



Swiss Finance & Property Funds SA

SF Retail Properties Fund

Rapport annuel 2025

10 mars 2026



Table des matières

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

An aerial photograph of a city, likely in the French Alps, featuring a large commercial building with 'DENNER' and 'JYSK' logos, a parking lot, and residential buildings. In the background, there are snow-capped mountains under a clear sky. A semi-transparent dark blue text box is overlaid on the left side of the image.

Évènements marquants 2025

Évènements marquants 2025



Revenu

Acquisition de 18 biens immobiliers
Augmentation des revenus locatifs de 16.0%



Stabilité

Signature de contrats de location et prolongation de contrats pour plus de 22 000 m²
Prolongation de la durée fixe des contrats à 6.04 années



Rendement

Amélioration du revenu net de 20.1% à CHF 38.1 millions



Distribution

Augmentation de la distribution par part à CHF 4.40

Portefeuille

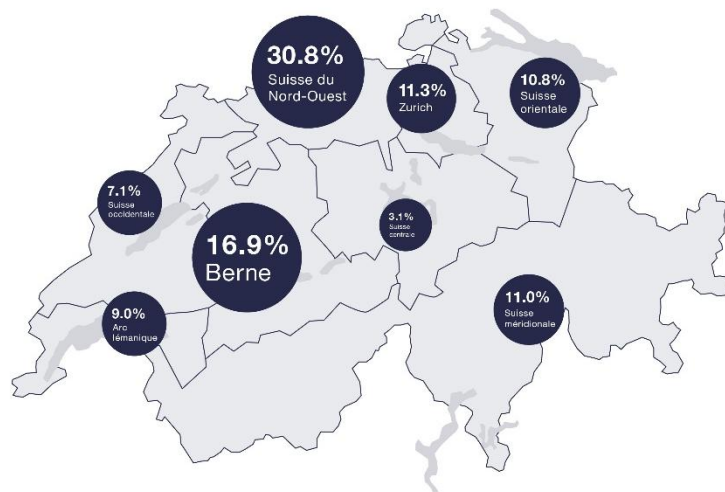


Aperçu du portefeuille

au 31 décembre 2025

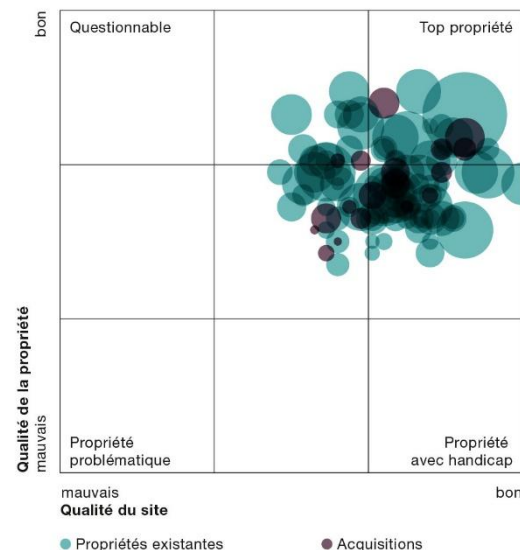
1/2

Régions de marché



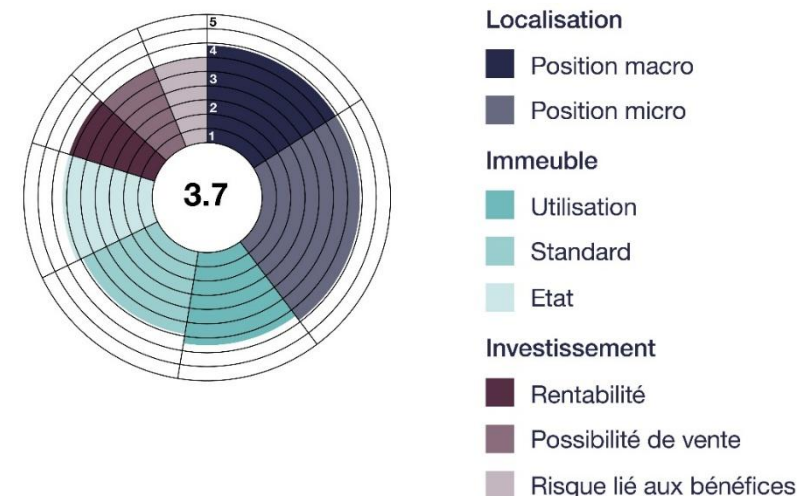
- Répartition conforme à la stratégie dans toutes les régions de marché
- Objets bénéficiant d'une excellente desserte

Qualité du bien immobilier et du site



- Qualité du site de bonne à très bonne qualité avec une excellente micro-situation
- La qualité du bien immobilier augmente grâce à des rénovations continues

Profil qualitatif



- Qualité du bien immobilier et du site selon Wüest Partner 3.7 sur 5.0 points

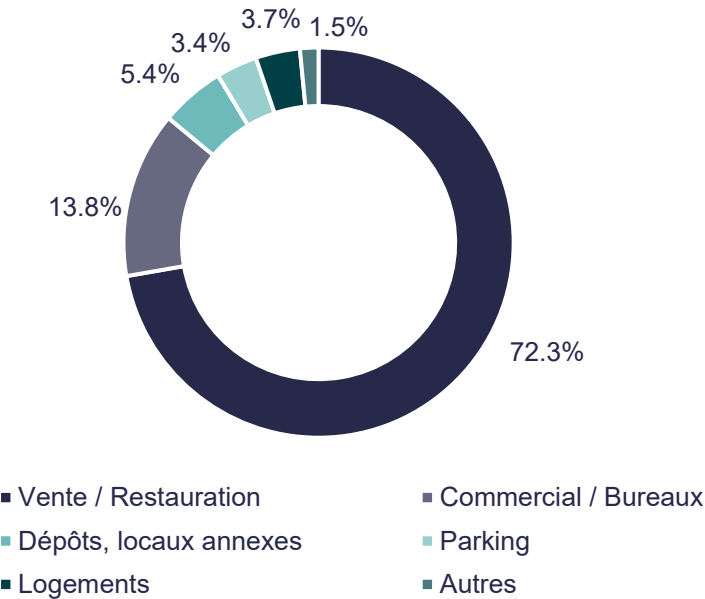
Potentiel

La répartition équilibrée par région et par usage, associée à la bonne qualité du bien immobilier, à la solvabilité peu risquée des locataires et à la WAULT élevée de 6.04 années, offre une grande stabilité.

Aperçu du portefeuille

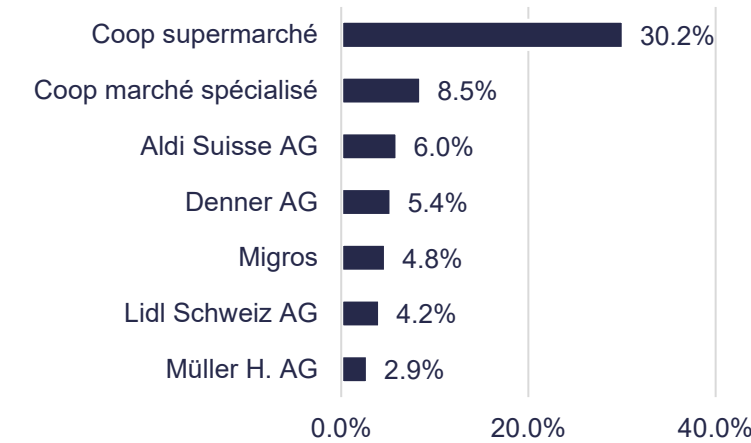
au 31 décembre 2025

Types d'usage



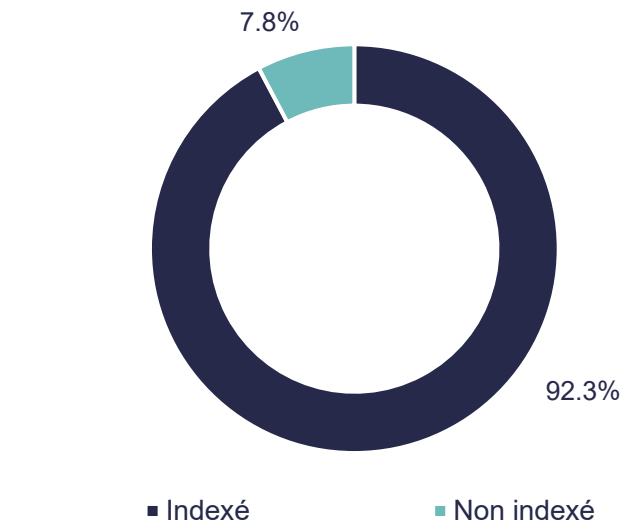
- Utilisation axée sur les surfaces de vente, en particulier pour les « biens de consommation courante »

Grands locataires



- Locataires AAA issus du commerce de détail suisse, avec une orientation claire vers l'alimentation
- Partenariat de longue date avec des objectifs de développement communs

Indexation



- L'indexation pondérée en fonction des revenus locatifs de tous les contrats de location s'élève à 79%
- Ajustements de loyer en 2026 de CHF 79 000

Orientation

Accent clairement mis sur les surfaces dédiées aux besoins quotidiens tels que l'alimentation, les magasins spécialisés, la beauté, la santé et les services.

Investissements

Projets en cours

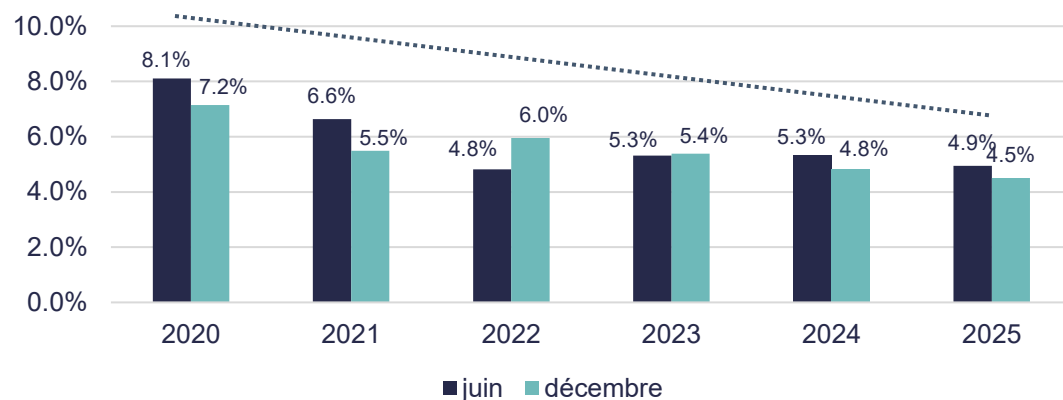
Bâle (BS), Untere Rebgeasse 17
 Marly (FR), Route de Fribourg 15
 Volketswil (ZH), Industriestrasse 15
 Grellingen (BL), Delsbergstrasse 1
 Sant'Antonino (TI), Via Serrai 10
 Schöffland (AG), Dorfstrasse 31/33
 Morat (FR), Grande Ferme 16
 Reinach (AG), Europastrasse 7
 Trimbach (SO), Winznauerstrasse 5
 Heimberg (BE), Aarestrasse 1
 Projets photovoltaïques
 Divers investissements

Total

Jusqu'en 2025	2026	2027	2028
CHF 17.20 mio.			
CHF 4.50 mio.			
	CHF 2.05 mio.		
	CHF 0.60 mio.		
		CHF 15.45 mio.	
			CHF 32.70 mio.
	CHF 2.60 mio.		
		CHF 3.00 mio.	
		CHF 3.00 mio.	
			CHF 3.00 mio.
			CHF 4.50 mio.
			CHF 9.00 mio.
~ CHF 22 mio.	~ CHF 25 mio.	~ CHF 26 mio.	~ CHF 25 mio.

Évolution du taux de vacance 2020 - 2025

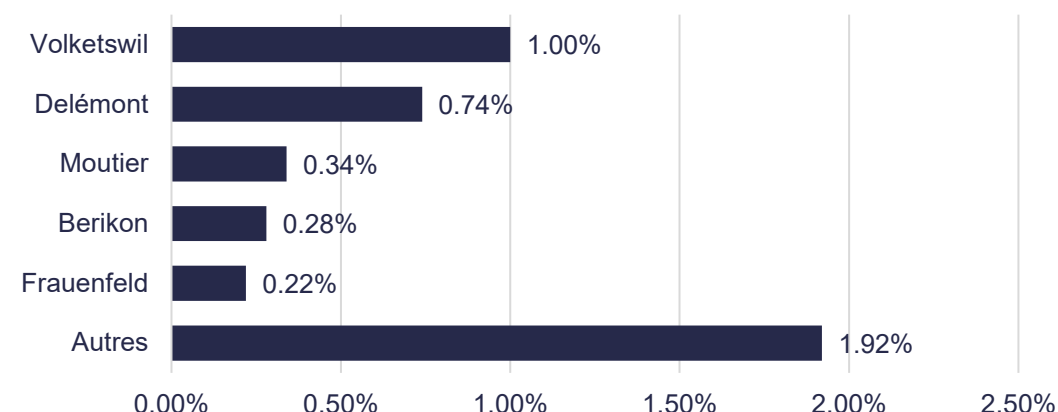
Évolution des taux de vacance au 31 décembre 2025



- Taux de vacance de 4.5% : nouveau plus bas historique dans le portefeuille
- Réduction significative des taux de vacance par rapport à la période précédente

Taux de vacance des biens immobiliers

par rapport au revenu locatif net théorique du portefeuille au 31 décembre 2025



- Location des surfaces disponibles :
 - Volketswil : dernière surface de vente d'environ 700 m²
 - Delémont : étude de faisabilité/analyse immobilière pour la stratégie immobilière
 - Moutier : surfaces Retail à côté de Coop en cours de commercialisation
 - Berikon : commercialisation d'une surface de bureaux à l'étage supérieur
 - Frauenfeld : location d'un centre de fitness à partir de mars 2026

Évolution du taux de vacance

Au 31 décembre 2025, le taux de vacance s'élevait à 4.5%, soit une baisse de 0.44 point de pourcentage par rapport au premier semestre 2025.

Transactions 2025

Acquisitions

Biens immobilier	Acquisitions au	Prix d'achat en CHF	Valeur vénale en CHF	Différence en CHF	Différence à la valeur vénale	Rendement brut sur le prix d'achat	Rendement brut à la valeur vénale
Weinfelden (TG), Walkestr. 29-40	01.10.2025	30 000 000	31 000 000	1 000 000	3.22%	5.28%	5.11%
Portefeuille 17 objets (dans toute la Suisse)	01.08.2025	99 235 705	100 260 000	1 024 295	1.02%	5.84%	5.78%
Total		129 235 705	131 260 000	2 024 295	1.54%	5.71%	5.62%

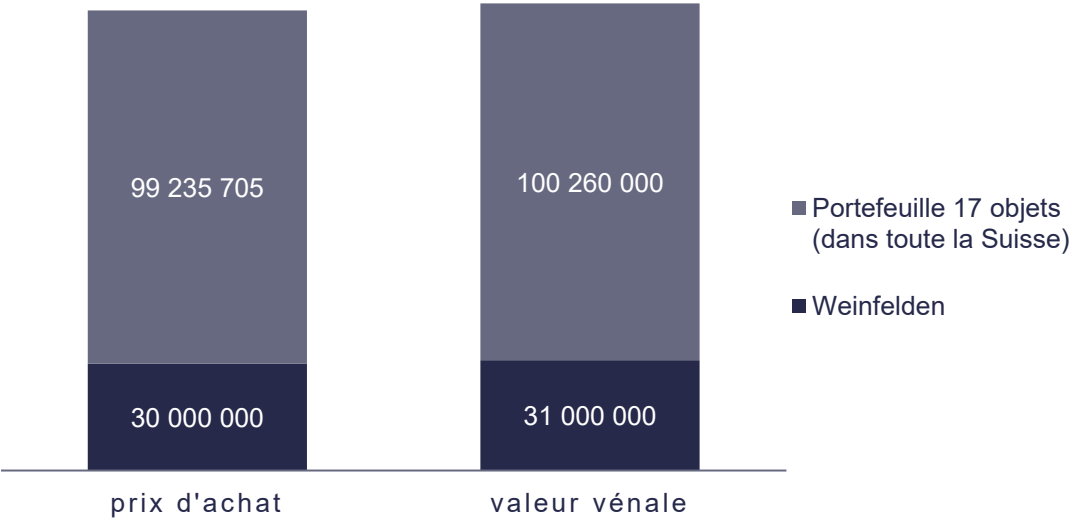
Augmentations de capital

Réalisation réussie d'une augmentation de capital en novembre 2025 à hauteur de CHF 124 millions.

Transactions

En 2025, 18 biens immobiliers ont été acquis pour un prix d'achat total de CHF 129.23 millions et des revenus locatifs totaux de CHF 7.38 millions. Conformément à la stratégie, leur utilisation principale est axée sur les produits de consommation courante, notamment l'alimentation humaine et animale.

Aucun bien immobilier n'a été vendu au cours de l'exercice 2025.



Transactions après la date de clôture du bilan

Acquisitions

Biens immobilier	Début au	Prix d'achat en CHF	Valeur vénale en CHF	Différence en CHF	Différence à la valeur vénale	Rendement brut sur le prix d'achat	Rendement brut à la valeur vénale
Bellach (SO), Gurzelenstrasse 2	31.01.2026	3 770 000	3 990 000	220 000	5.51%	7.05%	6.66%
Mägenwil (AG), Weststrasse 6	30.01.2026	4 260 000	4 380 000	120 000	2.74%	4.04%	3.93%
Holderbank (AG), Hauptstrasse 45	30.01.2026	3 970 000	4 090 000	120 000	2.93%	3.77%	3.66%
Total		12 000 000	12 460 000	460 000	3.69%	4.90%	4.71%

Recettes

À Mägenwil (AG) et Holderbank (AG), les recettes proviennent exclusivement des droits de superficie. À Bellach (SO), les recettes proviennent à la fois des loyers et des droits de superficie. Au total, les recettes prévues s'élèvent à CHF 587 000 par année.

Nouvelles locations et prolongations de contrats

Nouvelles locations

Emplacement	Surface en m ²	Durée en années
Volketswil	4 852	10
Schöftland	2 410	15
Bioggio	1 000	5
Regensdorf	900	7
Schiers	730	10
Sierre	590	10
Marly	351	15
Vernier	118	2
Total	10 951	

Prolongations de contrats

Emplacement	Surface en m ²	Durée en années
Oftringen	1 627	5
Regensdorf	1 580	5
Bienne	1 382	5
Lenk	1 276	5
Kirchberg	874	5
Gretzenbach	825	5
Zwingen	744	5
Rümlang	675	10
Winterthur	636	5
Schiers	600	5
Frauenfeld	420	1
Zollikofen	370	5
St-Prex	94	5
Total	11 103	

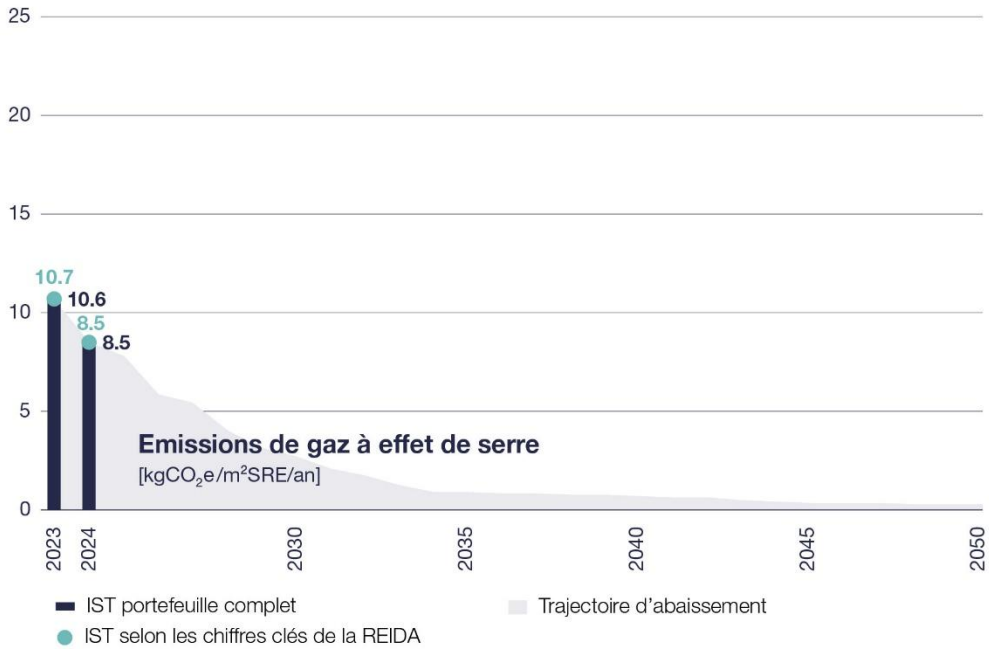
Activités de location

Au cours des douze derniers mois, de nouveaux contrats et des prolongations de contrats ont été signés pour une superficie de 22 054 m² (6.8% de la surface locative) et des revenus locatifs de CHF 5.64 millions par an (9.5% des revenus locatifs).

Durabilité

CO₂e trajectoire de réduction des émissions et notation GRESB

Émissions de gaz à effet de serre : 8.5 kgCO₂e/m²SRE/année
pour 78 biens immobiliers, hors projets de construction et nouvelles acquisitions. La valeur calculée selon REIDA est de 8.5 kgCO₂e/m²SRE/année¹ (65 biens immobiliers avec une couverture de données suffisante).



¹ Source : REIDA CO₂e-Report, bases méthodologiques 2024, V1.2.2

Notation GRESB

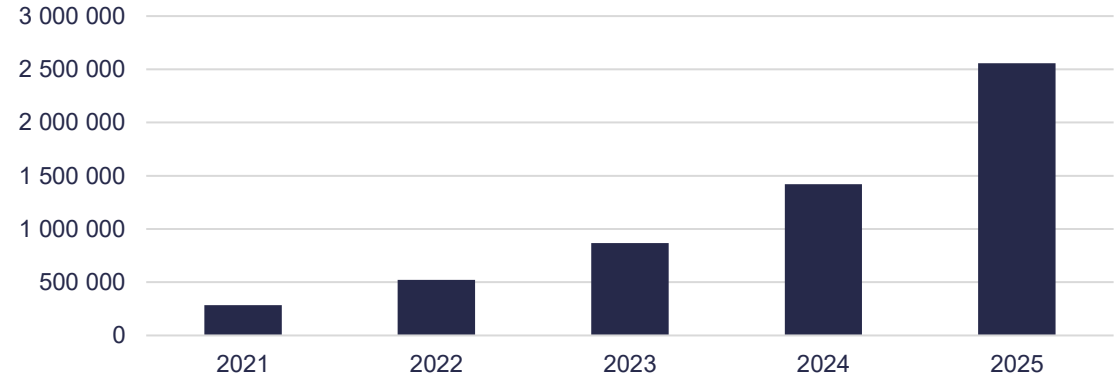


Certifications des bâtiments



■ Notation WP ESG Plus

Production d'électricité solaire en kWh



Durabilité

Nous optimisons en permanence nos processus afin de soutenir les objectifs climatiques 2030 et 2050 du Conseil fédéral. Afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre, nous misons sur les rénovations énergétiques, le remplacement des systèmes de chauffage fossiles, la construction d'installations photovoltaïques et l'optimisation continue de nos processus opérationnels.

Finances

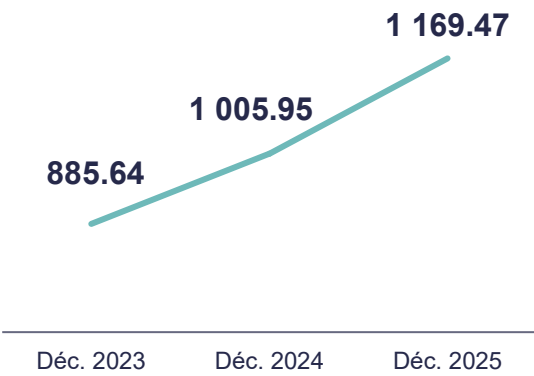


Chiffres clés du bilan

au 31 décembre 2025

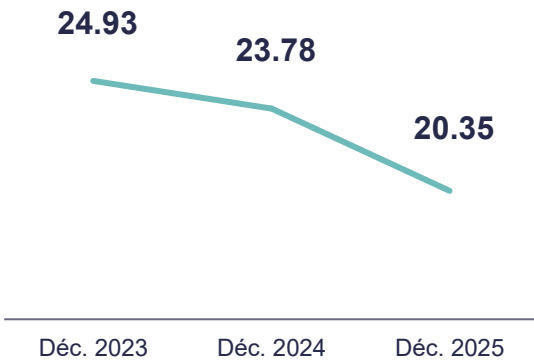
Valeur vénale

CHF 1 169.47 mio.
+ CHF 163.51 mio. / + 16.25%



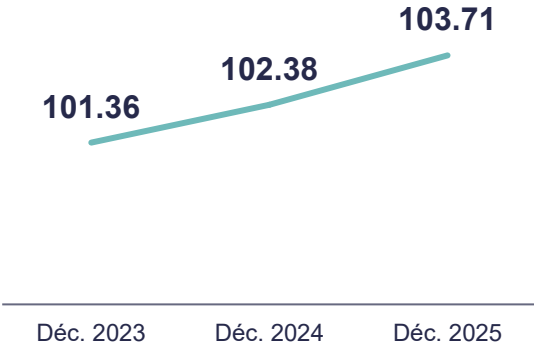
Taux d'endettement

20.35%
- 3.43 points de % / - 14.42%



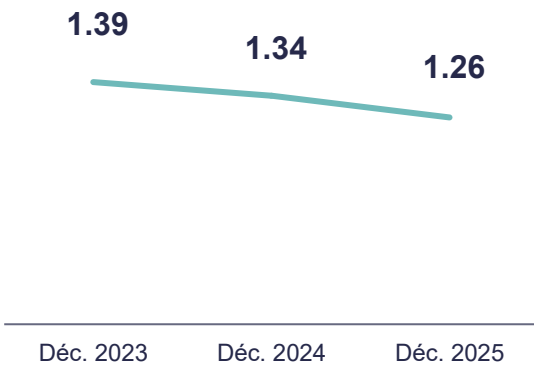
VNI par part

CHF 103.71
+ CHF 1.33 / + 1.29%



Ratio d'endettement

1.26%
- 0.08 points de % / - 5.97%



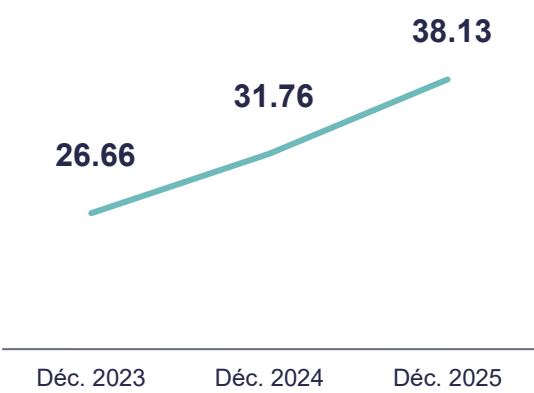
Écart effectif / en pourcentage par rapport à l'année précédente

Chiffres clés du compte de résultat

du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025

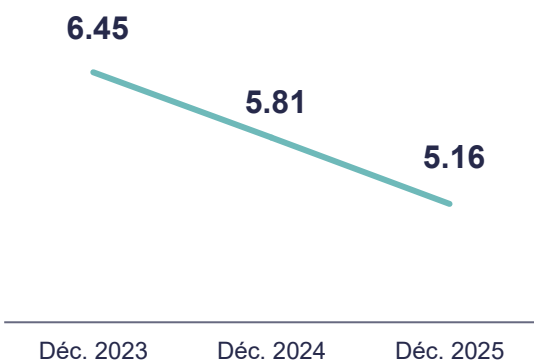
Revenu net

CHF 38.13 mio.
+ CHF 6.37 mio. / + 20.06%



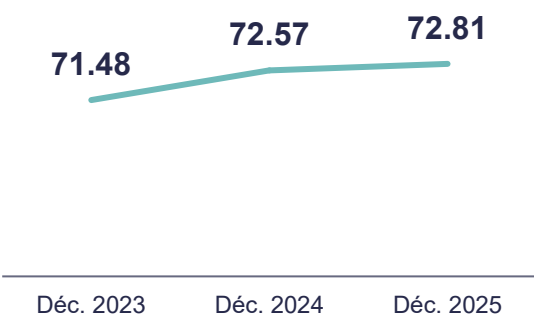
Taux de défaut
des loyers

5.16%
- 0.65 points de % / - 11.25%



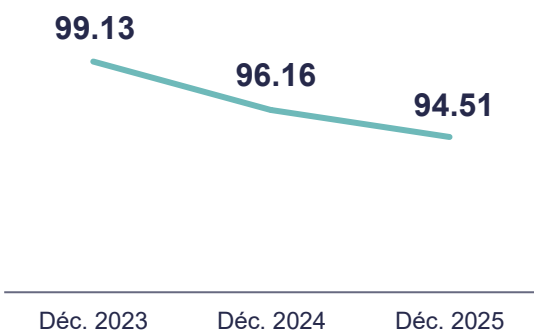
Marge EBIT

72.81%
+ 0.24 points de % / + 0.33%



Taux de distribution

94.51%
- 1.65 points de % / - 1.72%



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



Conclusions principales et perspectives

Conclusions principales



Chiffres clés

Valeur vénale

- Valeur vénale de CHF 1 169.5 mio. (+ 16.3%)
- 105 biens immobiliers

Loyer théorique

- Revenu locatif prévisionnel p.a. CHF 59.39 mio.

Revenu net

- Augmentation du revenu net à CHF 38.13 mio. (+ 20.1%)
- CHF 4.66 par part

Installations photovoltaïques

- Production d'environ 2.5 MWh
- Recettes d'environ CHF 350 000



Rendement

Rendement brut

- Rendement brut attractif du portefeuille à 5.27%

Marge EBIT

- Marge EBIT élevée de 72.81%

Rendement de placement

- Rendement de placement intéressant de 5.79%

Distribution

- Augmentation de la distribution par part à CHF 4.40



Location

Taux de vacance

- Réduction du taux de vacance à 4.5%

Offre de surfaces attrayante

- Locations de plus de 22 000 m² sur 24 sites

Garantie de rendement

- Prolongation de la durée fixe des contrats (WAULT) de 6.04 années

Protection contre l'inflation

- 92.3% des revenus locatifs sont indexés



Potentiel

Génération de revenus

- Acquisition de 3 biens immobiliers au premier trimestre 2026
- Mise en service à Schöftland (1^{re} phase)
- Réalisation de projets de construction à St-Maurice / Sant'Antonino
- Mise en service de dix installations photovoltaïques d'une puissance totale d'environ 1.5 MWp
- Mise en service de surfaces issues de locations



Q&A

MERCI
Pour vos achats.

FOOBY
WE LOVE

Annexe

TECHNIQUE

TECHNIQUE

JONCTION



TECHNIQUE

JONCTION
morly

TECHNIQUE

Chiffres clés du portefeuille

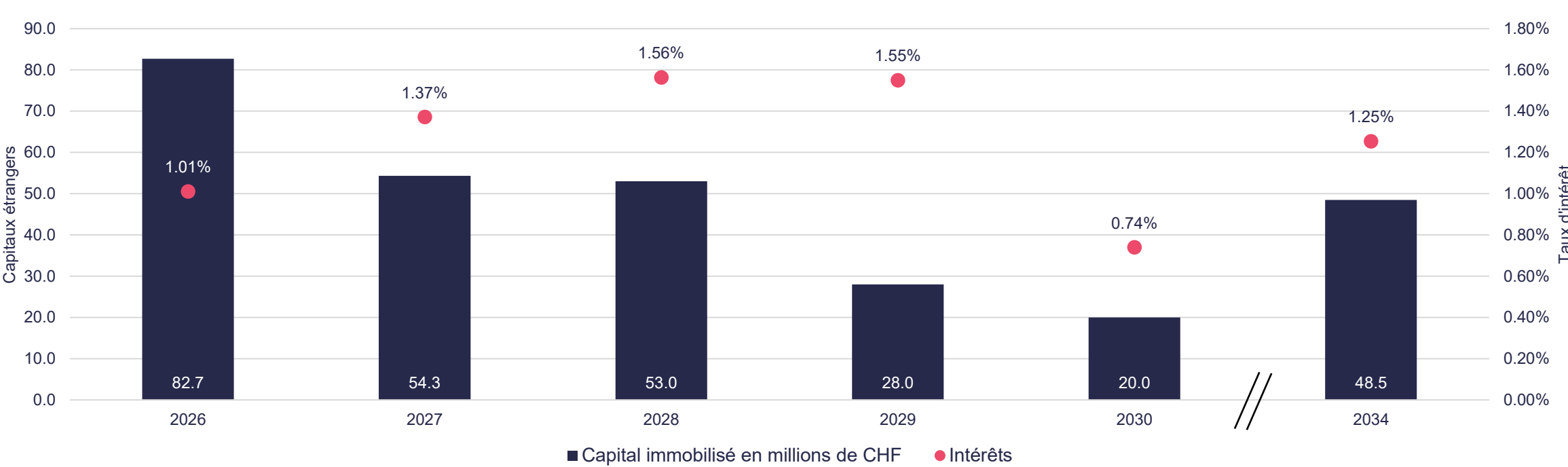
Chiffres clés du portefeuille	Unité	31 déc. 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Biens immobiliers	Nombre	105	87	83
Valeur vénale des immeubles	CHF	1 169 464 300	1 005 950 400	885 635 800
Parts à la fin de l'exercice	Nombre	8 190 000	7 020 000	6 075 000
Rendement brut	%	5.27	5.39	5.48
Taux d'escompte réel	%	3.53	3.61	3.66
Taux d'escompte nominal	%	4.57	4.90	4.95
Taux de vacance par date de référence	%	4.50	4.82	5.39
Taux de vacance sur l'exercice	%	4.41	5.25	6.15
WAULT	Années	6.05	6.25	6.18

Évolution stable des chiffres clés

Les chiffres clés du portefeuille ont fortement évolué en raison des acquisitions. Le portefeuille s'est enrichi de 18 biens immobiliers et la valeur vénale affiche une hausse de 16.25%. Le taux de vacance a pu être considérablement réduit et le WAULT reste stable à un niveau élevé.

Financement

au 31 décembre 2025



Taux d'intérêt moyen du financement

1.26%

Fourchette cible de la durée résiduelle

2.0 - 3.0 ans

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

3.61 ans

Finances

Chiffres clés

Bilan	Unité	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Valeur vénale des immeubles	CHF	1 169 464 300	1 005 950 400
Actif total du fonds	CHF	1 190 349 328	1 027 850 546
Actifs net du fonds	CHF	849 405 996	718 725 503
Taux d'endettement	%	20.35	23.78
Parts	Unité	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Valeur nette d'inventaire en fin de période	CHF	103.71	102.38
Valeur nette d'inventaire en fin d'exercice	CHF	103.71	102.38
Marchés financiers	Unité	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Agio/disagio	%	15.70	13.30
Cours de marché par part en fin de période	CHF	120.00	116.00
Cours de marché par part en fin d'exercice	CHF	120.00	116.00
Compte de résultat	Unité	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Rendements locatifs	CHF	53 480 188	46 086 913
Taux de défaut des loyers	%	5.16	5.81
Revenu net	CHF	38 127 354	31 756 474
Gains et pertes en capital réalisés	CHF	-	8 000
Gains et pertes en capital non réalisés	CHF	6 462 296	4 952 030
Résultat total	CHF	44 589 650	36 716 504
Taux des charges d'exploitation du fonds	%	0.84	0.86
Rendement et performance	Unité	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Rendement de placement	%	5.79	5.54
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	72.81	72.57

Bilan

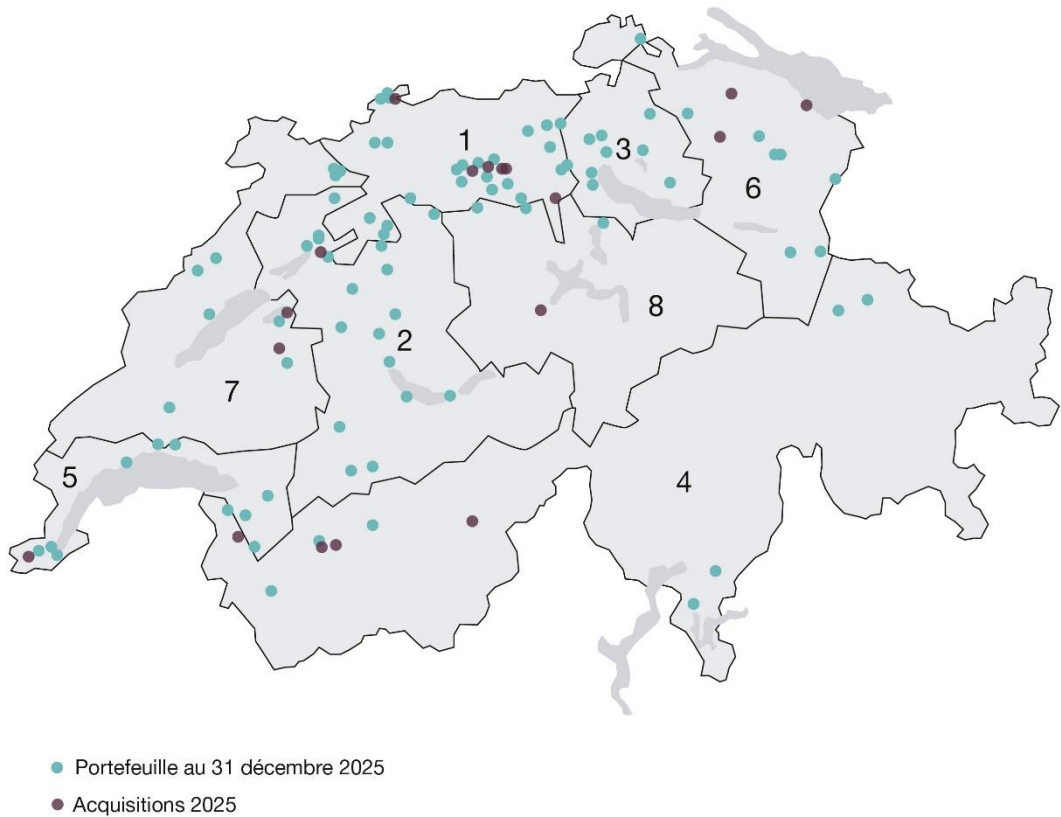
Actifs	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Caisse, avoirs en compte postal et bancaire à vue, y compris placements fiduciaires auprès de banques tierces	2 631 339	110 525
Terrains		
- Immeubles d'habitation	10 010 000	-
- Bâtiments mixtes	1 151 329 300	1 001 693 400
- Biens immobiliers à usage commercial	8 125 000	4 257 000
Total terrains	1 169 464 300	1 005 950 400
Autres actifs	18 253 689	21 789 621
Actif total du fonds	1 190 349 328	1 027 850 546
Passif		
Hypothèques à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	- 82 690 000	- 84 900 000
Autres engagements à court terme	- 40 996 391	- 20 302 405
Hypothèques à long terme et autres engagements garantis par hypothèques	- 155 325 000	- 154 325 000
Actifs nets du fonds avant impôts estimés sur la liquidation	911 337 937	768 323 141
Impôts estimés sur la liquidation	- 61 931 941	- 49 597 638
Actifs net du fonds	849 405 996	718 725 503
Variations de l'actif net du fonds		
Actifs net du fonds au début de l'exercice	718 725 503	615 744 099
Distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé	- 15 444 000	- 11 542 500
Remboursement du capital du fonds exonéré d'impôt anticipé	- 15 093 000	- 14 883 750
Solde des opérations sur participations	116 627 843	92 691 150
Résultat total	44 589 650	36 716 504
Actifs nets du fonds en fin d'exercice	849 405 996	718 725 503

Compte de résultat

	1 jan. au 31 déc. 2025	1 jan. au 31 déc. 2024
Revenus		
Total des revenus locatifs	53 480 188	46 086 913
Autres revenus	705 195	793 951
Produits des avoirs bancaires et postaux	6	17 433
Intérêts sur construction activés	482 591	485 877
Rachat de revenus nets courus lors de l'émission de parts	4 948 657	2 401 650
Total des produits	59 616 637	49 785 824
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts sur les engagements garantis par hypothèques	- 3 449 181	- 2 965 321
Autres intérêts passifs	- 422 880	- 13 034
Intérêts du droit de superficie	- 826 892	- 485 420
Entretien et réparations	- 3 228 834	- 2 458 009
Gestion immobilière:		
- Dépenses de l'immeuble	- 3 490 471	- 3 076 951
- Frais administratifs	- 25 704	- 34 171
Taxes et impôts	- 1 131 496	- 830 590
Frais d'estimation et de contrôle	- 287 841	- 257 747
Remunérations réglementaires à :		
- la direction du fonds	- 6 930 631	- 6 217 647
- la banque dépositaire	- 130 311	- 173 088
- la gérante immobilière	- 1 273 328	- 1 180 303
Autres charges	- 291 714	- 337 069
Total des charges	- 21 489 283	- 18 029 350
Revenu net	38 127 354	31 756 474
Gains et pertes en capital réalisés	-	8 000
Résultat réalisé	38 127 354	31 764 474
Gains et pertes en capital non réalisés (compris impôts de liquidation)	6 462 296	4 952 030
Résultat total	44 589 650	36 716 504
Nombre de parts	8 190 000	7 020 000
Revenu net par part	4.66	4.52

Répartition par région de marché

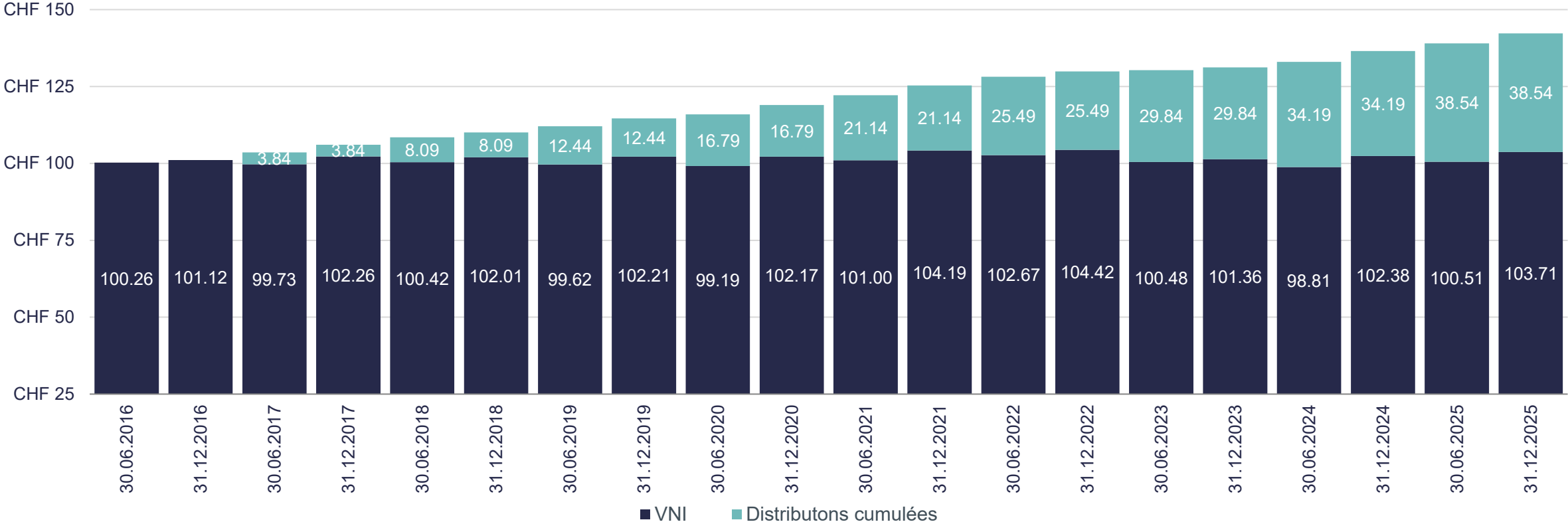
Région	Valeur vénale en CHF	Valeur vénale en%
Suisse du Nord-Ouest	360 216 000	30.8
Berne	197 251 000	16.9
Zurich	132 657 000	11.3
Suisse méridionale	128 379 000	11.0
Arc lémanique	104 788 200	9.0
Suisse orientale	126 296 000	10.8
Suisse occidentale	83 497 100	7.1
Suisse centrale	36 380 000	3.1
Total	1 169 464 300	100



Selon les valeurs vénales de Wüest Partner au 31 décembre 2025

Évolution VNI

au 31 décembre 2025



— Les distributions cumulées s'élèvent à CHF 38.54 au 31 décembre 2025.

Immobilier direct 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.