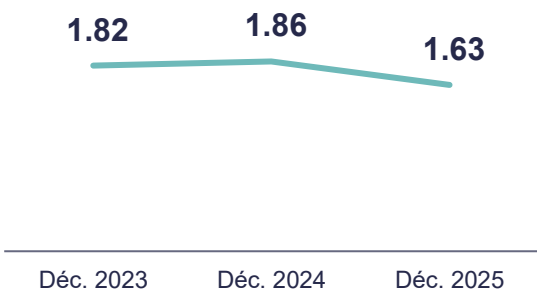
VNI par part

CHF 85.81 CHF
- CHF 0.99 / - 1.14%



Ratio d'endettement

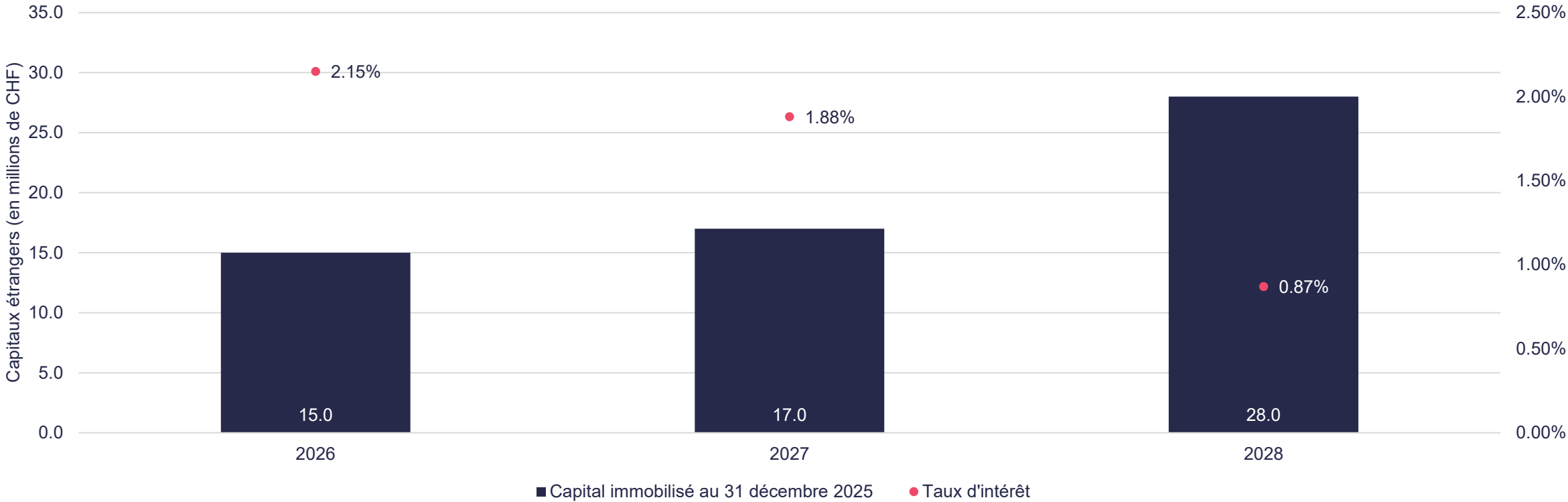
1.63%
- 0.23% / - 12.45%



Écart effectif / en pourcentage par rapport à l'année précédente

Financement

au 31 décembre 2025



Taux d'intérêt moyen du financement

1.63%

Fourchette cible de durée résiduelle

1.0 – 2.0 ans

Durée résiduelle moyenne (y compris les hypothèques déjà conclues à la date de référence les hypothèques futures déjà conclues)

1.66 ans

Chiffres clés du compte de résultat

du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025

Revenu net



CHF 9.92 mio.
CHF - 0.12 mio. / - 1.15%

Déc. 2023 Déc. 2024 Déc. 2025

Marge EBIT



73.07%
- 1.38% / - 1.86%

Déc. 2023 Déc. 2024 Déc. 2025

Écart effectif / en pourcentage par rapport à l'année précédente

Taux de défaut des loyers



6.79%
+ 0.40% / + 6.19%

Déc. 2023 Déc. 2024 Déc. 2025

Ratio des charges d'exploitation du fonds TER



0.88%
- 0.02% / - 2.08%

Déc. 2023 Déc. 2024 Déc. 2025



Conclusions principales et perspectives

Conclusions principales



Stabilité

Garantie de rendement à long terme

- Protection étendue contre l'inflation
- 99% des contrats de location sont indexés

Location stable

- Prolongations de contrats pour environ 18 000 m²
- WAULT à un niveau élevé de 4 ans

Taux de vacance réduit

- Faible taux de vacance de 5.90%

Financement adapté au risque

- Ratio d'endettement de 1.63%
- Durée résiduelle des financements : 1.66 ans



Revenu

Revenu net élevé

- CHF 4.31 par part provenant du résultat opérationnel

Marge EBIT solide

- Marge de bénéfice d'exploitation de 73.07%

Augmentation de la réserve

- Réserve de bénéfices de CHF 0.25 par part

Taux de distribution

- Taux de distribution de 98.66%



Rendement

Rendement brut élevé

- Rendement brut du portefeuille de 6.32%

Distribution constante

- Distribution inchangée depuis le lancement de CHF 4.25 par part

Rendement attractif

- Rendement de placement de 3.95%
- Rendement de distribution d'environ 5% depuis plusieurs années



Potentiel

Potentiel

- Rendement supplémentaire grâce à la réduction des surfaces libres
- Potentiel de développement grâce à la construction de nouveaux bâtiments et à l'aménagement du site
- Options pour les installations photovoltaïques

Potentiel d'acquisition

- Fonds provenant des ventes de biens immobiliers optimisés sur le plan stratégique

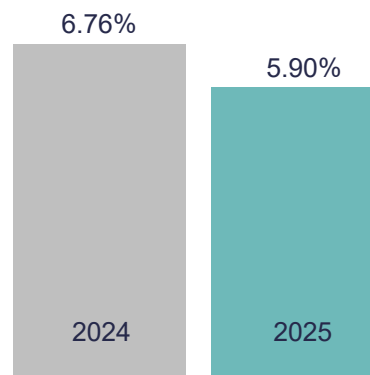
Perspectives

Potentiel



- Achat d'un bien immobilier
- Mise en œuvre du projet de développement ou Vente à Möhlin
- Développement du site à Aarau

Taux de vacance à la date de référence



- Taux de vacance 5.9%
- Vacance dans une fourchette conforme au produit
- Poursuite de la réduction avec un objectif de taux inférieur à 5%

Revenu net en CHF par part



- Distribution constante depuis le lancement
- 2025 : distribution supérieure à celle réalisée jusqu'à présent
- Réserve de bénéfices

Potentiel de développement, réduction des vacances et revenu net stable pour garantir la distribution

Il existe un potentiel de développement à moyen et long terme à Möhlin et Aarau. Une réduction supplémentaire de la vacance permettrait d'augmenter le potentiel de rendement. Associé à la réserve de bénéfices, cela garantit une grande stabilité des distributions. Le revenu net est supérieur à la distribution constante depuis le lancement



Q&A



Annexe

Chiffres clés du portefeuille

Chiffres clés du portefeuille	Units	31 déc. 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Biens immobiliers	Nombre	14	16	16
Valeur vénale des immeubles	CHF	263 270 000	278 190 000	279 550 000
Parts à la fin de l'exercice	Nombre	2 302 832	2 302 832	2 400 000
Rendement brut	%	6.32	6.41	6.31
Taux d'escompte réel	%	3.90	3.94	3.95
Taux d'escompte nominal	%	4.94	5.24	5.25
Taux de vacance par date de référence	%	5.90	6.76	6.89
Taux de vacance sur l'exercice	%	6.47	7.22	13.75
WAULT	Années	3.94	4.59	4.83

Finances

Chiffres clés

Bilan	Units	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Valeur vénale des immeubles	CHF	263 270 000	278 190 000
Actif total du fonds	CHF	269 634 813	285 676 874
Actifs net du fonds	CHF	197 616 023	199 894 479
Taux d'endettement	%	22.79	23.01
Parts	Units	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Valeur nette d'inventaire en fin d'exercice	CHF	85.81	86.80
Marchés financiers	Units	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Agio/disagio	%	1.96	-2.77
Cours de marché par part en fin d'exercice	CHF	87.50	84.40
Compte de résultat	Units	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Rendements locatifs	CHF	15 314 157	16 149 289
Taux de défaut des loyers	%	6.79	6.39
Revenu net	CHF	9 919 471	10 035 282
Gains et pertes en capital non réalisés	CHF	6 877 630	- 2 886 603
Résultat total	CHF	7 508 580	7 018 707
Taux des charges d'exploitation du fonds	%	0.88	0.90
Rendement et performance	Units	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Rendement de placement	%	3.95	3.64
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	73.07	74.45

Bilan

Actifs	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Caisse, avoirs en compte postal et bancaire à vue, y compris placements fiduciaires auprès de banques tierces	31 943	31 696
Terrains		
- Immeubles d'habitation	5 070 000	5 170 000
- Bâtiments mixtes	258 200 000	273 020 000
Total terrains	263 270 000	278 190 000
Autres actifs	6 332 870	7 455 178
Actif total du fonds	269 634 813	285 676 874
Passif		
Hypothèques à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	- 25 000 000	- 22 000 000
Autres engagements à court terme	- 6 836 790	- 17 440 395
Hypothèques à long terme et autres engagements garantis par hypothèques	- 35 000 000	- 42 000 000
Actifs nets du fonds avant impôts estimés sur la liquidation	202 798 023	204 236 479
Impôts estimés sur la liquidation	- 5 182 000	- 4 342 000
Actifs net du fonds	197 616 023	199 894 479
Variations de l'actif net du fonds		
Actifs net du fonds au début de l'exercice	199 894 479	211 213 800
Distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé	- 3 799 673	- 3 960 000
Remboursement du capital du fonds exonéré d'impôt anticipé	- 5 987 363	- 6 240 000
Solde des opérations sur participations	-	- 8 138 028
Résultat total	7 508 580	7 018 707
Actifs nets du fonds en fin d'exercice	197 616 023	199 894 479

Compte de résultat

	01 jan. au 31 déc. 2025	01 jan. au 31 déc. 2024
Revenus		
Total des revenus locatifs	15 314 157	16 149 289
Autres revenus	137 960	126 224
Produits des avoirs bancaires et postaux	-	46 727
Total des produits	15 452 117	16 322 240
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts sur les engagements garantis par hypothèques	- 1 130 428	- 1 313 301
Autres intérêts passifs	- 21 679	- 1 930
Entretien et réparations	- 698 424	- 775 816
Gestion immobilière:		
- Dépenses de l'immeuble	- 1 052 055	- 866 046
- Frais administratifs	- 7 044	- 1 734
Taxes et impôts	- 185 995	- 276 932
Frais d'estimation et de contrôle	- 96 929	- 124 386
Remunérations réglementaires à :		
- la direction du fonds	- 1 768 932	- 1 864 698
- la banque dépositaire	- 31 790	- 53 185
- la gérante immobilière	- 438 562	- 461 770
Autres charges	- 100 808	- 123 721
Égalisation des revenus courants lors du rachat de parts	-	- 423 439
Total des charges	- 5 532 646	- 6 286 958
Revenu net	9 919 471	10 035 282
Gains et pertes en capital réalisés	- 9 288 521	- 129 972
Résultat réalisé	630 950	9 905 310
Gains et pertes en capital non réalisés (compris impôts de liquidation)	6 877 630	- 2 886 603
Résultat total	7 508 580	7 018 707
Nombre de parts	2 302 832	2 302 832
Revenu net par part	4.31	4.36

Qualité du portefeuille

Saint-Gall



Exploitation optimale

Spreitenbach



Haute visibilité

Lyss



Locataires solvables

Aarau



Excellente infrastructure

Saint-Gall



Utilisations très demandées

Lamone



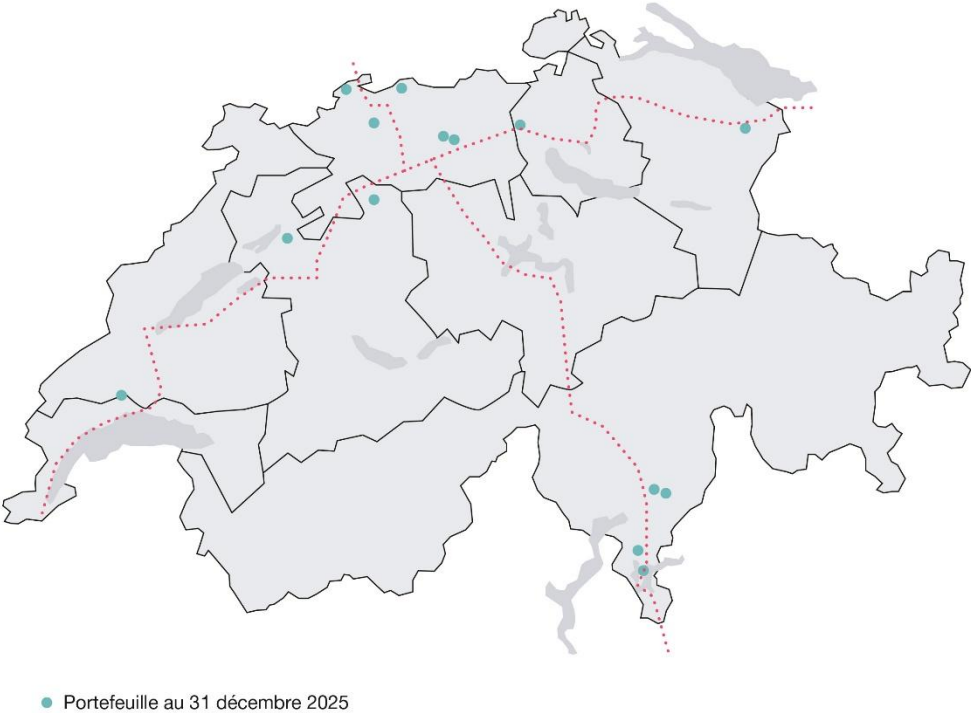
Architecture attrayante

Répartition par région de marché

au 31 décembre 2025

Région	Valeur vénale en CHF	Valeur vénale en %
Suisse du Nord-Ouest	118 730 000	45.1
Berne	40 560 000	15.4
Suisse méridionale	74 140 000	28.1
Suisse orientale	18 360 000	7.0
Bassin lémanique	11 480 000	4.4
Total	263 270 000	100.0

Selon les valeurs vénales de Wüest Partner au 31 décembre 2025





Aarau (AG), Rohrerstrasse 100/102



Aclens (VD), Chemin du Coteau 23



Allschwil (BL), Gewerbestrasse 25



Bubendorf (BL), Grünenstrasse 17/17a



Buchs AG), Amsleracherweg 8



Castione (TI), Via alle Cave 20



Castione (TI), Via San Gottardo 18a/d



Collina d'Oro (TI), Via al Molino 49



Lamone (TI) Via Industria 16



Langenthal (BE), Gaswerkstrasse 33-35



Lyss (BE), Industriering 17

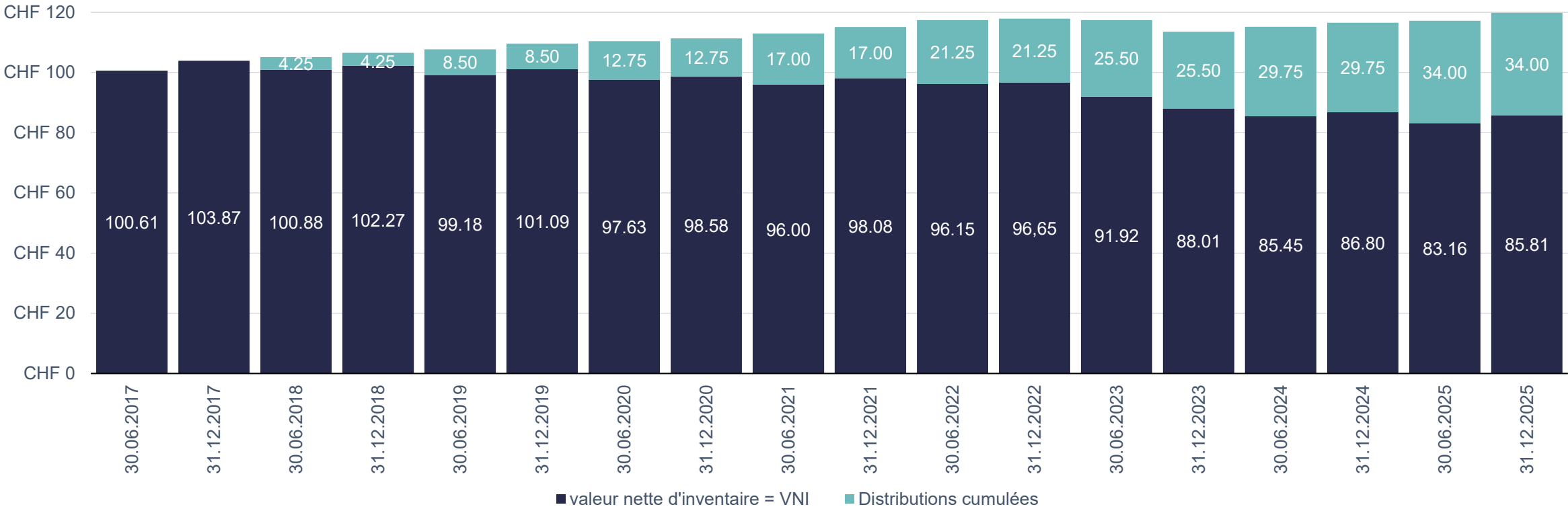


Möhlin (AG), Industriestrasse 3/5



Évolution VNI

au 31 décembre 2025



Distribution stable

Le résultat d'exploitation 2024 a donné lieu à une distribution de CHF 4.25 par part. Les distributions cumulées au 31 décembre 2025 s'élèvent à CHF 34.00 par part. Au 31 décembre 2025, la valeur nette d'inventaire s'élève à CHF 85.81 par part.

Immobilier direct en Suisse

Fonds immobiliers

	SF Sustainable Property Fund	SF Retail Properties Fund	SF Commercial Properties Fund
AuM au 31.12.2025	CHF 1 643.6 mio.	CHF 1 169.5 mio.	CHF 269.6 mio.
Principaux placements	Le fonds investit dans des biens et des projets immobiliers sur l'ensemble du territoire suisse, en mettant principalement l'accent sur les immeubles à usage d'habitation. Il optimise progressivement les performances de développement durable (ESG) de tous ses biens immobiliers tout au long de leur durée de détention. Afin d'atteindre les objectifs climatiques 2030 et 2050 du Conseil fédéral (zéro émission nette d'ici à 2050 au plus tard), il accorde une attention particulière aux critères environnementaux (le « E » d'ESG), et notamment à l'amélioration de l'efficacité énergétique et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.	Le fonds investit dans des biens immobiliers offrant des surfaces de vente destinées au commerce de détail, dans toute la Suisse. En font également partie les locaux annexes et les places de stationnement nécessaires à l'exploitation. Outre les surfaces de vente destinées au commerce de détail, les biens immobiliers peuvent également comprendre des locaux pour le commerce, des bureaux ou des appartements. Lors de décisions d'investissement, il est porté une attention toute particulière au potentiel d'amélioration de la valeur du bien, à la solvabilité des locataires ainsi qu'à la qualité et la pérennité du bâti. Le fonds vise à long terme l'atteinte des objectifs climatiques 2030 et 2050 du Conseil fédéral en mettant en œuvre l'approche de développement durable de l'orientation climat.	Le fonds investit principalement dans un portefeuille immobilier diversifié de propriétés commerciales dans toute la Suisse, avec un focus sur la logistique, les entrepôts, le commerce, l'industrie et la production. Outre d'excellentes liaisons de transport, le potentiel de plus-value et la solvabilité des locataires sont des critères d'investissement essentiels. Le fonds vise à long terme l'atteinte des objectifs climatiques 2030 et 2050 du Conseil fédéral en mettant en œuvre l'approche de développement durable de l'orientation climat.
Rendement brut au niveau du portefeuille au 31.12.2025	3.86%	5.27%	6.32%
Lancement	27 décembre 2010	6 août 2015	13 décembre 2016
Code Bloomberg	SFPF SW	SFR SW	SFC SW
Cotation	SIX Swiss Exchange 17 novembre 2014	SIX Swiss Exchange 3 octobre 2017	SIX Swiss Exchange 24 novembre 2017
Valeur / ISIN	12 079 125 / CH0120791253	28 508 745 / CH0285087455	34 479 969 / CH0344799694

Adresse



Swiss Finance & Property Funds SA

Seefeldstrasse 275

CH-8008 Zurich

T +41 43 344 61 31

info@sfp.ch

www.sfp.ch

Disclaimer

The information in this document is confidential and may not be disclosed in or outside Switzerland to any other person without prior approval of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document does not constitute an issue and/or an issue prospectus pursuant to Art 35 et seq. of the Financial Services Act (FinSA) as well as Art 27 et seqq of the Swiss Listing Rules of SIX Swiss Exchange, the Key Information Document (KID) according to the Swiss Federal Act on Collective Investment Schemes or a financial research according to the Directives on the Independence of Financial Research of the Swiss Banking Association. The solely binding documents for an investment decision are available from Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document is a product of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliated companies. The information and data contained in this document have been obtained from sources believed to be reliable. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not guarantee, represent or warrant, expressly or impliedly, that the information and data in this document are accurate, complete or up to date. All expressions of opinion are subject to change without notice by Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates accept no liability, including any liability for incidental or consequential damages, arising out of information and data contained in this document and/or the use of this document. Any proposed terms in this document are indicative only and remain subject to a separate contract. Nothing in this document shall constitute or form part of any legal agreement, or any offer to sell or the solicitation of any offer to buy any securities or other financial instruments or to engage in any transaction. Investments in securities or other financial instruments should only be undertaken following a thorough study of the relevant prospectuses, regulations, the basic legal information that these regulations contain and other relevant documents. Investments in securities or other financial instruments can involve significant risks and the value of securities or other financial instruments may rise or fall. No assurance can be given that the investment objective of any investment will be achieved or that substantial losses will not be suffered. Past performance does not guarantee or indicate current or future performance or earnings. The performance shown does not take account of any commissions and costs charged when subscribing and redeeming shares or interests in securities or other financial instruments. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not provide legal, accounting or tax advice. Investors in securities or other financial instruments are advised to engage legal, tax and accounting professionals prior to entering into any investments, transactions or other actions mentioned in this document. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates may from time to time have positions in, and buy or sell, securities and for other financial instruments identical or related to those mentioned in this document and may possess or have access to non-public information relating to matters referred to in this document which Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not intend to disclose. No person shall be treated as a client of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, or be entitled to the protections afforded to clients of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, solely by virtue of having received this document. Neither this document nor any copy thereof may be sent to or taken into the United States or distributed in the United States or to any US persons or to any other state or territory where such distribution is contradictory to local law or regulation. Any eventual legal relationship resulting from the use of this document is governed by Swiss law, regulations and rules including but not limited to the Swiss Financial Market Supervisory FINMA guidelines. The place of jurisdiction is Zurich, Switzerland.

© Copyright 2003 - 2026, Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. All rights reserved.

This translation was created using artificial intelligence. The original German version is binding.