



Swiss Finance & Property Funds SA

SF Commercial Properties Fund

Rapport semestriel 2026

25 août 2026



Table des matières

1. Évènements marquants 1^{er} semestre 2026
2. Portefeuille
3. Finances
4. Conclusions principales et perspectives



Évènements marquants 1^{er} semestre 2026

14L
Kommunikationsinformationen
zum Unfallgeschehen

- Bei Gefährdungen und Unfällen ist die Polizei zu informieren.
- Bei Unfällen mit Personenschaden ist die Feuerwehr zu informieren.
- Bei Unfällen mit Sachschaden ist die Versicherung zu informieren.
- Bei Unfällen mit Umweltschaden ist die Umweltbehörde zu informieren.
- Bei Unfällen mit anderen Schäden ist die zuständige Behörde zu informieren.

Die Informationen sind zu den folgenden Zwecken zu verwenden:

- Zur Ermittlung der Ursachen und Verantwortlichkeiten.
- Zur Vermeidung von Wiederholungen.
- Zur Verbesserung der Sicherheit und des Umweltschutzes.

Die Informationen sind zu den folgenden Zwecken zu verwenden:

- Zur Ermittlung der Ursachen und Verantwortlichkeiten.
- Zur Vermeidung von Wiederholungen.
- Zur Verbesserung der Sicherheit und des Umweltschutzes.

Évènements marquants 1^{er} semestre 2026



Transactions

Acquisition d'un bien immobilier après la date de clôture du bilan



Vacance

Taux de vacance stable, bon WAULT, protection élevée contre l'inflation



Revenu

Revenu net élevé, marge EBIT solide, potentiel



Rendement

Rendement brut élevé, distribution constante, rendement de distribution attractif

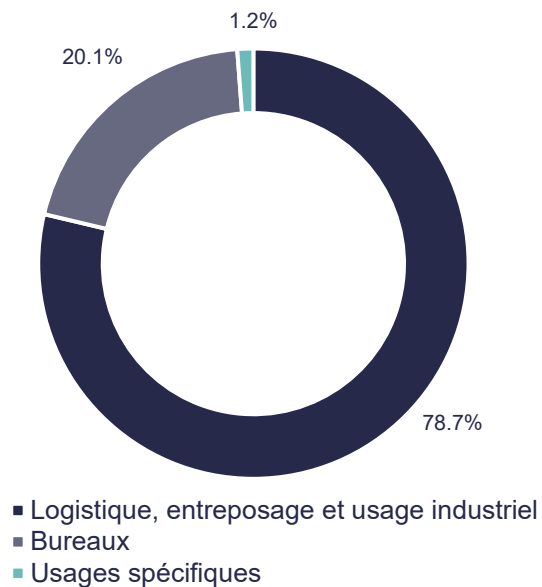
Portefeuille



Aperçu du portefeuille

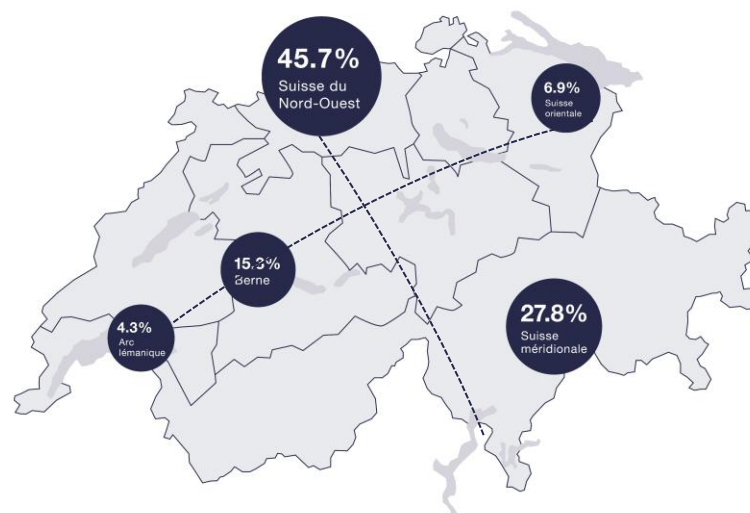
au 30 juin 2026

Types d'usage



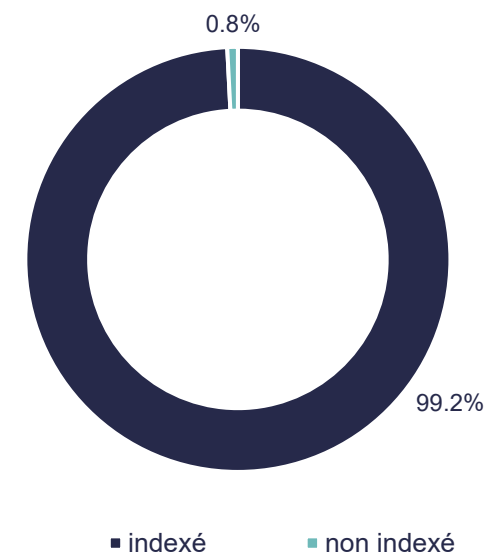
- Part prépondérante des utilisations commerciales

Régions de marché



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

Indexation



- L'indexation de l'ensemble des revenus locatifs, pondérée en fonction des loyers perçus, s'élève à 92.8%

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

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

Transaction (postérieure à la date de clôture du bilan)

Achat d'un bien immobilier à Uetendorf (BE), Glütschbachstrasse 95



Valeur vénale en millions de CHF

8.54

Loyer prévu en CHF

478 876

Rendement brut %

5.61

Vacance %

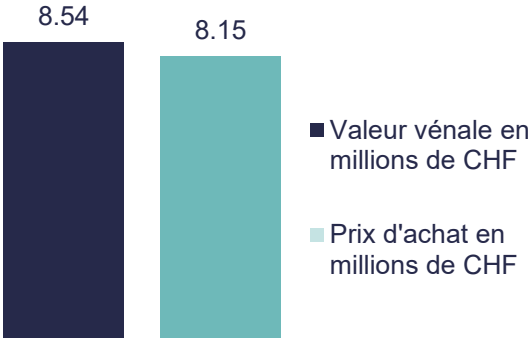
3.26

WAULT en années

8.4

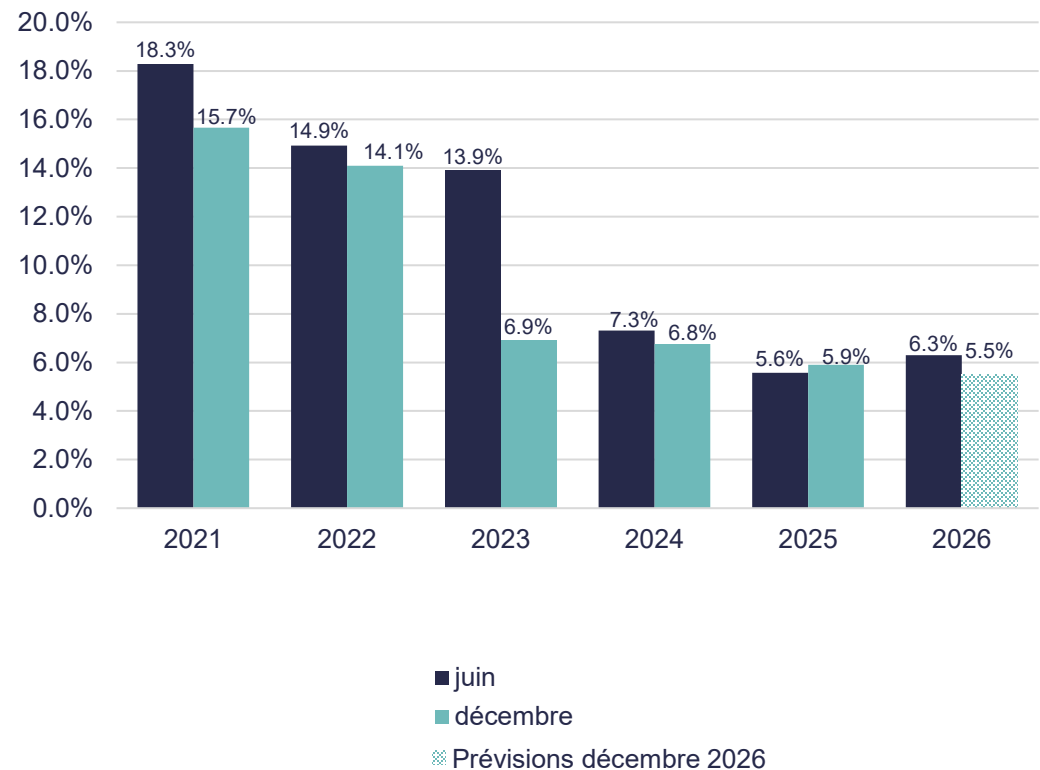
Développement durable (prévu)

Photovoltaïque

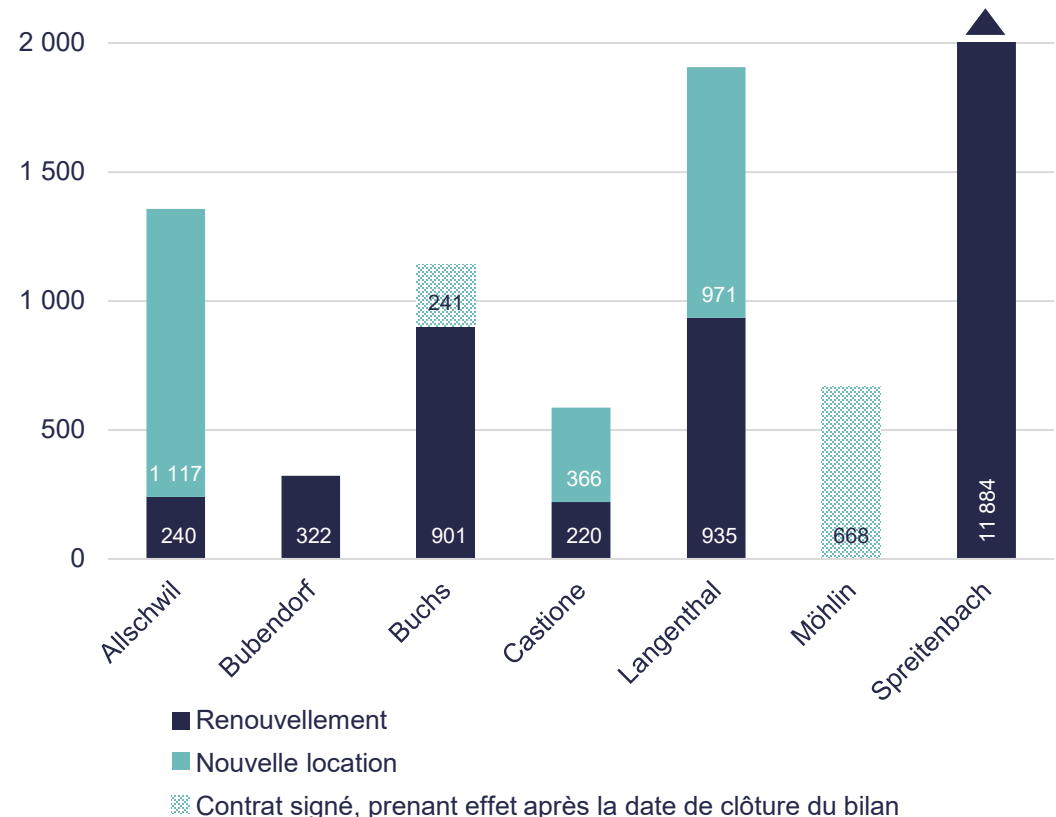


Évolution du taux de vacance 2021-2026 et des locations

Évolution du taux de vacance
à la fin de la période



Locations et prolongations de contrats (m²)

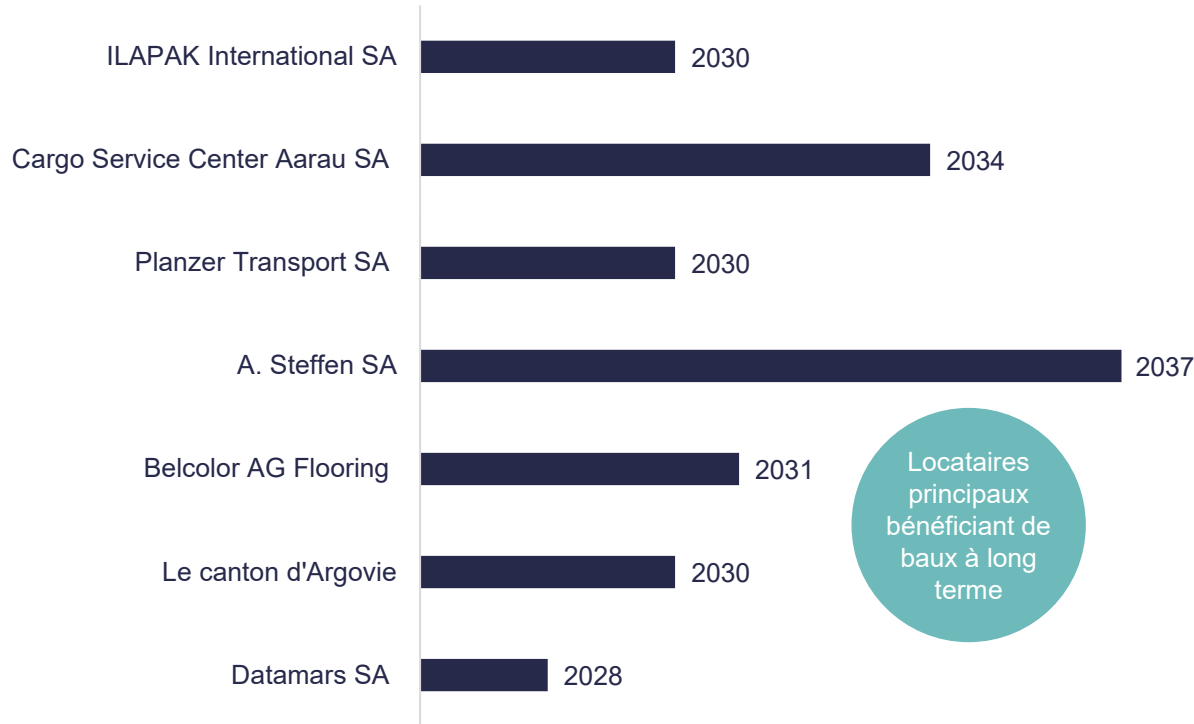


Faible taux de vacance et locations réussies

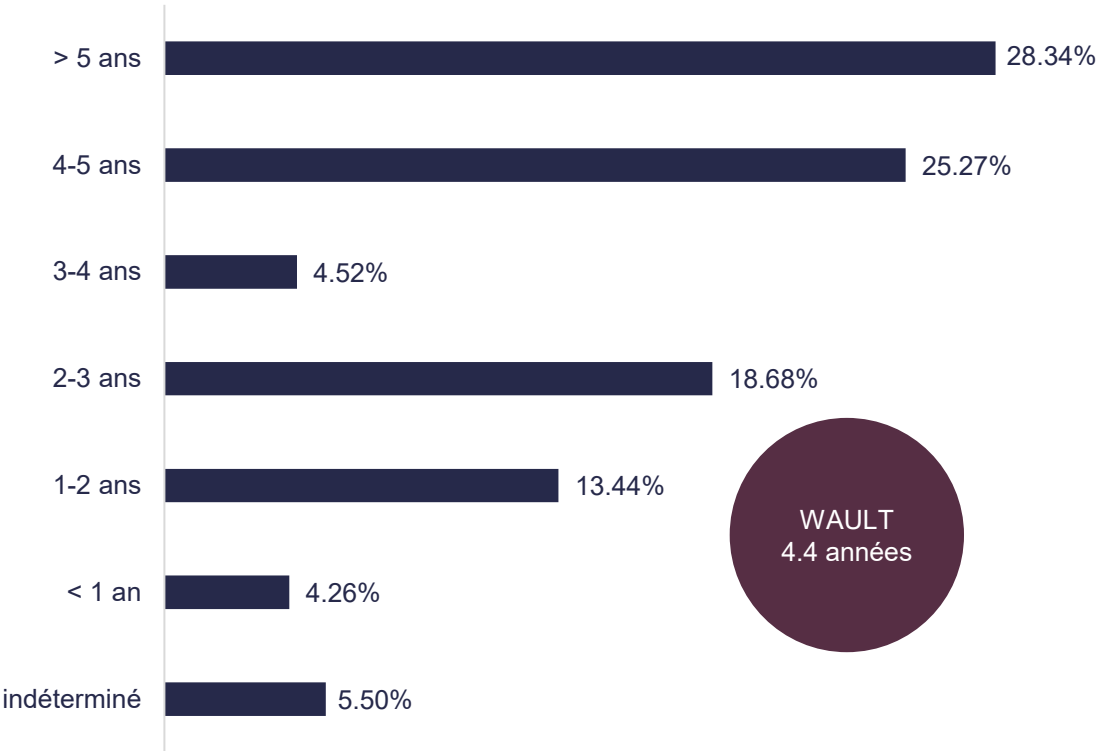
Le taux de vacance se situe à un niveau adapté au portefeuille. Les locations et prolongations de contrats réussies, ainsi que les baux déjà conclus pour une superficie totale de 17 865 m², stabilisent le portefeuille et ont contribué à l'augmentation de sa valeur vénale.

Structure des locataires

Durées des contrats des locataires principaux



Durées de tous les contrats de location



Structure locative stable

Les contrats des principaux locataires, qui représentent environ 50% des revenus locatifs totaux, ont des durées longues et fixes. Associés à un WALT supérieur à quatre années et à la bonne solvabilité des locataires, ils garantissent une grande stabilité.

Finances

6

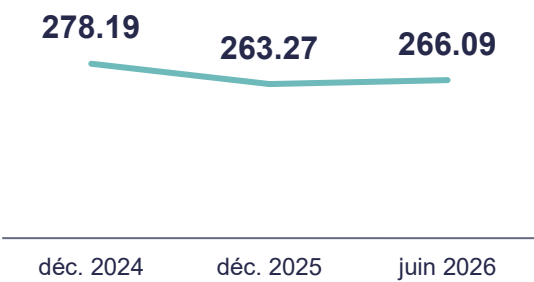


Chiffres clés du bilan

au 30 juin 2026

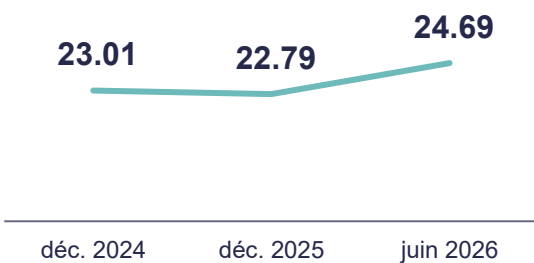
Valeur vénale

CHF 266.09 mio.
CHF 2.82 mio. / + 1.07%



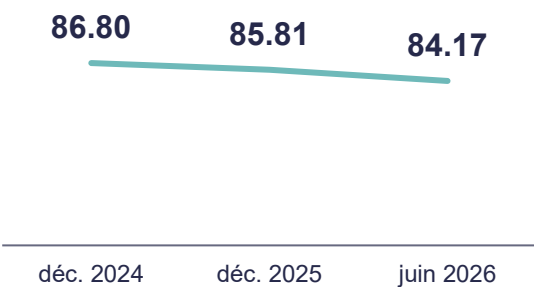
Taux d'endettement

24.69%
1.90%-points / + 8.34%



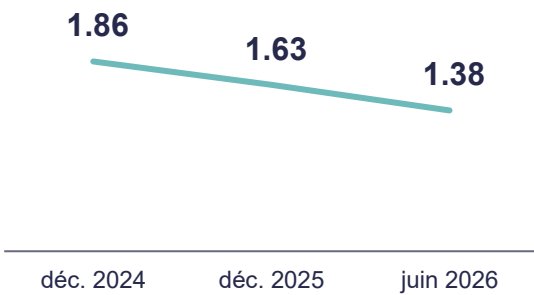
VNI par part

CHF 84.17
CHF 1.64 / - 1.91%



Ratio d'endettement

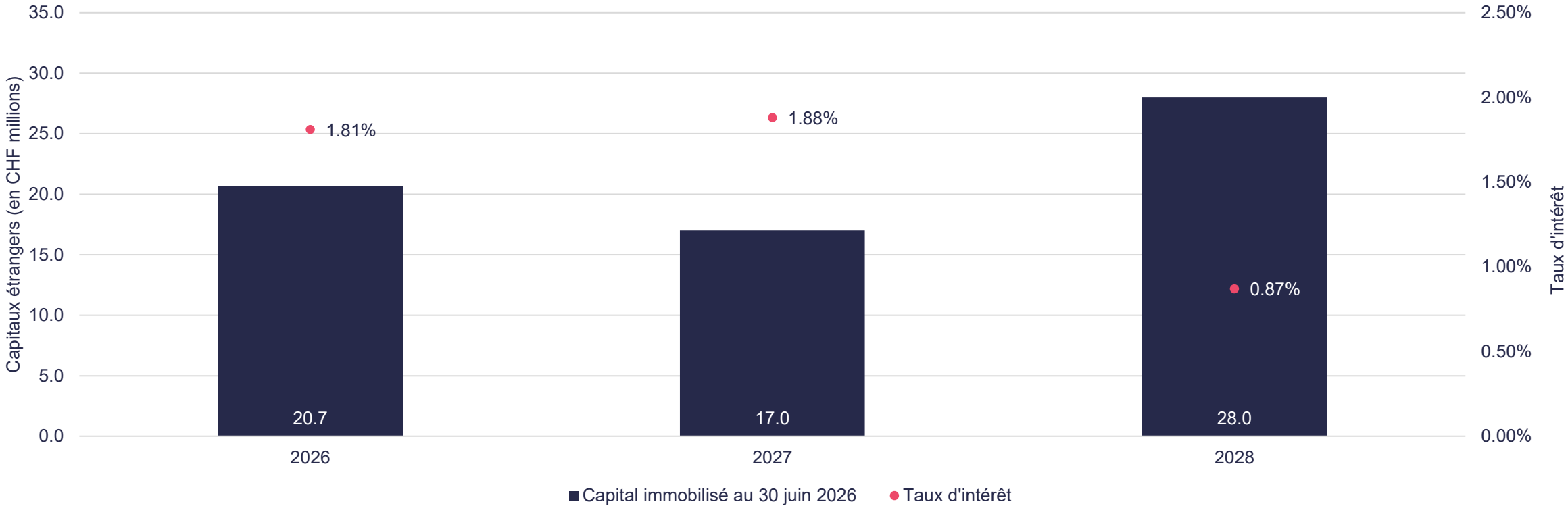
1.38%
0.25%-points / - 15.34%



Écart effectif / en pourcentage par rapport à décembre 2025

Financement

au 30 juin 2026



Taux d'intérêt moyen du financement	Fourchette cible de la durée résiduelle	Durée résiduelle moyenne du financement
1.38%	1.0 - 2.0 ans	1.59 ans

Chiffres clés du compte de résultat

du 1 janvier au 30 juin 2026

Revenu net



CHF 4.97 mio.
CHF 0.03 mio. / - 0.60%

juin 2024 juin 2025 juin 2026

Marge EBIT



72.71%
0.09%-points / + 0.12%

juin 2024 juin 2025 juin 2026

Écart effectif / en pourcentage par rapport à juin 2025

Taux de défaut des loyers



6.86%
0.70%-points / - 9.26%

juin 2024 juin 2025 juin 2026

Ratio des charges d'exploitation du fonds TER_{REF} (GAV)



0.90%
0.00%-points / - 0.00%

juin 2024 juin 2025 juin 2026

Conclusions principales et perspectives



14 9682 1

Qty: 20 pcs
Gw: 6.6 kgs
Nw: 5.9 kgs
Size 40x32x19 cm
Ctn: 1116 *2500

STEFFEN
Power Easy
Item Ref.: 20606 155
Order Nr.: 15520 306

Qty: 20 pcs
Gw: 6.6 kgs
Nw: 5.9 kgs
Size 40x32x19 cm
Ctn: 1116 *2500

Qty: 20 pcs
Gw: 6.6 kgs
Nw: 5.9 kgs
Size 40x32x19 cm
Ctn: 1116 *2500

STEFFEN
Power Easy
Item Ref.: 06002158
Order Nr.: 15520 7968

Qty: 20 pcs
Gw: 6.6 kgs
Nw: 5.9 kgs
Size 40x32x19 cm
Ctn: 1116 *2500

Conclusions principales



Grande stabilité

Loyers stables

- Renouvellements de baux pour environ 18 000 m²
- WAULT à un niveau élevé de 4.4 années

Taux de vacance raisonnable

- Faible taux de vacance de 6.29%

Financement adapté au risque

- Ratio d'endettement de 1.38%
- Durée résiduelle des financements : 1.59 année

Garantie de rendement à long terme

- Protection étendue contre l'inflation
- 99% des baux sont indexés



Rendement solide

Revenu net élevé

- CHF 2.16 par part issus du résultat d'exploitation au premier semestre 2026

Marge EBIT solide

- Marge de bénéfice d'exploitation de 72.71%

Augmentation de la réserve

- Réserve de bénéfices de CHF 0.25 par part

Taux de distribution pour 2025

- Taux de distribution de 98.66%



Rendement attractif

Rendement brut élevé

- Rendement brut du portefeuille de 6.26%

Distribution constante

- Distribution inchangée depuis le lancement, à CHF 4.25 par part

Rendement attractif

- Rendement de placement de 3.19% au 30 juin 2026
- Rendement de distribution d'environ 5% depuis plusieurs années



Potentiel de rendement

Potentiel

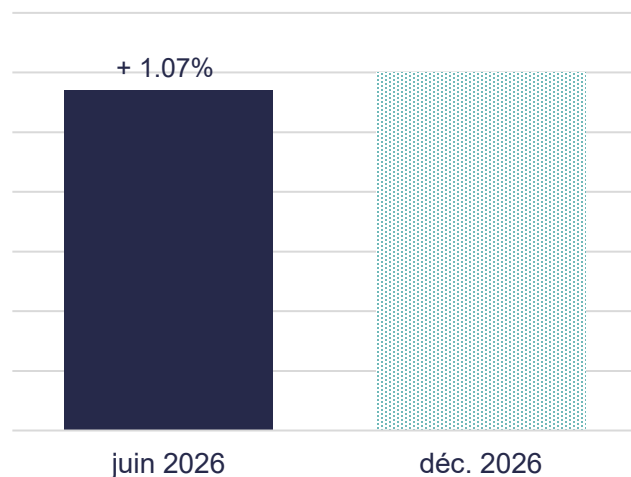
- Rendement supplémentaire grâce à la réduction des surfaces inoccupées
- Potentiel de développement grâce à de nouvelles constructions et à l'aménagement du site
- Possibilités d'installation de panneaux photovoltaïques

Évolution de la valeur de marché

- Potentiel lié à une évolution toujours positive

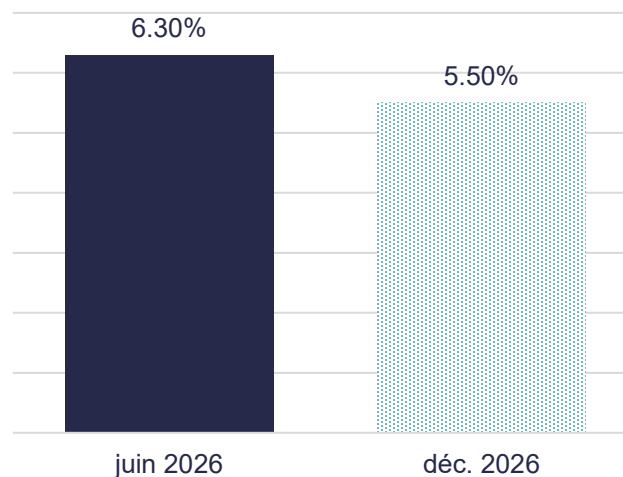
Perspectives

Valeur vénale à périmètre constant



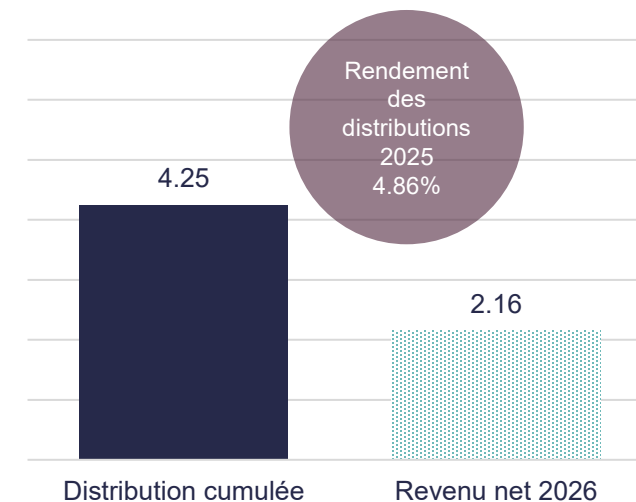
- Augmentation de la valeur vénale à la mi-2026 de 1.07%, soit CHF 2.82 millions
- Potentiel de plus-value supplémentaire d'ici la fin de l'année

Taux de vacance à la date de référence



- Taux de vacance de 6.30%
- Vacance dans une fourchette conforme au produit
- Prévisions basées sur les contrats conclus : 5.50%

Distribution et revenu net en CHF par part



- Distribution constante depuis le lancement
- En 2026, plus de la moitié de la distribution actuelle sera générée
- Réserve de bénéfices de CHF 0.25

Évolution positive de la valeur de marché, faible taux de vacance et revenu net stable garantissant la distribution

Nette revalorisation du portefeuille. Réduction continue du taux de vacance. Potentiel de rendement grâce à une nouvelle réduction du taux de vacance. Grande stabilité des distributions grâce à un bon résultat d'exploitation et à la réserve de bénéfices. Rendement de distribution attractif.



Annexe

Chiffres clés du portefeuille

Chiffres clés du portefeuille		30 juin 2026	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Biens immobiliers	Nombre	14	14	16
Valeur vénale des biens immobiliers	CHF	266 090 000	263 270 000	278 190 000
Parts	Nombre	2 302 832	2 302 832	2 400 000
Rendement brut	%	6.26	6.32	6.41
Taux d'actualisation réel	%	3.85	3.90	3.94
Taux d'actualisation nominal	%	4.89	4.94	5.24
Taux de vacance à la date de référence	%	6.29	5.90	6.76
Taux de vacance durant l'exercice	%	6.64	6.47	7.22
WAULT	Années	4.41	3.94	4.59

Finances

Chiffres clés

Bilan	Unité	30 juin 2026	31 déc. 2025
Valeur vénale des biens immobiliers	CHF	266 090 000	263 270 000
Actif total du fonds	CHF	273 225 948	269 634 813
Actifs net du fonds	CHF	193 829 327	197 616 023
Taux d'endettement	%	24.69	22.79
Parts	Unité	30 juin 2026	31 déc. 2025
Valeur nette d'inventaire à la fin de l'exercice	CHF	84.17	85.81
Marchés financiers	Unité	30 juin 2026	31 déc. 2025
Agio / disagio	%	0.27	1.96
Cours boursier par part à la fin de l'Exercice	CHF	84.40	87.50
Compte de résultat	Unité	30 juin 2026	30 juin 2025
Revenu locatif	CHF	7 649 001	7 735 650
Taux de défaut des loyers	%	6.86	7.56
Revenu net	CHF	4 970 473	4 997 119
Gains et pertes en capital non réalisés	CHF	1 029 883	5 666 838
Résultat total	CHF	6 000 340	1 395 924
Taux des charges d'exploitation du fonds (TER) _{REF} (GAV)	%	0.90	0.90
Rendement et performance	Unité	30 juin 2026	31 déc. 2025
Rendement de placement	%	3.19	3.95
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	72.71	73.07

Bilan

Actifs	30 juin 2026	31 déc. 2025
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	361 667	31 943
Terrains		
- Bâtiments à usage mixte	4 980 000	5 070 000
- Biens immobiliers à usage commercial	261 110 000	258 200 000
Total des terrains	266 090 000	263 270 000
Autres actifs	6 774 281	6 332 870
Actif total du fonds	273 225 948	269 634 813
Passifs		
Prêts hypothécaires à court terme portant intérêt et autres dettes garanties par des hypothèques	- 37 700 000	- 25 000 000
Autres dettes à court terme	- 7 188 621	- 6 836 790
Prêts hypothécaires à long terme portant intérêt et autres dettes garanties par une hypothèque	- 28 000 000	- 35 000 000
Actifs net du fonds avant impôts estimés en cas de liquidation	200 337 327	202 798 023
Impôts de liquidation estimés	- 6 508 000	- 5 182 000
Actifs net du fonds	193 829 327	197 616 023
Variations des actifs nets du fonds		
Distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé	- 2 302 832	- 3 799 673
Remboursement de capital du fonds exonéré d'impôt anticipé	- 7 484 204	- 5 987 363
Solde des opérations sur parts	-	-
Résultat total	6 000 340	7 508 580
Actifs net du fonds à la fin de l'exercice	193 829 327	197 616 023

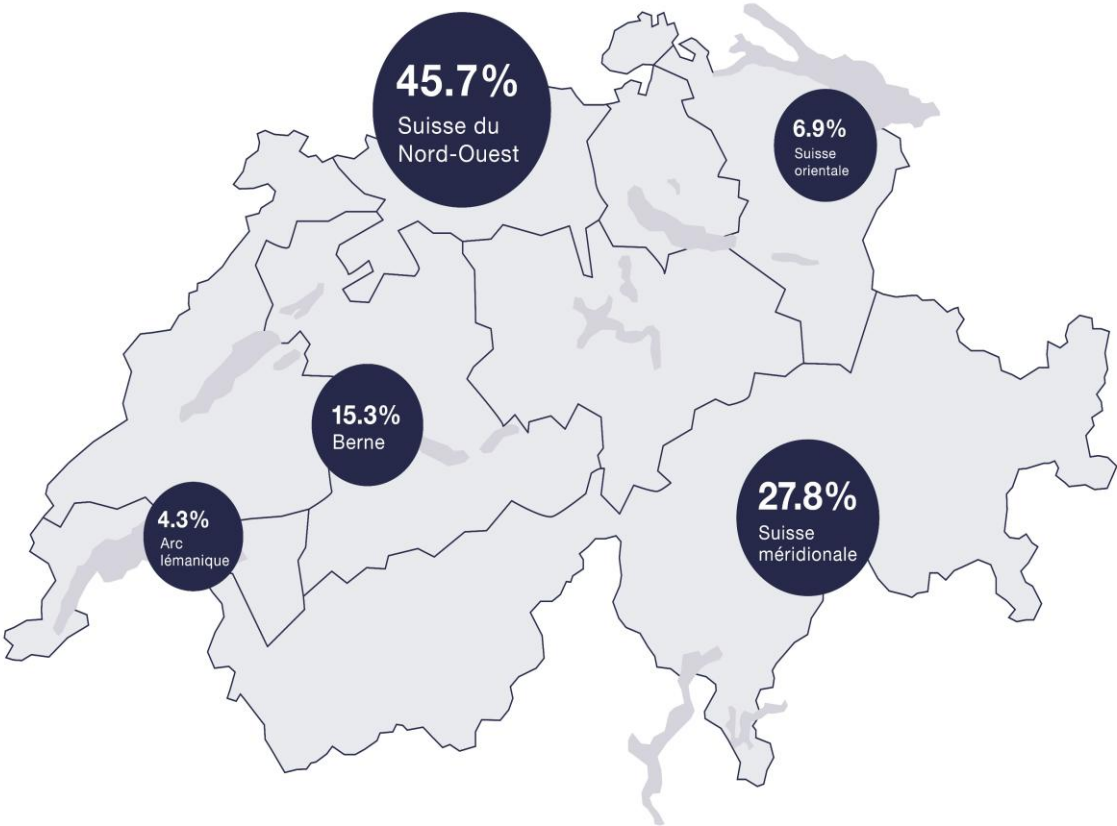
Compte de résultat

	Du 1 janvier au 30 juin 2026	Du 1 janvier au 30 juin 2025
Recettes		
Revenu locatif	7 649 001	7 735 650
Autres revenus	64 602	8 951
Produits des avoirs bancaires et postaux	-	-
Total des produits	7 713 603	7 744 601
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts sur les dettes garanties par une hypothèque	- 465 345	- 610 045
Autres intérêts passifs	- 13 315	- 1 339
Entretien et réparations	- 472 101	- 362 395
Gestion immobilière :		
- dépenses de l'immeuble	- 400 781	- 468 201
- frais administratifs	- 1 499	- 5 676
Taxes et impôts	- 136 952	- 52 489
Frais d'estimation et de contrôle	- 53 895	- 49 666
Remunérations réglementaires à :		
- la direction du fonds	- 885 328	- 899 671
- la banque dépositaire	- 17 100	- 18 100
- la société de gestion immobilière	- 221 710	- 224 338
Autres charges	- 75 104	- 55 562
Rémunération des revenus courants lors du rachat de parts	-	-
Total des charges	- 2 743 130	- 2 747 482
Revenu net	4 970 473	4 997 119
Plus-values et moins-values réalisées	- 16	- 9 268 033
Résultat réalisé	4 970 457	- 4 270 914
Gains et pertes en capital réalisés (y compris impôts sur les liquidations)	1 029 883	5 666 838
Résultat total	6 000 340	1 395 924
Nombre de parts	2 302 832	2 302 832
Revenu net par part	2.16	2.17

Répartition par région de marché

au 30 juin 2026

Région	Valeur vénale en CHF	Valeur vénale en %
Nord-ouest de la Suisse	121 440 000	45.7
Suisse méridionale	73 930 000	27.8
Berne	40 730 000	15.3
Suisse orientale	18 470 000	6.9
Bassin lémanique	11 520 000	4.3
Total	266 090 000	100.0



Selon les valeurs vénales de Wüest Partner au 30 juin 2026



Aarau (AG), Rohrerstrasse 100/102



Aclens (VD), Chemin du Coteau 23



Allschwil (BL), Gewerbestrasse 25



Bubendorf (BL), Grünenstrasse 17/17a



Buchs (AG), Amsleracherweg 8



Castione (TI), Via alle Cave 20



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



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



Lamone (TI), Via Industria 16



Langenthal (BE), Gaswerkstrasse 33-35



Lyss (BE), Industriering 17

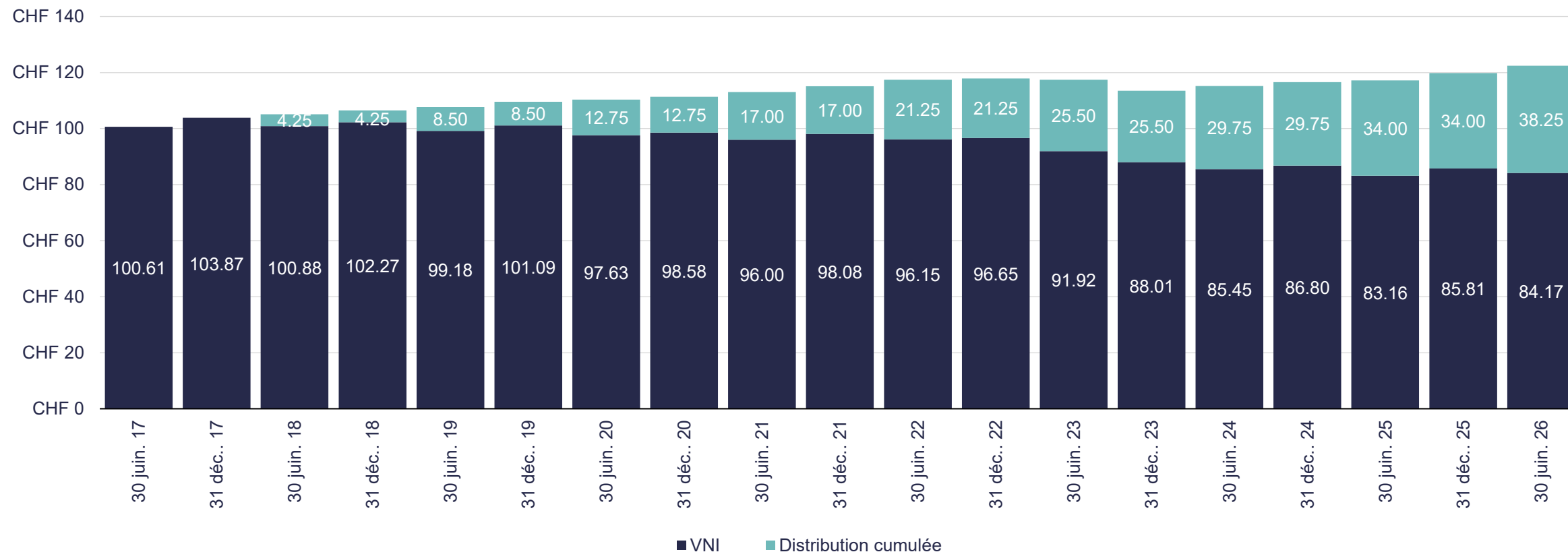


Möhlin (AG), Industriestrasse 3/5



Évolution VNI

au 30 juin 2026



- Une distribution de CHF 4.25 par part a été effectuée sur la base du résultat d'exploitation de 2025
- Les distributions cumulées au 30 juin 2026 s'élèvent à CHF 38.25 par part
- Au 30 juin 2026, la VNI s'élève à CHF 84.17 par part

Immobilier direct Suisse

Fonds immobiliers

	SF Sustainable Property Fund	SF Retail Properties Fund	SF Commercial Properties Fund
Actifs sous gestion au 30 juin 2026	CHF 1 763.6 millions	CHF 1 192.9 millions	CHF 273.2 millions
Orientation d'investissement	Le fonds investit dans des actifs et des projets immobiliers dans toute la Suisse. Il se concentre principalement sur l'immobilier résidentiel. Le fonds optimise systématiquement et progressivement les biens immobiliers selon des critères de durabilité définis (ESG) pendant toute la durée de détention. Dans le but d'atteindre les objectifs climatiques 2030 et 2050 du Conseil fédéral (zéro émission nette d'ici 2050 au plus tard), l'accent est principalement mis sur les critères environnementaux (E), en particulier sur l'amélioration de l'efficacité énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.	Le fonds investit dans des biens immobiliers comprenant des surfaces de vente destinées au commerce de détail, dans toute la Suisse. Cela inclut également les Locaux annexes nécessaires à l'exploitation et les parkings. Outre les surfaces de vente destinées au commerce de détail, les biens immobiliers peuvent également comprendre des locaux commerciaux, des bureaux ou des logements. Lors de l'investissement, les critères suivants sont pris en compte : le potentiel d'appréciation, la solvabilité des locataires, ainsi que la qualité de la construction et l'état du bâtiment. Le fonds vise, à long terme, à atteindre les objectifs climatiques 2030 et 2050 du Conseil fédéral dans le cadre de la mise en œuvre de l'approche de durabilité « Orientation climatique ».	Le fonds investit principalement dans un portefeuille immobilier diversifié de biens immobiliers commerciaux répartis dans toute la Suisse, en mettant l'accent sur la logistique, le stockage, le commercial, l'industrie et la production. Outre une excellente desserte par les transports, le potentiel de plus-value et la solvabilité des locataires constituent des critères d'investissement essentiels. Le fonds vise, à long terme, la réalisation des objectifs climatiques 2030 et 2050 du Conseil fédéral, dans le cadre de la mise en œuvre de l'approche de durabilité « Orientation climatique ».
Rendement brut au niveau du portefeuille au 30 juin 2026	3.79%	5.22%	6.26%
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

Portfolio Manager



Hans-Peter Wasser

Portfolio Manager Real Estate Direct

- Depuis 2020, Portfolio Manager Real Estate Direct du SF Commercial Properties Fund de la Swiss Finance & Property Funds SA
- De 2008 à 2020, membre de la direction d'Helvetica Property Investors AG
- De 2005 à 2008, présidence de la direction de Halter Immobilien AG
- De 2000 à 2005, responsable de la gestion de portefeuille chez Maag Holding AG
- Jusqu'en 2000, diverses fonctions chez Serimo Immobiliendienst AG, Denner/Waro/Franz Carl Weber/Babycare, Terracasa Immobilien-Marketing et Kleinert Geschäftshäuser AG
- Master en gestion d'entreprise (lic. oec. HSG) de l'université de Saint-Gall

Client Relationship Team



Dr Patrick Sege
Head Client Relationship
Management & Marketing
+41 43 344 74 78
sege@sfp.ch



Michael von Orelli
Deputy Head Client
Relationship Management &
Marketing
+41 43 344 74 37
vonorelli@sfp.ch



Peter Schranz
Client Relationship Manager
+41 43 344 12 88
schranz@sfp.ch



Hans Bodmer
Client Relationship Manager
+41 43 344 62 50
bodmer@sfp.ch



Christian Dimita
Client Relationship Manager
+41 43 344 71 43
dimita@sfp.ch



Thomas Preuss
Client Relationship Manager
+41 43 344 71 28
preuss@sfp.ch



Daniel Kuenzi
Head Product Management &
Development
+41 43 344 71 48
kuenzi@sfp.ch



Benoît Dreyer
Head Client Relationship
Management Romandie
+41 21 321 15 72
dreyer@sfp.ch



Thomas Heran
Client Relationship Manager
+41 21 321 15 74
heran@sfp.ch

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.

Cette traduction a été réalisée à l'aide de l'intelligence artificielle. La version originale en allemand fait foi.