



SFP Fondation de placement

SFP Fondation de placement

Rapport annuel 2025

Rapport annuel audité au 31 décembre 2025



Sommaire

I. SFP Fondation de placement rapport annuel 2025.....	4
Avant-propos du président et du directeur.....	5
II. SFP AST Swiss Real Estate.....	6
Chiffres clés.....	7
Inventaire du portefeuille.....	8
Compte de fortune SFP AST Swiss Real Estate.....	11
Compte de résultat SFP AST Swiss Real Estate.....	12
Annexe SFP AST Swiss Real Estate.....	14
Rapport des experts en évaluation.....	19
III. SFP AST Global Core Property.....	24
Chiffres clés.....	25
Compte de fortune SFP AST Global Core Property Hedged CHF.....	26
Compte de résultats SFP AST Global Core Property Hedged CHF.....	28
Annexe SFP AST Global Core Property Hedged CHF.....	30
Compte de fortune SFP AST Global Core Property.....	34
Compte de résultats SFP AST Global Core Property.....	36
Annexe SFP AST Global Core Property.....	38
IV. SFP AST fortune de base.....	40
Compte de fortune SFP AST fortune de base.....	41
Compte de résultats SFP AST fortune de base.....	42
Annexe au rapport annuel.....	43
Rapport de l'organe de révision.....	46

Seule la version originale en allemand fait foi.

I.
SFP Fondation de placement
rapport annuel 2025

Avant-propos du président et du directeur

Dans un contexte économique globalement légèrement tendu, mais marqué par des baisses de taux d'intérêt, la SFP fondation de placement peut se prévaloir d'une année couronnée de succès. Les baisses de taux d'intérêt ont encore renforcé l'attractivité des placements immobiliers, notamment en Suisse, mais aussi sur le marché immobilier international.

Soutenu par des valorisations en hausse, des coûts de financement stables ainsi qu'une gestion de portefeuille efficace et active, le groupe de placement SFP AST Swiss Real Estate a pu offrir à ses investisseurs une nouvelle année de placement attractive. Le rendement des placements s'est élevé à 5.22%, soit une augmentation de plus de 24% par rapport à l'année précédente. Outre les biens immobiliers de grande qualité du portefeuille existant et un taux de vacance très faible de 0.4% à la date de clôture du bilan, l'allocation stratégique cible de 60% en résidentiel et 40% en commercial a également contribué à cette évolution positive. Au cours de la période sous revue, des biens immobiliers attractifs d'une valeur totale de plus de CHF 230 millions ont une nouvelle fois été intégrés au portefeuille. Ces acquisitions ont été rendues possibles grâce à une stratégie de financement par apport extérieur équilibrée ainsi qu'à deux ouvertures réussies du groupe de placement aux investisseurs existants et nouveaux. Cela a permis d'atteindre, à la fin de l'année, une valeur de marché des biens immobiliers existants dans le portefeuille du groupe de placement de CHF 1.1 milliard.

Dans le domaine des placements immobiliers internationaux, une autre normalisation a été observée en 2025, qui s'est traduite par une amélioration de la performance, un volume de transactions plus élevé et une confiance renforcée des investisseurs. Le SFP AST Global Core Property Hedged CHF a continué de bénéficier d'une gestion active du portefeuille, ce qui a permis d'améliorer davantage la composition du portefeuille, qui a été profondément remaniée au cours des deux dernières années. La rotation du portefeuille a pris un nouvel élan en 2025, dans le but d'aligner davantage les placements sur les tendances structurelles à long terme. Le rendement de distribution s'est maintenu à 2%, comme les années précédentes. En revanche, un fonds ayant déjà fait l'objet d'un rachat intégral a pesé sur l'amélioration de la performance du portefeuille, en particulier au quatrième trimestre. Enfin, le conseil de fondation a décidé de dissoudre le groupe de placement SFP AST Global Core Property. Dans un contexte de franc suisse structurellement fort, ce groupe de placement, dont les catégories de parts n'étaient pas couvertes contre les fluctuations monétaires, ne répondait plus aux exigences des investisseurs.

Nous remercions chaleureusement nos investisseurs pour leur confiance. La huitième année depuis la création de la Fondation de placement SFP a été marquée par une croissance qualitative continue, soutenue tant par les investisseurs existants que par de nouveaux investisseurs dans nos groupes de placement existants. L'année 2026 s'annonce également prometteuse à cet égard, d'autant plus que le conseil de fondation a décidé, au cours de l'exercice sous revue, de créer un nouveau groupe de placement immobilier à investisseur unique, qui a débuté ses activités en janvier 2026.

Nous tenons également à remercier tous nos partenaires et groupes d'intérêt, nos collaborateurs, nos locataires, nos fournisseurs et prestataires de services, ainsi que les membres de la commission de placement et du conseil de fondation pour leur engagement. Seule la collaboration de toutes les parties prenantes permet de générer des rendements durables pour nos investisseurs et leurs bénéficiaires.

Zurich, avril 2026



Alexander Vögele, Président du conseil de fondation



Philippe Rothlin, Directeur

II.
SFP AST
Swiss Real Estate

Chiffres clés

au 31 décembre 2025

Valeur du portefeuille

CHF **1 104.3** mio.

Par rapport à fin 2024, la valeur du portefeuille a augmenté de 31.3%, passant de CHF 841.0 mio. à CHF 1 104.3 mio.

VNI

CHF **1 213.91**

La VNI par part a augmenté de 2.7% par rapport à fin 2024, passant de CHF 1 181.68 à CHF 1 213.91.

WAULT

5.5 ans

Le «Weighted Average Unexpired Lease-Term» s'élève à 5.5 ans, contre 7.0 ans un an auparavant, soit une augmentation de 1.5 ans.

Taux de vacance

0.4 %

Le taux de vacance à la date du bilan s'est élevé à 0.4%, contre 0.7% un an auparavant, soit une augmentation de 0.3 points de pourcentage.

Taux
d'endettement

19.9 %

Le coefficient d'endettement s'est élevé à 19.9% en fin d'année (année précédente : 20.3%). Il se monte à 19.0% en moyenne annuelle (année précédente : 16.6%).

Revenus locatifs
prévisionnels

CHF **41.1** mio.

Les revenus locatifs prévisionnels à la date du bilan s'élèvent à CHF 41.1 mio., soit une augmentation de 32.6% par rapport aux CHF 31.0 mio. de l'année précédente.

Surface locative
totale

183 606 m²

La surface locative s'élevait à 183 606 m² à la date du bilan, contre 135 580 m², soit une hausse de 35.4%.

Rendement de
placement

5.22 %

Le rendement de placement est passé de 4.21% l'année précédente à 5.22%.

Inventaire du portefeuille

au 31 décembre 2025

Immeuble	Prix et investissements		Évaluation à l'achat		Valeur vénale ¹		Différences de réévaluation non réalisées
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF
Lieu et adresse							
Région de Zurich							
Zurich, Albisriederplatz 6/8	24 256 381	2.3%	23 100 000	2.2%	30 670 000	2.8%	6 413 619
Zurich, Körnerstr. 10 / Badenerstrasse 153/155	34 969 235	3.3%	33 820 000	3.2%	40 940 000	3.7%	5 970 765
Zurich, Nordstrasse 223	8 979 983	0.8%	9 090 000	0.9%	10 790 000	1.0%	1 810 017
Zurich, 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
Totale Région de Zurich	333 615 140	31.4%	333 093 000	31.4%	360 293 000	32.6%	26 677 860

Immeuble	Prix et investissements		Évaluation à l'achat		Valeur vénale ¹		Différences de réévaluation non réalisées
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF
Région du Nord-Ouest de la Suisse							
Bâle, Freie Strasse 2	17 543 282	1.7%	17 200 000	1.6%	17 330 000	1.6%	-213 282
Bâle, Marktgasse 3	10 096 330	1.0%	10 300 000	1.0%	10 030 000	0.9%	-66 330
Bâle, Ingelsteinweg 15 – 19	24 879 146	2.3%	25 500 000	2.4%	24 500 000	2.2%	-379 146
Bâle, Gartenstrasse 93	16 064 783	1.5%	16 400 000	1.5%	15 570 000	1.4%	-494 783
Bâle, Türkheimerstrasse 20 / Spalenring 72	15 752 065	1.5%	15 618 000	1.5%	16 320 000	1.5%	567 935
Bâle, Strassburgerallee 1	16 076 760	1.5%	16 060 000	1.5%	15 970 000	1.4%	-106 760
Bâle, Strassburgerallee 81	11 428 617	1.1%	11 000 000	1.0%	11 310 000	1.0%	-118 617
Bâle, Kannenfeldstrasse 12	8 681 819	0.8%	8 200 000	0.8%	8 446 000	0.8%	-235 819
Bâle, Mülhauserstrasse 129	4 691 281	0.4%	6 127 000	0.6%	6 079 000	0.6%	1 387 719
Bâle, Drahtzugstrasse 22	6 022 744	0.6%	6 028 000	0.6%	5 980 000	0.5%	-42 744
Bâle, 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
Totale Région du Nord-Ouest de la Suisse	224 960 999	21.2%	226 563 000	21.4%	228 815 000	20.7%	3 854 001

Immeuble	Prix et investissements		Évaluation à l'achat		Valeur vénale ¹		Différences de réévaluation non réalisées
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	
Région Arc lémanique							
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
Genève, Rue de Monthoux 27	9 133 963	0.9%	9 000 000	0.8%	8 431 000	0.8%	-702 963
Genève, Rue Philippe-Plantamour 43	10 720 970	1.0%	10 700 000	1.0%	11 110 000	1.0%	389 030
Genève, Rue de Berne 11	13 660 098	1.3%	13 700 000	1.3%	13 800 000	1.2%	139 902
Genève, Avenue Giuseppe Motta 14/16	25 671 777	2.4%	25 910 000	2.4%	26 420 000	2.4%	748 223
Genève, Avenue d'Aire 46/48	23 386 510	2.2%	23 150 000	2.2%	29 600 000	2.7%	6 213 490
Genève, Rue de Lyon 105	28 713 855	2.7%	28 900 000	2.7%	29 130 000	2.6%	416 145
Genève, Rue des Deux-Ponts 18	25 656 295	2.4%	24 800 000	2.3%	24 780 000	2.2%	-876 295
Genève, Rue dde 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
Totale Région Arc lémanique	317 510 511	29.9%	315 890 000	29.8%	325 251 000	29.5%	7 740 489
Autres régions							
Rossens FR, Route de Montena 91/67/99	29 598 873	2.8%	30 530 000	2.9%	30 550 000	2.8%	951 127
Berne, Alpenstrasse 23	12 076 408	1.1%	10 600 000	1.0%	12 400 000	1.1%	323 592
Berne 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
Coire, Giacomettistrasse 32/34	13 165 945	1.2%	13 000 000	1.2%	13 510 000	1.2%	344 055
Totale Autres régions	185 990 060	17.5%	184 030 000	17.4%	189 910 000	17.2%	3 919 940
Total immeubles	1 062 076 709	100.0%	1 059 576 000	100.0%	1 104 269 000	100.0%	42 192 291
dont 2025							24 499 027
dont 2018 jusqu'à 2024							17 693 264

¹ Les modifications de la valeur vénale des immeubles résidentiels se fondent sur des réévaluations périodiques réalisées selon la méthode d'actualisation des flux de trésorerie (Discounted-Cash-Flow). Les bases et hypothèses sur lesquelles reposent les réévaluations figurent dans le rapport de Wüest Partner AG, experts en estimations, externes et indépendants.

Compte de fortune

SFP AST Swiss Real Estate

	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Actifs	CHF	CHF
Actif circulant		
Liquidités	3 204 535	1 116 137
Créances à court terme et acomptes	35 069 583	6 500 603
Comptes de régularisation actifs	–	20 509
Actif immobilisé		
Constructions achevées (y compris terrain)	1 104 269 000	841 044 000
Fortune totale	1 142 543 118	848 681 249
Passifs		
Capitaux de tiers		
Engagements à court terme	-8 544 306	-7 064 047
Comptes de régularisation passifs	-3 571 116	-3 690 377
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts et crédits à rémunérer)	-219 240 400	-170 855 400
Impôts différés	-12 028 769	-4 990 087
Engagements à long terme	–	-216 000
Fortune nette	899 158 527	661 865 338
Droits		
Nombre de droits en circulation au début de l'exercice	560 107	515 900
Mutation en cours d'exercice	180 608	44 207
Nombre de droits en circulation à la fin de l'exercice	740 715	560 107
Valeur patrimoniale par droit	1 179.73	1 149.08
Résultat net de l'exercice par droit	34.18	32.60
Valeur d'inventaire par droit avant distribution	1 213.91	1 181.68
Déduction de la distribution prévue	-28.00	-28.00
Valeur d'inventaire par droit après distribution prévue	1 185.91	1 153.68
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	661 865 338	599 467 708
Souscriptions de droits	212 536 631	50 695 606
Rachats de droits	–	–
Distributions	-18 021 451	-14 445 206
Résultat total de l'exercice	42 778 009	26 147 230
Fortune nette à la fin de l'exercice	899 158 527	661 865 338

Compte de résultat

SFP AST Swiss Real Estate

	1 janv. 2025 – 31 déc. 2025	1 janv. 2024 – 31 déc. 2024
	CHF	CHF
Revenus locatifs prévisionnels	34 828 247	28 449 899
Coûts annexes forfaitaires	391 705	209 937
Locaux vacants	-374 231	-260 971
Pertes d'encaissement sur loyers	-271 381	-92 055
Réductions de loyer	-264 720	-386 125
Revenu locatif net	34 309 621	27 920 686
Maintenance	-2 081 227	-1 703 280
Réparations	-516 651	-194 544
Entretien des immeubles	-2 597 878	-1 897 824
Charges d'exploitation et de chauffage non imputables	-844 612	-853 608
Assurance	-396 516	-292 014
Honoraires de gérance	-851 957	-732 549
Frais de location et d'insertion	-338 904	-179 962
Impôts et taxes	-606 290	-465 690
Autres charges d'exploitation	-364 351	-268 626
Charges d'exploitation	-3 402 630	-2 792 449
Résultat d'exploitation	28 309 113	23 230 412
Intérêts actifs	–	22 069
Autres produits	497 729	94 983
Frais de distribution	-497 729	-94 983
Autres revenus	–	22 069
Intérêts hypothécaires	-2 229 926	-2 054 691
Droits de superficie	-272 750	-259 000
Charges de financement	-2 502 676	-2 313 691
Honoraires de direction et de gestion de fortune	-3 177 314	-2 624 076
Charge d'évaluation et de révision	-156 865	-165 987
Autres frais d'administration	-638 839	-636 192
Charges administratives¹	-3 973 018	-3 426 256
Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	3 484 244	749 185
Versement de revenus courus lors du rachat de droits	–	–
Produits / Charges des droits de mutation	3 484 244	749 185
Produit net de l'exercice	25 317 663	18 261 720

	1 janv. 2025 – 31 déc. 2025	1 janv. 2024 – 31 déc. 2024
	CHF	CHF
Plus-values (+) et moins-values (-) réalisées	–	–
Bénéfice réalisé	25 317 663	18 261 720
Plus-values (+) et moins-values (-) non réalisées	24 499 027	9 752 001
Variation des impôts différés	-7 038 681	-1 866 492
Plus-values (+) et moins-values (-) non réalisées	17 460 346	7 885 509
Résultat total de l'exercice	42 778 009	26 147 230
Distribution et utilisation du bénéfice		
Produit net de l'exercice	25 317 663	18 261 720
Report de l'exercice précédent	4 894 883	2 316 153
Montant disponible pour la distribution	30 212 546	20 577 873
Résultat prévu pour distribution	-20 740 020	-15 682 990
Résultat prévu pour réinvestissement	–	–
Report à compte nouveau	9 472 526	4 894 883

¹ Détails selon l'annexe sur compte de fortune et compte résultat

² L'émission de parts ayant eu lieu en avril 2025 (avant la distribution du résultat net de 2024), le montant disponible pour la distribution a augmenté de 2 722 970 CHF.

Annexe

SFP AST Swiss Real Estate

ISIN

SFP AST Swiss Real Estate CH0437532747

Directive n° 1 de la CAFP

Les comptes annuels du groupe de placement SFP AST Swiss Real Estate sont établis en accord avec la directive n° 1 de la CAFP.

Information sur les évaluations

Immeubles	Les immeubles font l'objet d'une réévaluation au moins une fois par an
Experts en évaluation	Wüest Partner AG, Zurich
Méthode d'évaluation	Les immeubles sont évalués selon la méthode des flux de trésorerie actualisés (méthode Discounted-Cashflow DCF). Celle-ci consiste à calculer la valeur actuelle d'un immeuble sur la base des recettes et dépenses (cash-flows) futures, qui sont escomptées à la date d'évaluation. Le taux d'escompte est fixé pour chaque immeuble en fonction de sa situation, du risque et de sa qualité. Les immeubles en construction sont évalués à leur valeur vénale en appliquant, par analogie, l'art. 86 OPC FINMA

Information sur les instruments dérivés

SFT AST SRE n'utilise pas de produits dérivés.

Valeur vénale et taux d'escompte

	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Valeur vénale	CHF 1 104.3 mio.	CHF 841.0 mio.
Taux d'escompte	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Taux d'escompte moyen (réel)	2.76%	2.75%
Fourchette du taux d'escompte (réel)	2.05% – 3.80%	2.05% – 3.90%
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	3.07% – 4.84%	3.33% – 5.20%

Impôts

Les gains immobiliers latents et les droits de mutation sont calculés et comptabilisés annuellement, en cours d'année également en cas de besoin. Ils sont calculés sur la base des changements du marché et de la durée de détention ainsi que d'autres facteurs pertinents. L'impôt sur les gains immobiliers a été calculé sur la base d'une durée de détention de dix ans au minimum.

Comité de placement

Dans le domaine des placements, un Comité de placement assiste SFP AST Swiss Real Estate.

Ses tâches et compétences sont réglées comme suit :

- Le Comité de placement a le pouvoir de décision pour toute acquisition d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles dont le prix varie entre CHF 20 mio. et CHF 100 mio. ou de tout immeuble dont le prix d'achat dépasse la valeur vénale de plus de 10%
- Le Comité de placement a le pouvoir de décision pour toute vente d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles dont le prix varie entre CHF 20 mio. et CHF 100 mio. ou de tout immeuble dont le prix de vente est inférieur de plus de 10% à la valeur vénale

En règle générale, le Comité se réunit chaque trimestre et depuis sa création le 9 avril 2019, il se compose des membres suivants :

Présidence :	Adrian Schenker	Swiss Finance & Property Group SA
Membres :	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

La composition du Comité de placement a été choisie de manière à représenter les intérêts des investisseurs.

Chaque membre facture des honoraires annuels s'élevant à CHF 12 000.

Coûts administratifs / autres charges

	1 janv. 2025 – 31 déc. 2025		1 janv. 2024 – 31 déc. 2024	
	CHF	%	CHF	%
SFP AST Swiss Real Estate, fortune nette en fin période	899 158 527	100%	661 865 338	100%
SFP AST Swiss Real Estate, frais d'administration :	3 973 018	0.44%	3 426 256	0.52%
Honoraires de direction, Gestionnaire de fortune	3 177 314	0.35%	2 624 076	0.40%
Charge d'évaluation, de révision et de conseil	156 865	0.02%	165 987	0.02%
Autres frais d'administration, dont :	638 839	0.07%	636 192	0.10%
- Frais de banque de dépôt	133 300	0.01%	133 500	0.02%
- Charges imputées à la fortune de base de SFP AST	133 000	0.01%	109 000	0.02%
- Due Diligence – transactions interrompues (conseil juridique, évaluations)	186 798	0.02%	78 068	0.01%
- Honoraires de la commission de placement	60 260	0.01%	60 000	0.01%
- Autres charges administratives (réduction de la TVA déductible, prélèvements, conseil et autres)	125 482	0.01%	255 624	0.04%

Les principaux éléments des frais d'administration présente dans le tableau ci-dessus, les coûts en termes absolus par rapport à la fortune nette ayant été fixés à la fin de l'année.

Le poste «Charges imputées à la fortune de base de SFP AST» contient exclusivement les frais suivants : honoraires du conseil de fondation, rapport annuel en deux langues, assemblée des investisseurs, cotisations de surveillance et de membre, comptabilité et frais de révision de la fortune de base de SFP AST.

Taux de rémunération effectifs

En 2025, des frais d'intermédiation d'un montant de CHF 2 922 000 ont été engagés au sein du groupe de placement SFP AST Swiss Real Estate pour la médiation et le règlement des achats immobiliers (année précédente : CHF 2 151 794). Sur ce montant, CHF 2 652 000 ont été versés à Swiss Finance & Property Funds SA, ce qui correspond à une commission moyenne de 1.16% du prix d'achat (année précédente : CHF 1 915 325 et 1.39%). En faveur de tiers, ce sont CHF 270 000 qui ont été versés (année précédente : CHF 236 469). Au cours de l'exercice sous revue, aucune commission de construction n'a été versée (exercice précédent : CHF 167 251, soit 1.62% du coût de construction). Les montants indiqués à partir de 2025 s'entendent hors TVA, ceux antérieurs à cette date incluent la TVA. Ces frais sont portés à l'actif avec les autres coûts d'acquisition des biens immobiliers.

Achats dans l'exercice 2025

Lieu, adresse	Transfert de propriété	A compter du	Valeur vénale en CHF 31 déc. 2025
Rue de Berne 11, Genève	5 février 2025	1 février 2025	13 800 000
Route de Montena 97 – 99, Rossens FR ¹	26 mars 2025	1 février 2025	n.a. ¹
Alpenstrasse 23, Berne	10 avril 2025	1 mai 2025	12 400 000
Rue de Moillebeau 36, Genève	1 juin 2025	1 juin 2025	13 750 000
Schäflibachstrasse 5 – 9, Dietikon	1 juillet 2025	1 juillet 2025	32 540 000
Badenerstrasse 42, Schlieren	15 juillet 2025	1 juin 2025	14 110 000
Zugerstrasse 80 – 84, Horgen	30 juillet 2025	30 juillet 2025	16 130 000
Rue Emma Kammacher	10 octobre 2025	10 octobre 2025	81 050 000
Vilettemattstrasse 13 – 15 / Zieglerstrasse 43a–c, Berne	3 novembre 2025	1 novembre	39 120 000
Total			222 900 000

¹ Il s'agit de l'acquisition d'un bien immobilier voisin (regroupement). Aucune valorisation individuelle du bien acquis n'est disponible à la fin de l'année. Ce bien a été regroupé avec le bien immobilier existant situé Route de Montena 91.

Ventes dans l'exercice 2025

Aucune

Montant total des engagements de paiement contractuels postérieurs à la date du bilan pour achats de terrains, mandats de construction et investissements dans des immeubles

Au 31 décembre 2025, les obligations contractuelles de paiement restantes s'élèvent à CHF 180.5 mio. (l'année précédente : CHF 33.2 mio.) et concernent l'acquisition des biens immobiliers suivants, actuellement en construction, dont le transfert de propriété aura lieu après achèvement :

- Saint-Gall, Fürstenlandstrasse (CHF 19.4 mio.) : achèvement prévu au deuxième trimestre 2026
- Zurich, Flüelastrasse (CHF 84.5 mio.) : achèvement prévu au quatrième trimestre 2026
- Zurich, Langgrütstrasse (CHF 50.5 mio.) : achèvement prévu en 2027
- Zurich, Seebacherstrasse (CHF 26.1 mio.) : achèvement prévu en 2028

Chiffres clés du rendement (base mensuelle)

Rendement	Lancement	1 an	5 ans annualisé	Annualisé depuis le lancement
SFP AST Swiss Real Estate	14 déc. 2018	5.19%	4.24%	4.35%

Chiffres clés du risque (base mensuelle)

Volatilité	Lancement	1 an	5 ans annualisé	Annualisé depuis le lancement
SFP AST Swiss Real Estate	14 déc. 2018	0.64%	0.85%	1.01%

Ratios

	1 janv. 2025 – 31 déc. 2025	1 janv. 2024 – 31 déc. 2024
	CHF	CHF
1. Taux des pertes sur loyers	1.85%	1.24%
Pertes de loyers	645 612	353 026
Revenus locatifs prévisionnels (net)	34 828 247	28 449 899
2. Coefficient d'endettement	19.9%	20.3%
Capitaux empruntés	219 240 400	170 855 400
Valeur de marché des immeubles	1 104 269 000	841 044 000
3. Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	71.6%	70.8%
Bénéfice d'exploitation / Perte d'exploitation	24 579 995	19 761 770
Revenu locatif net	34 309 621	27 920 686
4.1 Quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (GAV)	0.48%	0.53%
Charges d'exploitation	4 638 177	4 080 737
Fortune totale moyenne ¹	966 411 462	771 162 864
4.2 Quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (NAV)	0.60%	0.65%
Charges d'exploitation	4 638 177	4 080 737
Fortune nette moyenne ¹	771 588 542	628 358 635
5. Rendement du capital propre (ROE)	4.9%	4.0%
Résultat global de l'exercice comptable	42 778 009	26 147 230
Fortune nette au début de la période sous revue plus / moins souscriptions et reprises	874 401 970	650 163 315
6. Rendement du capital investi (ROIC)	4.3%	3.6%
Résultat global corrigé + frais de financement	41 796 440	27 711 735
Fortune totale moyenne ¹	966 411 462	771 162 864
7. Rendement sur distribution	2.3%	2.4%
Distribution brute effective	28.00	28.00
Valeur d'inventaire _{FinP} avant distribution	1 213.91	1 181.68
8. Coefficient de distribution	81.9%	85.9%
Montant total de la distribution	20 740 020	15 682 990
Produit net de l'exercice comptable	25 317 663	18 261 720
9. Rendement de placements	5.22%	4.21%
Valeur d'inventaire _{FinP} avant distribution	1 213.91	1 181.68
Valeur d'inventaire début de période avant distrib.	1 153.68	1 133.98

¹ Sur la base des clôtures mensuelles



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Swiss Finance & Property Funds AG
 Seefeldstrasse 275
 8008 Zürich

Zurich, le 16 janvier 2026

SFP AST Swiss Real Estate Rapport d'évaluation d'expert indépendant

A l'attention de Swiss Finance & Property Funds SA

Mandat

Pour le compte de la gestion de fortune de SFP AST Swiss Real Estate (SFP AST), la société Wüest Partner AG (Wüest Partner) évalue les biens immobiliers détenus par la SFP AST au 31 décembre 2025 à des fins comptables.

À la date du rapport, le portefeuille comprenait 52 biens immobiliers existants (y compris de nouvelles acquisitions et des biens immobiliers évalués pour la première fois). Il n'y a actuellement aucune propriété qui a été commencée ou qui est en construction.

Les documents pertinents pour les évaluations ont été préparés par la direction et les sociétés gestionnaires responsables. Les évaluations sont basées, d'une part, sur l'appréciation et l'analyse de ces documents, sur des visites régulières sur place et sur l'évaluation de la situation générale et spécifique du marché pour chaque bien immobilier. Les experts en évaluation de Wüest Partner ont exécuté l'ensemble du mandat en concertation avec la direction de manière neutre et indépendante, depuis la définition des paramètres d'évaluation et la saisie des données dans le logiciel d'évaluation, en passant par les travaux d'évaluation proprement dits, jusqu'au contrôle et à la présentation des résultats.

Standards d'évaluation

Wüest Partner confirme que les évaluations ont été effectuées conformément aux normes et directives nationales et internationales en la matière. Les valeurs déterminées pour les immeubles correspondent à la valeur actuelle (valeur marchande) telle que décrite dans la Swiss GAAP RPC 26.

Définition de la valeur marché

La valeur du marché est définie comme le prix probable à obtenir sur le marché libre à la date du rapport entre deux parties indépendantes et bien informées, désireuses d'acheter ou de vendre, en tenant compte d'une période de commercialisation conforme au marché.

Numéro de référence
 116128.2502

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

1 / 4

Les taxes sur le transfert de propriété ou les gains immobiliers, les taxes sur la valeur ajoutée ainsi que tout autre coût et provision encourue en cas de vente éventuelle de biens ne sont pas inclus. Par ailleurs, il n'a été tenu compte d'aucun passif concernant les impôts (autre que l'impôt foncier) ou les coûts de financement.

Les présentes évaluations comprennent les soldes éventuels des fonds de renouvellement des copropriétés.

Méthode d'évaluation

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme en utilisant la méthode de Discounted Cashflow (DCF). Selon la méthode DCF, la valeur marchande d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les bénéfices nets futurs attendus, actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier en fonction du marché et du risque, c'est-à-dire en tenant compte des opportunités et des risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une évaluation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation a à sa disposition les décomptes de chaque bien immobilier des années précédentes, la situation locative actuelle et des informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les flux de trésorerie futurs attendus et détermine le taux d'escompte.

Les travaux de rénovation nécessaires au cours des dix prochaines années ont été évalués par Wüest Partner sur la base de leurs coûts et leur planification. Le plan d'investissement de la SFP AST a été pris en compte par Wüest Partner, qui a pu le modifier le cas échéant.

Base de l'évaluation

L'évaluation est basée sur des informations et des données actuelles relatives aux biens immobiliers et aux marchés immobiliers concernés.

Tous les biens immobiliers sont connus de Wüest Partner sur la base des visites effectuées et des documents fournis. Ils ont été analysés en détail par rapport à leurs qualités et leurs risques (attractivité et capacité locative des biens locatifs, construction et état, micro et macro-localisation, etc.). Les biens locatifs actuellement vacants ont été évalués en tenant compte d'une période de commercialisation conforme au marché.

Tous les biens immobiliers ont été inspectés sur place par les experts en évaluation de Wüest Partner. Les visites des sites se sont déroulées de 2022 à 2025.

Changements au cours de la période de référence

Au cours de la période de référence du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025, neuf biens immobiliers existants ont été acquis :

- 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, Villemattstrasse 13-15
- Rossens (Gibloux), Route de Montena 97, 99

Résultats

Au 31 décembre 2025, la valeur totale du portefeuille, composé de 52 immeubles, est estimée à 1'104'269'000 francs suisses.

Variation de valeur au cours de la période de référence (like-for-like)¹

A la date de référence du 31 décembre 2025, la valeur de marché des immeubles déjà évalués à la date de référence du bilan du 31 décembre 2024 et non affectés aux immobilisations en cours ("like-for-like") s'élève à 850'819'000 francs suisses. La variation de valeur par rapport à la valeur au 31 décembre 2024 est d'environ 3,62% en valeur brute (avant déduction des investissements effectués durant la période) et d'environ 3,14% en valeur nette (après déduction des investissements effectués durant la période).

Taux d'escomptes

Les taux d'escompte utilisés dans les évaluations sont basés sur un suivi continu du marché immobilier, en particulier des rendements payés lors de transactions en pleine propriété. Le taux d'escompte réel moyen pondéré en fonction de la valeur du marché pour tous les biens immobiliers au 31 décembre 2025 est de 2,76%, les biens individuels variant de 2,05% à 3,80%. Le rendement brut actuel de l'ensemble du portefeuille est de 3,73%.

Indépendance et confidentialité

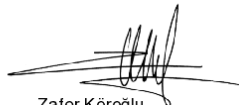
Conformément à la politique de l'entreprise, l'évaluation des biens immobiliers de la SFP AST a été effectuée de manière indépendante et neutre. Elle se rapporte uniquement l'objectif susmentionné. Wüest Partner décline toute responsabilité envers les tiers.

Zurich, le 16 janvier 2026

Wüest Partner SA



Moritz Menges
Chartered Surveyor MRICS | Partner



Zafer Köroğlu
Director

– Annexe : Hypothèses et notes d'évaluation

¹Ces informations doivent être comprises indépendantes de la comptabilisation effective de SFP AST.

Annexe : Hypothèses et notes d'évaluation

Les hypothèses générales suivantes sous-tendent les évaluations :

- Les évaluations sont basées sur les données fournies par la SFP AST.
- Le modèle DCF utilisé correspond à un modèle en deux phases. La période d'évaluation s'étend de la date d'évaluation à l'infini, avec une valeur résiduelle implicite dans la onzième période.
- L'escompte est basé sur un taux d'intérêt ajusté au risque. Le taux respectif est déterminé individuellement pour chaque propriété par référence à des valeurs comparables correspondantes provenant de transactions de gré à gré. Il est composé comme suit : Taux d'intérêt sans risque + risque de propriété (immobilité du capital) + majoration pour la macro-localisation + majoration pour la micro-localisation en fonction de l'utilisation + majoration pour la qualité de la propriété et le risque de revenu + toute majoration ou remise spécifique).
- Sauf indication spécifique, les évaluations sont basées sur un coût annuel de 1,0% pour les revenus et toutes les dépenses. Le taux d'escompte est ajusté en conséquence dans la considération nominale.
- Les risques de solvabilités des locataires respectifs ne sont pas explicitement pris en compte dans l'évaluation.
- Les indexations spécifiques des baux existants sont prises en compte individuellement. A l'échéance des contrats, on compte avec un taux d'indexation de 100 %.
- L'échéance des paiements individuels est calculée en fonction des baux existants et conformément aux dispositions contractuelles. Après l'expiration des contrats, les flux de trésorerie sont anticipés sur une base trimestrielle pour l'usage commercial et sur une base mensuelle pour l'usage résidentiel.
- Les coûts d'entretien (coûts de réparation et de maintenance) sont calculés à l'aide de l'outil d'analyse des bâtiments de Wüest Partner. Sur la base d'une analyse de l'état des différents éléments de construction, leur durée de vie restante est déterminée, le renouvellement périodique est modélisé et les annuités annuelles sont calculées. La plausibilité des valeurs calculées est vérifiée à l'aide des coûts de référence recueillis par Wüest Partner. Les travaux d'entretien à valeur ajoutée seront répercutés sur le locataire à hauteur de 20 à 40 % à partir de la onzième année.



Genf, Rue de Berne 11

III.
SFP AST
Global Core Property

Chiffres clés

au 31 décembre 2025¹

Fortune immobilière

159.7 CHF mrd.

La valeur du portefeuille immobilier sous-jacent est passée de CHF 135.8 mrd. à CHF 159.7 mrd. (+17.6%) par rapport à la fin de l'année 2024.

Fonds cibles investis

21

Le nombre de fonds cibles dans lesquels des investissements ont été réalisés a augmenté de trois (2024 : 18).

WAULT

7.0 ans

Le «Weighted Average Unexpired Lease-Term» est de 7.0 ans par rapport à celui de l'exercice précédent de 5.9 ans.

Taux de vacance

6.3 %

À la date de référence, le taux de vacance s'élevait à 6.3% fin 2024, restant ainsi inchangé par rapport à l'année précédente.

Immeubles
sous-jacents

4 356

Fin 2025, le nombre de biens immobiliers concernés s'élevait à 4 356, contre 3 435 l'année précédente (+26.8%).

Coefficient
d'endettement

26.7 %

Le taux d'endettement s'élevait à 26.7% à la fin de l'année 2025, contre 27.0% l'année précédente.

¹ Il s'agit des chiffres clés de SFP AST Global Core Property Hedged CHF

Compte de fortune SFP AST Global Core Property Hedged CHF

	31 déc. 2025	31 déc. 2024		
Actifs	CHF	CHF		
Avoirs en banque, répartis en :				
- Dépôts à vue	5 971 420	3 681 169		
Titres, répartis en :				
- Parts d'autres placements collectifs de capitaux	135 103 468	150 613 269		
Instruments financiers dérivés	283 890	-		
Autres actifs	955 207	1 134 371		
Fortune totale	142 313 984	155 428 809		
Instruments financiers dérivés	-	-2 989 490		
Autres engagements	-77 618	-217 425		
Fortune nette	142 236 366	152 221 893		
	Consolidation	Consolidation	Classe de droits A	Classe de droits A
	31 déc. 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Variation de la fortune nette	CHF	CHF	CHF	CHF
Fortune nette au début de l'exercice	152 221 894	156 280 410	34 548 581	28 289 468
Souscriptions de droits	35 760 574	9 773 323	5 599 129	8 338 572
Rachats de droits	-38 966 285	-4 269 131	-3 284 140	-
Autres transactions sur droits	-337 934	-132 449	-101 483	-263 434
Distributions	-3 042 199	-3 289 233	-791 091	-728 878
Résultat total de l'exercice	-3 399 683	-6 141 026	-932 394	-1 087 146
Fortune nette à la fin de l'exercice	142 236 366	152 221 893	35 038 603	34 548 581
Droits				
Nombre de droits en circulations au début de l'exercice	176 585	170 507	40 485	31 118
Mutation en cours d'exercice	-3 999	6 078	2 608	9 367
Nombre de droits en circulation à la fin de l'exercice	172 586	176 585	43 093	40 485
Valeur d'inventaire par droit avant distribution			813.09	853.37
Déduction de la distribution prévue			-16.26	-17.07
Valeur d'inventaire par droit après distribution prévue			796.83	836.30

Classe de droits B 31 déc. 2025	Classe de droits B 31 déc. 2024	Classe de droits C 31 déc. 2025	Classe de droits C 31 déc. 2024	Classe de droits X 31 déc. 2025	Classe de droits X 31 déc. 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

Compte de résultats SFP AST Global Core Property Hedged CHF

	Consolidation 1 janv. 2025 – 31 déc. 2025	Consolidation 1 janv. 2024 – 31 déc. 2024	Classe de droits A 1 janv. 2025 – 31 déc. 2025	Classe de droits A 1 janv. 2024 – 31 déc. 2024
Produits	CHF	CHF	CHF	CHF
Revenus des avoirs en banque	17 358	4 040	4 563	643
Revenus des titres, répartis en :				
- Parts d'autres placements collectifs de capitaux	4 703 122	5 714 119	1 194 981	1 230 296
Autres revenus	30 577	117 979	7 889	26 274
Achats de revenus courus lors de l'émission de droits	2 131 111	321 239	198 806	263 434
Total des revenus, moins :	6 882 167	6 157 376	1 406 239	1 520 646
Intérêts passifs	–	–	–	–
Frais de gestion ¹	-701 299	-803 336	-265 874	-251 974
Autres charges ¹	-107 994	-156 967	-27 739	-34 727
Versement de revenus courus nets lors du rachat de droits	-1 793 177	-188 790	-97 323	–
Total des charges	-2 602 470	-1 149 092	-390 936	-286 701
Produit net de l'exercice	4 279 697	5 008 284	1 015 303	1 233 945
Moins-values (-) et plus-values (+) réalisées	-7 849 749	-10 096 010	-2 032 396	-2 283 785
Résultat réalisé	-3 570 052	-5 087 725	-1 017 094	-1 049 840
Moins-values (-) non réalisées	170 369	-1 053 301	84 700	-37 306
Résultat total de l'exercice	-3 399 683	-6 141 026	-932 394	-1 087 146
Distribution et utilisation du résultat				
Résultat net de l'exercice	4 279 697	5 008 284	1 015 303	1 233 945
Report de l'exercice précédent	4 363 360	2 399 836	732 574	189 705
Montant disponible pour la distribution	8 643 058	7 408 120	1 747 877	1 423 650
Montant prévu pour la distribution	-2 829 852	-3 044 760	-700 691	-691 076
Montant prévu pour réinvestissement	–	–	–	–
Report à nouveau	5 813 206	4 363 360	1 047 186	732 574

Classe de droits B 1 janv. 2025 – 31 déc. 2025	Classe de droits B 1 janv. 2024 – 31 déc. 2024	Classe de droits C 1 janv. 2025 – 31 déc. 2025	Classe de droits C 1 janv. 2024 – 31 déc. 2024	Classe de droits X 1 janv. 2025 – 31 déc. 2025	Classe de droits X 1 janv. 2024 – 31 déc. 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 Détails selon l'annexe sur compte de fortune et compte résulstat

Annexe SFP AST

Global Core Property Hedged CHF

ISIN

SFP AST Global Core Property Hedged CHF

Classe de droits A	CH0370142694
Classe de droits B	CH0370142728
Classe de droits C	CH0370142736
Classe de droits X	CH0370143023

Informations sur les instruments dérivés

Au 31 décembre 2024, SFP AST Global Core Property Hedged CHF détenait les instruments dérivés suivants à des fins de couverture de change : Les opérations ont été réalisées avec des contreparties présentant une notation A-1+ ou A-1 à court terme et AA+ ou A+ à long terme.

Opérations de change à terme en cours au 31 décembre 2025

Long/Short		Nominal	Type de dérivé	Sous-jacent	Cours du sous-jacent	Cours à terme
Short (vendu)	EUR	(9 496 000)	Contrat de change à terme	CHF	0.9305	0.9264
Short (vendu)	EUR	(404 000)	Contrat de change à terme	CHF	0.9305	0.9367
Short (vendu)	USD	(25 990 000)	Contrat de change à terme	CHF	0.7923	0.7890
Short (vendu)	USD	(12 000)	Contrat de change à terme	CHF	0.7923	0.8053
Long (acheté)	USD	767 000	Contrat de change à terme	CHF	0.7923	0.8043
Short (vendu)	USD	(3 995 000)	Contrat de change à terme	CHF	0.7923	0.7906
Short (vendu)	AUD	(29 964 000)	Contrat de change à terme	CHF	0.5283	0.5207
Short (vendu)	AUD	(807 000)	Contrat de change à terme	CHF	0.5283	0.5327
Short (vendu)	CNH	(9 178 000)	Contrat de change à terme	USD	0.1433	0.1411
Long (acheté)	CNH	350 000	Contrat de change à terme	USD	0.1433	0.1419
Long (acheté)	CNH	25 000	Contrat de change à terme	USD	0.1433	0.1421
Short (vendu)	EUR	(13 629 000)	Contrat de change à terme	CHF	0.9305	0.9263
Short (vendu)	GBP	(11 389 000)	Contrat de change à terme	CHF	1.0656	1.0458
Short (vendu)	GBP	(74 000)	Contrat de change à terme	CHF	1.0656	1.0655
Short (vendu)	JPY	(377 510 000)	Contrat de change à terme	CHF	0.0051	0.0053
Short (vendu)	JPY	(51 703 000)	Contrat de change à terme	CHF	0.0051	0.0051
Long (acheté)	JPY	726 000	Contrat de change à terme	CHF	0.0051	0.0051
Short (vendu)	KRW	(1 448 987 000)	Contrat de change à terme	USD	0.0007	0.0007
Short (vendu)	KRW	(40 793 000)	Contrat de change à terme	USD	0.0007	0.0007
Long (acheté)	KRW	7 290 000	Contrat de change à terme	USD	0.0007	0.0007
Short (vendu)	SEK	(40 202 000)	Contrat de change à terme	CHF	0.0859	0.0842
Long (acheté)	SEK	2 328 000	Contrat de change à terme	CHF	0.0859	0.0848
Long (acheté)	SEK	66 000	Contrat de change à terme	CHF	0.0859	0.0859
Short (vendu)	USD	(25 749 000)	Contrat de change à terme	CHF	0.7923	0.8026
Short (vendu)	EUR	(13 473 000)	Contrat de change à terme	CHF	0.9305	0.9335
Short (vendu)	USD	(26 645 000)	Contrat de change à terme	CHF	0.7923	0.7986

Obligation de couverture : instruments dérivés visant à réduire l'engagement

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

Couverture	Valeur en CHF
EUR Cash	21 286
EUR Real Estate Funds (y inclu DKK et NOK)	36 604 571
SEK Cash	
SEK Real Estate Funds	3 467 699
AUD Cash	–
AUD Real Estate Funds (y enclu 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 (y inclu SGD, CNH, KRW)	64 803 183

Les expositions en devises indiquées entre parenthèses (DKK, NOK, NZD et SGD) sont couvertes par une opération de couverture par procuration, conformément à l'article 12.2, paragraphe 5, du prospectus du groupe de placement, via la devise mentionnée avant la parenthèse. Les expositions en KRW et CNH sont couvertes en CHF via l'USD.

Degré de couverture	
EUR-Short	94%
SEK Short	94%
AUD-Short	96%
GBP Short	111%
JPY Short	91%
USD-Short	97%

Une correction de valeur d'un fonds libellé en GBP à la date de référence du 31 décembre 2025 a donné lieu à un taux de couverture de 111% (sur couverture). Une autre correction de valeur d'un fonds libellé en JPY à la même date de référence a conduit à un taux de couverture de 91% (sous-couverture). Ces deux situations constituent chacune une violation passive des fourchettes fixées à l'art. 12.2 du prospectus, car les opérations de couverture se fondent sur les dernières données disponibles. Le gestionnaire de fortune a pris les mesures nécessaires. Les investisseurs n'ont subi aucun préjudice du fait du dépassement passif des limites de couverture.

Coûts administratifs / autres charges

	1 janv. 2025 – 31 déc. 2025		1 janv. 2024 – 31 déc. 2024	
	CHF	%	CHF	%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF, fortune nette en fin période	142 236 366	100%	152 221 893	100%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF, frais d'administration :	701 299	0.49%	-803 336	0.53%
Frais de gestion	558 269	0.39%	631 868	0.42%
Frais d'administration	56 500	0.04%	95 623	0.06%
Frais du dépositaire	86 530	0.06%	75 845	0.05%
SFP AST Global Core Property Hedged CHF, autres charges :	107 994	0.08%	156 967	0.10%
Audit	14 026	0.01%	18 782	0.01%
Charges imputées à la fortune de base de SFP AST	27 000	0.02%	34 000	0.02%
Autres frais de tiers	66 968	0.05%	104 184	0.07%

Ratios charges

	1 janv. 2025 – 31 déc. 2025	1 janv. 2024 – 31 déc. 2024
Taux des charges d'exploitation TER CAFP		
Classe de droits A	1.79%	1.90%
Classe de droits B	1.57%	1.68%
Classe de droits C	1.52%	1.63%
Classe de droits X	1.19%	1.40%

Ratios rendement

Rendement de placement	Lancement	1 an	5 ans annualisé	Annualisé depuis le lancement
Classe de droits A	26 sept. 2017	-2.72%	-1.68%	-0.85%
Classe de droits B	26 sept. 2017	-2.58%	-1.49%	-0.65%
Classe de droits C	26 sept. 2017	-2.47%	-1.43%	-0.60%
Classe de droits X	30 juin 2020	-2.12%	-1.08%	-1.05%

Risques (base trimestrielle)

Volatilité	Lancement	1 an	5 ans annualisé	Annualisé depuis le lancement
Classe de droits A	26 sept. 2017	1.04%	4.74%	3.80%
Classe de droits B	26 sept. 2017	0.99%	4.71%	3.78%
Classe de droits C	26 sept. 2017	1.03%	4.72%	3.78%
Classe de droits X	30 juin 2020	1.00%	4.80%	4.60%

Engagements de capital ouverts auprès de fonds cibles

Au 31 décembre 2025 : USD 4.20 mio. (année précédente : USD 10.50 mio.), EUR 0.00 mio. (année précédente : EUR 0.00 mio.).

Capitalisation ou distribution des revenus

Le groupe de placement SFP AST Global Core Property Hedged CHF distribue en principe ses revenus aux investisseurs une fois par an, mais des distributions de revenus en cours d'année sont également possibles.

Compte de fortune

SFP AST Global Core Property

	31 déc. 2025	31 déc. 2024		
Actifs	CHF	CHF		
Avoirs en banque, répartis en :				
- Dépôts à vue	121 776	1 537 761		
Titres, répartis en :				
- Parts d'autres placements collectifs de capitaux	3 594 416	17 347 934		
Instruments financiers dérivés	-	-		
Autres actifs	32 690	136 747		
Fortune totale	3 748 882	19 022 442		
Autres engagements	-1 596	-27 530		
Fortune nette	3 747 286	18 994 912		
	Consolidation	Consolidation	Classe de droits A	Classe de droits A
	31 déc. 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Variation de la fortune nette	CHF	CHF	CHF	CHF
Fortune nette au début de l'exercice	18 994 912	21 776 492	1 539 444	1 539 166
Souscriptions de droits	240 315	248 671	14 787	15 332
Rachats de droits	-13 943 965	-2 884 323	-1 224 249	-
Autres transactions sur droits	942 529	198 637	50 177	-398
Distributions	-240 315	-416 120	-14 787	-30 777
Résultat total de l'exercice	-2 246 190	71 556	-135 477	16 122
Fortune nette à la fin de l'exercice	3 747 286	18 994 912	229 896	1 539 444
Droits				
Nombre de droits en circulations au début de l'exercice	23 709	26 955	1 993	1 973
Mutation en cours d'exercice	-18 127	-3 246	-1 638.376	20
Nombre de droits en circulation à la fin de l'exercice	5 582	23 709	354	1 993
Valeur d'inventaire par droit avant distribution			649.10	772.60
Déduction de la distribution prévue			-	-15.45
Valeur d'inventaire par droit après distribution prévue			649.10	757.15

Classe de droits B 31 déc. 2025	Classe de droits B 31 déc. 2024	Classe de droits X 31 déc. 2025	Classe de droits X 31 déc. 2024
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

Par décision datée du 11 avril 2025, le Conseil d'administration a décidé de liquider le groupe de placement SFP AST Global Core Property.

Compte de résultats

SFP AST Global Core Property

	Consolidation 1 janv. 2025 – 31 déc. 2025	Consolidation 1 janv. 2024 – 31 déc. 2024	Classe de droits A 1 janv. 2025 – 31 déc. 2025	Classe de droits A 1 janv. 2024 – 31 déc. 2024
Produits	CHF	CHF	CHF	CHF
Revenus des avoirs en banque	357	–	54	–
Revenus des titres, répartis en :				
- Parts d'autres placements collectifs de capitaux	299 629	810 296	22 005	60 889
Autres revenus	–	8 620	–	648
Achats de revenus courus lors de l'émission de droits	13 075	10 686	491	398
Total des revenus, moins :	313 060	829 601	22 550	61 934
Intérêts passifs	–	-2 177	–	-193
Frais de gestion ¹	-49 878	-83 790	-5 490	-11 775
Autres charges ¹	-23 541	-30 574	-1 494	-2 338
Versement de revenus courus nets lors du rachat de droits	-955 604	-209 323	-50 667	–
Total des charges	-1 029 022	-325 864	-57 651	-14 305
Produit net de l'exercice	-715 962	503 737	-35 101	47 629
Moins-values (-) et plus-values (+) réalisées	-3 743 842	-1 071 445	-258 841	-83 613
Résultat réalisé	-4 459 804	-567 708	-293 942	-35 984
Moins-values (-) non réalisées	2 213 613	639 264	158 466	52 106
Résultat total de l'exercice	-2 246 190	71 556	-135 477	16 122
Distribution et utilisation du résultat				
Résultat net de l'exercice	-715 962	503 737	-35 101	47 629
Report de l'exercice précédent	715 151	591 300	28 995	12 151
Montant disponible pour la distribution	-811	1 095 037	-6 107	59 780
Montant prévu pour la distribution	–	-379 886	–	-30 785
Montant prévu pour réinvestissement	–	–	–	–
Report à nouveau	-811	715 151	-6 107	28 995

Classe de droits B 1 janv. 2025 – 31 déc. 2025	Classe de droits B 1 janv. 2024 – 31 déc. 2024	Classe de droits X 1 janv. 2025 – 31 déc. 2025	Classe de droits X 1 janv. 2024 – 31 déc. 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 Détails selon l'annexe sur compte de fortune et compte résultat

Par décision datée du 11 avril 2025, le Conseil d'administration a décidé de liquider le groupe de placement SFP AST Global Core Property.

Annexe SFP AST Global Core Property

ISIN

SFP AST Global Core Property

Classe de droits A	CH0356412830
Classe de droits B	CH0356412855

Informations sur les instruments dérivés

Le groupe de placement SFP AST Global Core Property n'utilise pas des produits dérivés.

Coûts administratifs / autres charges

	1 janv. 2025 – 31 déc. 2025		1 janv. 2024 – 31 déc. 2024	
	CHF	%	CHF	%
SFP AST Global Core Property, fortune nette en fin période	3 747 286	100%	18 994 912	100%
SFP AST Global Core Property, frais d'administration :	49 878	1.33%	83 790	0.44%
Frais de gestion	43 152	1.15%	61 208	0.32%
Frais d'administration	3 879	0.10%	12 477	0.07%
Frais du dépositaire	2 848	0.08%	10 106	0.05%
SFP AST Global Core Property, autres charges :	23 541	0.63%	30 574	0.16%
Audit	15 334	0.41%	15 215	0.08%
Charges imputées à la fortune de base de SFP AST	3 500	0.09%	5 000	0.03%
Autres frais de tiers	4 707	0.13%	10 359	0.05%

Ratios charges

Taux des charges d'exploitation TER CAFP	1 janv. 2025 – 31 déc. 2025	1 janv. 2024 – 31 déc. 2024
Classe de droits A	1.74%	1.88%
Classe de droits B	1.59%	1.67%

Ratios rendement

Rendement de placement	Lancement	1 an	5 ans annualisé	Annualisé depuis le lancement
Classe de droits A	30 sept. 2018	-14.01%	-4.66%	-3.60%
Classe de droits B	26 sept. 2017	-13.75%	-4.45%	-2.83%

Risques (base trimestrielle)

Volatilité	Lancement	1 an	5 ans annualisé	Annualisé depuis le lancement
Classe de droits A	30 sept. 2018	6.28%	7.89%	6.77%
Classe de droits B	26 sept. 2017	6.35%	8.58%	6.86%

Engagements de capital ouverts auprès de fonds cibles

Au 31 décembre 2025 : Aucune (année précédente : Aucune).

Capitalisation ou distribution des revenus

Le groupe de placement Global Core Property distribue en principe ses revenus aux investisseurs une fois par an, mais des distributions en cours d'année sont également possibles.

IV.
SFP AST
fortune de base

Compte de fortune

SFP AST fortune de base

	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Actifs	CHF	CHF
Actifs circulants		
Liquidités	252 385	139 288
Autres créances à court terme envers les groupes de placements	62 450	270 486
Comptes de régularisation actifs	7 210	7 949
Total des actifs	322 046	417 723
Passifs		
Fonds de tiers		
Engagements découlant de fournitures et de prestations de services		
- Envers des tiers	-47 197	-37 023
- Envers des parties liées	-77 767	-
Comptes de régularisation passifs	-91 661	-276 861
Total des fonds de tiers	-216 625	-313 885
Capital de fondation		
Capital	-100 000	-100 000
Résultat cumulé	-5 421	-3 839
- dont bénéfice de l'exercice (-) / Perte (+)	-1 582	10 796
Total des fonds propres	-105 421	-103 839
Total des passifs	-322 046	-417 723

Compte de résultats

SFP AST fortune de base

	1 janv. 2025 – 31 déc. 2025	1 janv. 2024 – 31 déc. 2024
Produits	CHF	CHF
Produits des prestations de services	215 175	134 000
Autres revenus	11 685	35 873
Total des produits	226 860	169 873
Charges		
Comptabilité	-7 268	-3 520
Conseil juridique	-14 070	-8 748
Audit	-10 176	-18 451
Organes	-129 510	-95 362
Commercialisation	-17 058	-24 463
Autres charges administratives ¹	-47 611	-32 857
Total des charges administratives	-225 693	-183 400
Charges financières	-244	-425
Revenus financières	659	3 155
Résultat financier	415	2 730
Bénéfice de l'exercice (+) / Perte (-)	1 582	-10 796

¹ Détails selon l'annexe sur compte de fortune et compte résultat

Annexe au rapport annuel

Organisation

Base juridique et but

Créée le 16 mai 2017, SFP Fondation de placement est une fondation au sens de l'art. 80 ss. du Code civil suisse (CC) en liaison avec l'art. 53g ss. de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP). La fondation a son siège à Zurich. Elle a pour but le placement collectif et la gestion de fonds de prévoyance. Peuvent y adhérer les institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts. La fondation est soumise à la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP. Depuis 2020, la SFP Fondation de placement est membre de la Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFP).

Statuts et règlements

Les règlements existants sont les suivants :	En vigueur depuis le
Statuts	21 juillet 2021
Règlement de la fondation de placement	7 mai 2025
Règlement d'organisation et de gestion	1 janvier 2022
Code de conduite	15 juin 2022
Prospectus de SFP Swiss Real Estate	22 septembre 2023
Prospectus de SFP AST Global Core Property Hedged CHF	20 novembre 2025
Règlement du Comité de placement	7 avril 2022
Prospectus sur les frais et les coûts	6 décembre 2024

Les versions actuelles de ces documents peuvent être consultées sur le site web de SFP Fondation de placement (www.sfp-ast.ch).

Organisation

Les organes de la fondation sont l'assemblée des investisseurs, le conseil de fondation et l'auditeur. Le conseil de fondation a nommé un gérant. Le conseil de fondation est chargé de veiller au respect de la politique de placement et d'évaluer l'activité de placement. Les droits et obligations des organes et du gérant sont définis dans les statuts, le règlement et le règlement d'organisation et de gestion.

Conseil de fondation	- Alexander Vögele, Président - Torsten de Santos, Vice-Président - Adrian Schenker, membre
Direction	La direction a été déléguée à Swiss Finance & Property Group SA, Zurich, qui a désigné les responsables suivants : - Philippe Rothlin, directeur - Dôn Nguyen-Quang, CFO / directeur adjoint
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Autorité de surveillance	Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP, Berne
Gestionnaire d'actifs	SFP AST Swiss Real Estate : - Swiss Finance & Property Funds SA, Zürich SFP AST Global Core Property Hedged CHF et SFP AST Global Core Property (en liquidation) : - Swiss Finance & Property SA, Zürich
Banques dépositaires	SFP AST Swiss Real Estate : - Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne SFP AST Global Core Property Hedged CHF et SFP AST Global Core Property (en liquidation) : - UBS Switzerland AG, Zurich
Experts en évaluation	Wüest Partner AG, Zürich
Gérance des immeubles	H & B Real Estate AG, Zürich COMPTOIR IMMOBILIER SA, Genève Société Privée de Gérance SA, Genève
Associations	Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement

Intégrité et loyauté

La fondation est tenue de préserver les intérêts des investisseurs. Les personnes exerçant une fonction au sein d'un organe de la fondation sont donc soumises à une obligation de déclaration et de récusation. Si un organe se trouve dans une situation de conflit d'intérêts (potentiel), il doit le signaler à la fondation et/ou se récuser lors d'un éventuel vote. En outre, les mandats exercés auprès de tiers doivent être déclarés. Dans le cadre de la délégation de tâches, les dispositions relatives à l'intégrité et à la loyauté de la LPP et de l'OPP 2 s'appliquent par analogie. Les personnes concernées ont remis une déclaration d'intégrité et de loyauté pour l'exercice 2025.

Transactions avec des parties liées

Swiss Finance & Property Group SA, Zurich, et ses filiales :

Des contrats de gestion et de gestion de fortune ont été conclus entre la Fondation de placement SFP et Swiss Finance & Property Group SA, Zurich, Swiss Finance & Property Funds SA, Zurich, et Swiss Finance & Property SA, Zurich, à des conditions conformes au marché et dans l'intérêt des investisseurs.

Hormis les contrats susmentionnés, aucune transaction n'a été conclue avec des parties liées.

Principes de comptabilité et d'évaluation

Présentation des comptes selon Swiss GAP RPC 26

La recommandation Swiss GAAP RPC 26 est appliquée par analogie à la présentation des comptes annuels. En vigueur depuis le 1 janvier 2004, cette recommandation a été remaniée au 30 août 2013 et est entrée en vigueur le 1 janvier 2014.

Informations sur l'évaluation et la consolidation de titres

Les titres sont évalués aux prix du marché à la date d'évaluation. Les placements en devises sont évalués sur la base des taux de conversion à la date d'évaluation.

Impôts

A l'exception de la TVA, de l'impôt sur les gains immobiliers et de l'impôt foncier, la fondation de placement SFP n'est pas assujettie à l'impôt. A cet égard, les autorités cantonales responsables ont rendu une décision juridiquement contraignante au cours de l'exercice 2020.

Autres informations

Coûts administratifs / Autres charges

	1 janv. 2025 – 31 déc. 2025	1 janv. 2024 – 31 déc. 2024
	CHF	CHF
SFP AST fortune de base, autres charges :	47 611	32 857
Taxes officielles (extraits du RC, décisions concernant les statuts, etc.)	34 943	21 530
Assurances (assurance RC d'organes de la fondation)	–	-2 010
Autres charges (cotisations associatives, traductions)	12 668	13 337

Remboursement, indemnités de distribution et de gestion

Au cours de l'exercice 2025, la SFP Fondation de placement n'a ni versé ni reçu de remboursements. La fondation de placement verse des frais conformément aux prospectus des fonds SFP AST Global Core Property Hedged CHF, SFP AST Global Core Property et SFP AST Swiss Real Estate. Aucune commission de distribution ni de gestion distincte n'est versée, sauf dans le cadre d'engagements de capital de la part d'investisseurs. Dans ces cas, une commission de distribution de 0.25% a été convenue avec Swiss Finance & Property SA.

Provisions

Aucune.

Engagements conditionnels

Aucune.

Évènements survenus après la date du bilan

Aucune.



Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée des investisseurs de SFP Fondation de placement, Zürich

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SFP Fondation de placement (la « fondation de placement ») comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement, le compte de fortune et de résultat de la fortune de base au 31 décembre 2025 ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 11 à 18, 26 à 45) sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la fondation de placement, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au conseil de fondation. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent, par ailleurs, comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

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

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG est membre du réseau mondial PwC, un réseau de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.



Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales, aux statuts et aux règlements. Il est, en outre, responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permette toujours de détecter une anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs de comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de contrôle interne de la fondation de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons à l'organe suprême, notamment nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le contrôle interne relevée au cours de notre audit.



Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en œuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements, à moins que ces tâches ne relèvent de la compétence de l'assemblée des investisseurs. Nous avons procédé aux vérifications prescrites à l'art. 10 OFP et à l'art. 35 OPP 2.

Nous avons vérifié si :

- l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution ;
- les placements étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires ;
- les mesures destinées à garantir la loyauté dans l'administration de la fortune avaient été prises et si le respect du devoir de loyauté ainsi que la déclaration de liens d'intérêt étaient suffisamment contrôlés par l'organe suprême ;
- les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance ;
- les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été annoncés garantissaient les intérêts de la fondation de placement.

Par ailleurs, conformément à l'art. 10, al. 3, OFP, nous avons apprécié les motifs de la Fondation relativement à l'évaluation des bien-fonds.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, y compris les directives de placement, ont été respectées.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers AG

Marco Tiefenthal
Expert-réviser agréé
Réviser responsable

Alexander Hertel
Expert-réviser agréé

Zürich, le 9 avril 2026



Meyrin, Rue Emma-Kammacher 9

Impressum

Éditeur : SFP Fondation de placement, Zurich

Concept, mise en page : LST AG, Lucerne

Texte : SFP Fondation de placement, Zurich

Traduction : Communicore, SFP Fondation de placement, Zurich

Photo sur la page de garde : Berne, Alpenstrasse 23

Avril 2026

Contact

SFP Fondation de placement

Seefeldstrasse 275

8008 Zurich

info@sfp-ast.ch

www.sfp-ast.ch



SFP Fondation de placement