



Swiss Finance & Property Funds SA

SF Retail 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



20%
Évènements marquants
1er semestre 2026



Évènements marquants 1^{er} semestre 2026



Revenu

Acquisition de trois biens immobiliers et vente d'un bien immobilier
Augmentation des revenus locatifs de 12.8%



Location

Signature de contrats de location et renouvellements de contrats portant sur plus de 15 000 m²
Contrats de location à long term (WAULT de 5.72 années)



Rendement

Amélioration du revenu net de 16.4% à CHF 18.3 millions
Réduction du taux de vacance à 4.05%



Distribution

Augmentation de la distribution par part à CHF 4.40

Portefeuille

coop

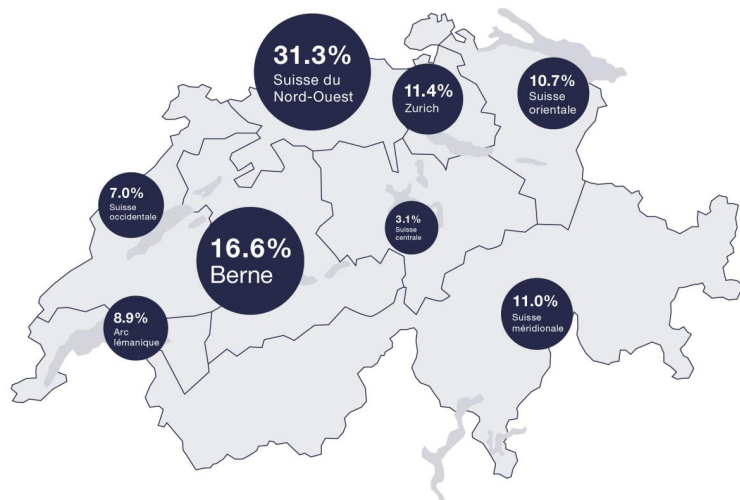


Aperçu du portefeuille

au 30 juin 2026

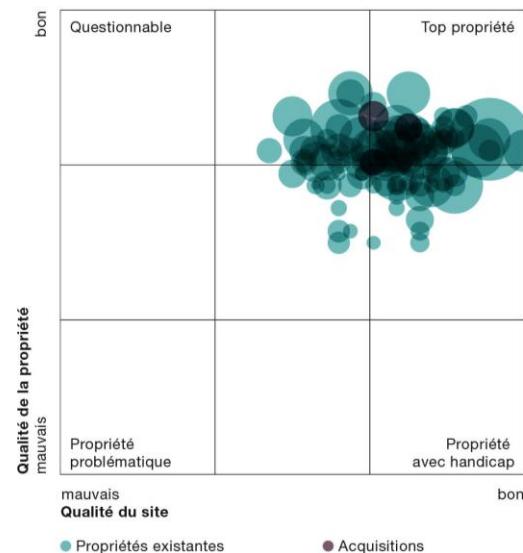
2/2

Régions de marché



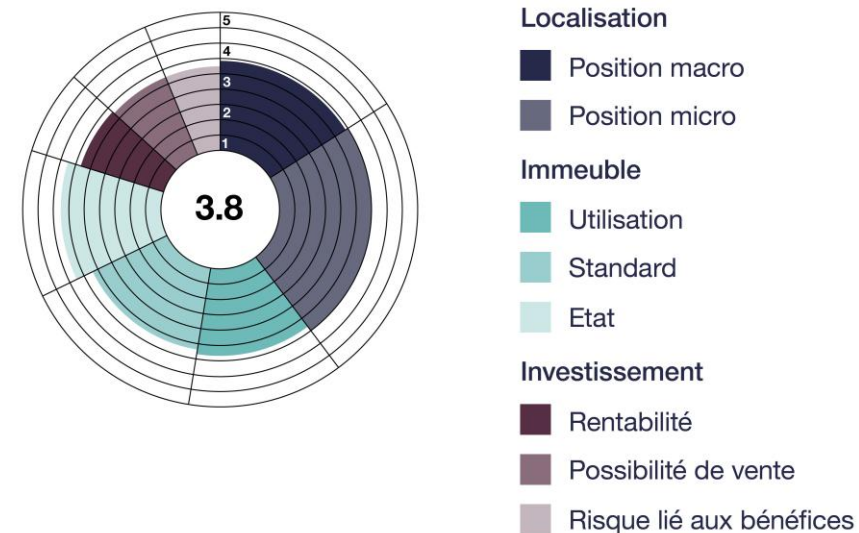
- Répartition conforme à la stratégie dans toutes les régions de marché
- Des biens immobiliers très bien liés aux réseaux de transport

Qualité du bien immobilier et du site



- Qualité du site bonne à très bonne avec un micro-emplacement exceptionnel
- La qualité du bien immobilier s'améliore grâce à des travaux de rénovation réguliers

Profil qualitatif



- Qualité du bien immobilier et du site selon Wüest Partner : 3.8 points sur 5.0
- Hausse de 0.1 point par rapport à l'année précédente

Potentiel

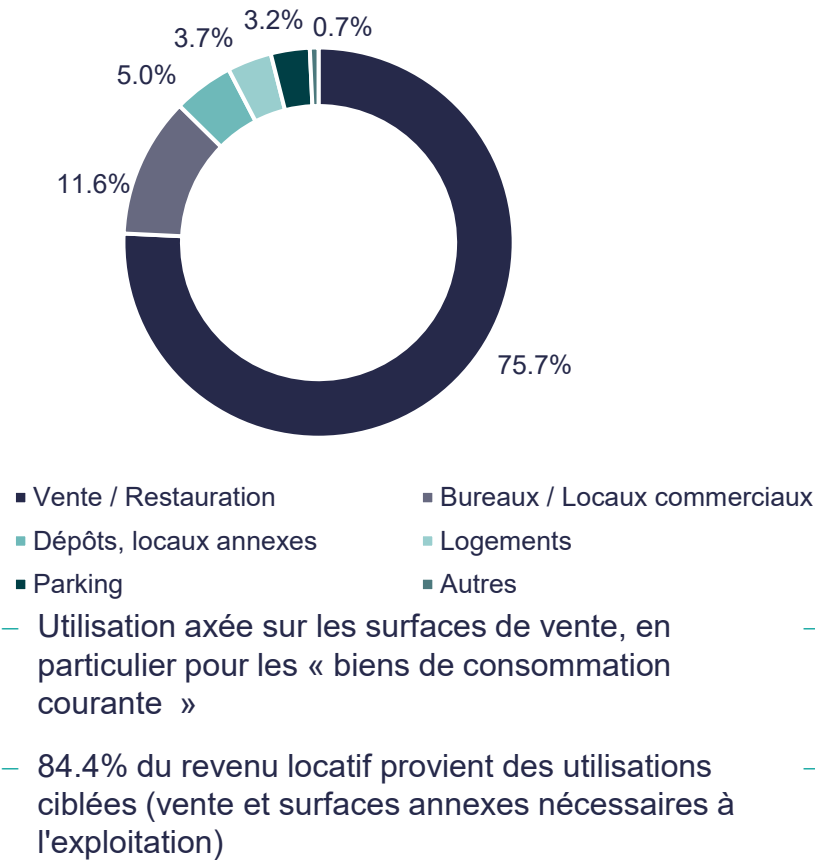
La répartition équilibrée par région et par type d'usage, associée à la bonne qualité du bien immobilier, à la solvabilité élevée des locataires et à un WAULT élevé de 5.72 années, garantit une grande stabilité.

Aperçu du portefeuille

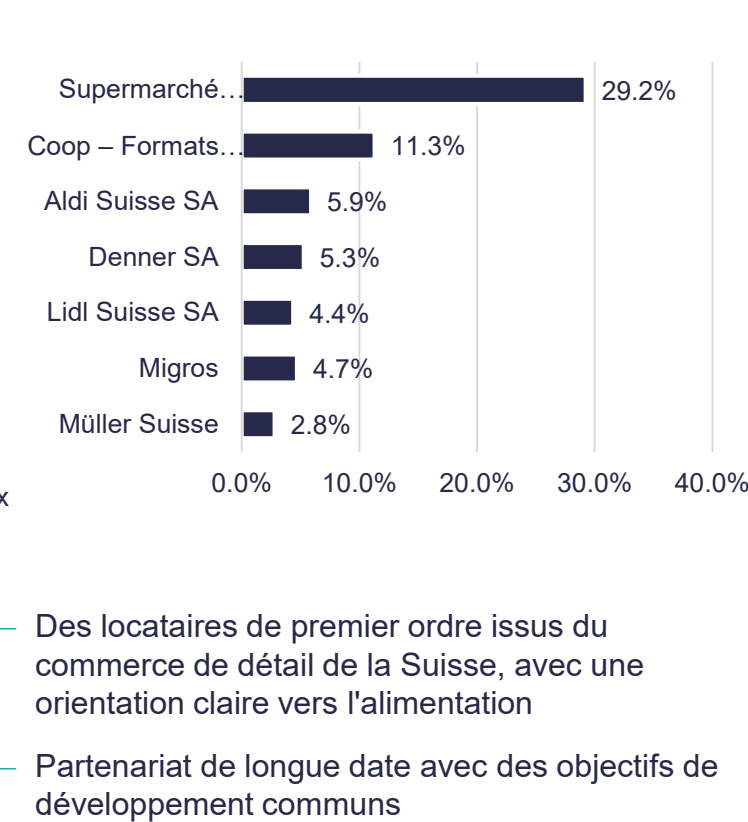
au 30 juin 2026

2/2

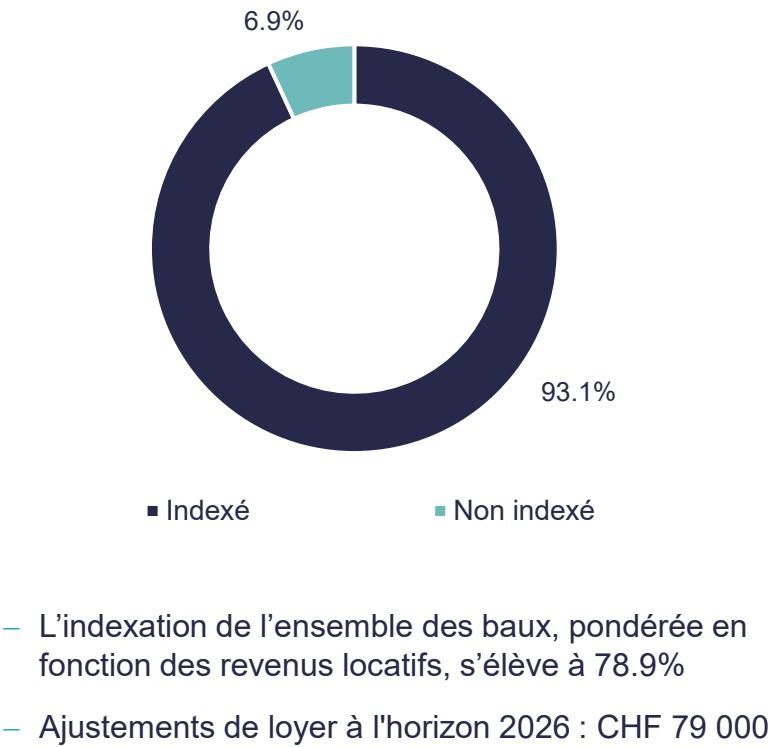
Types d'usage



Locataires principaux



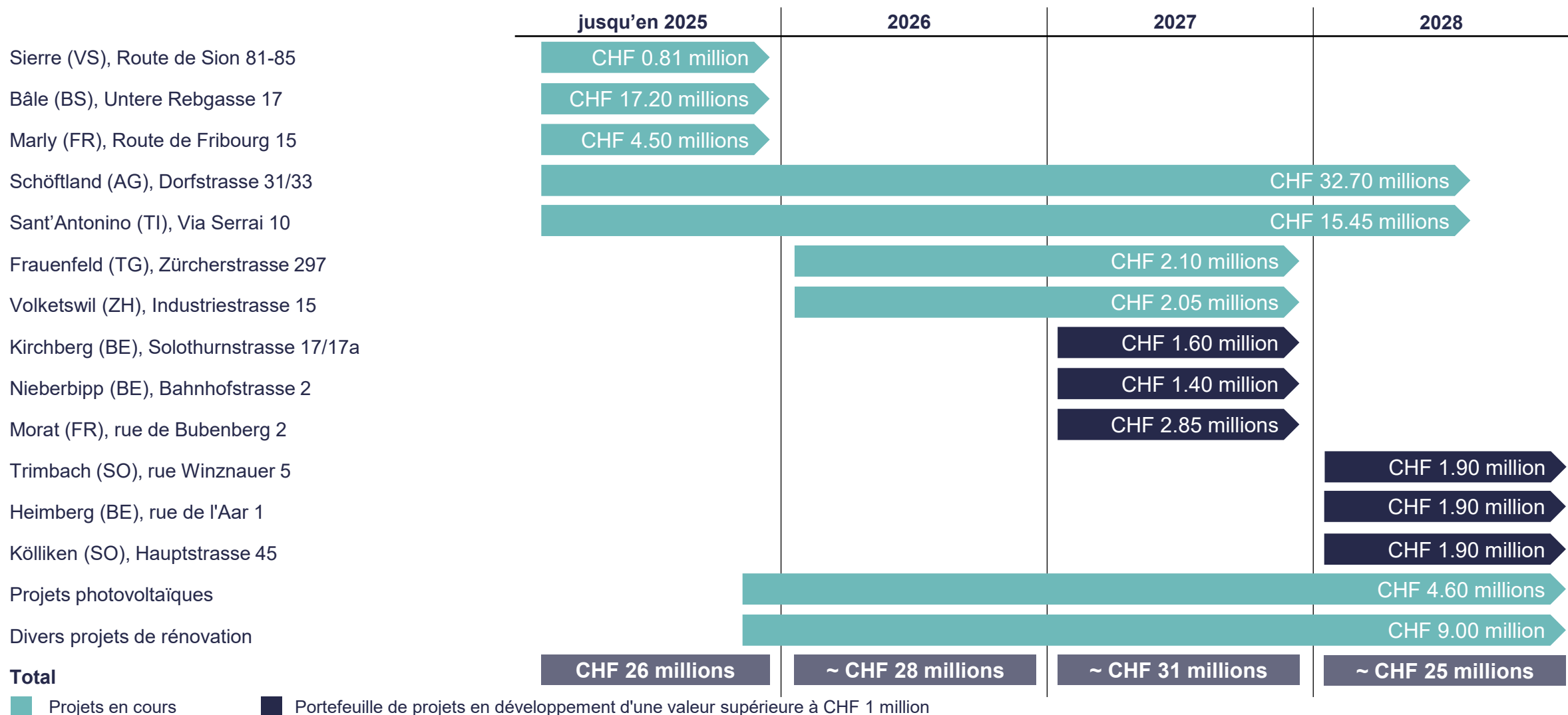
Indexation



Orientation

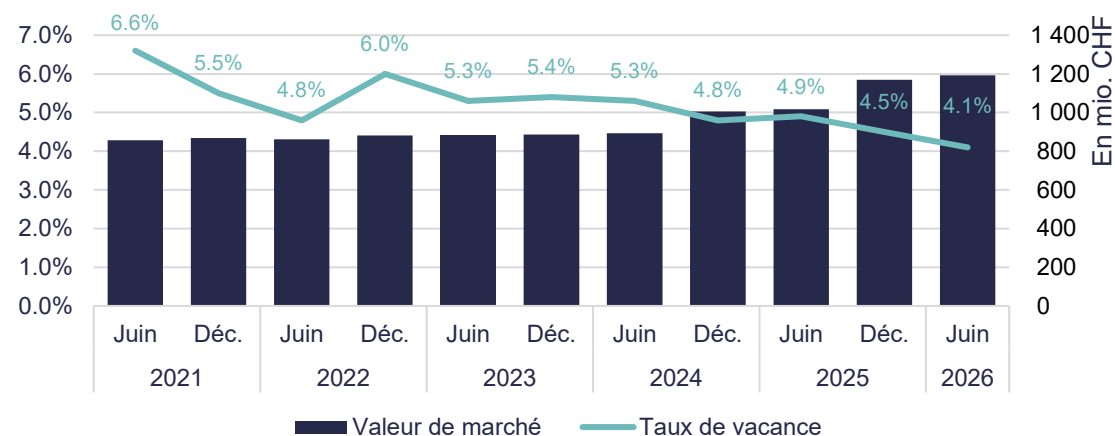
Priorité claire aux espaces destinés à l'usage quotidien, tels que l'alimentation, les magasins spécialisés, la beauté, la santé et les services.

Investissements



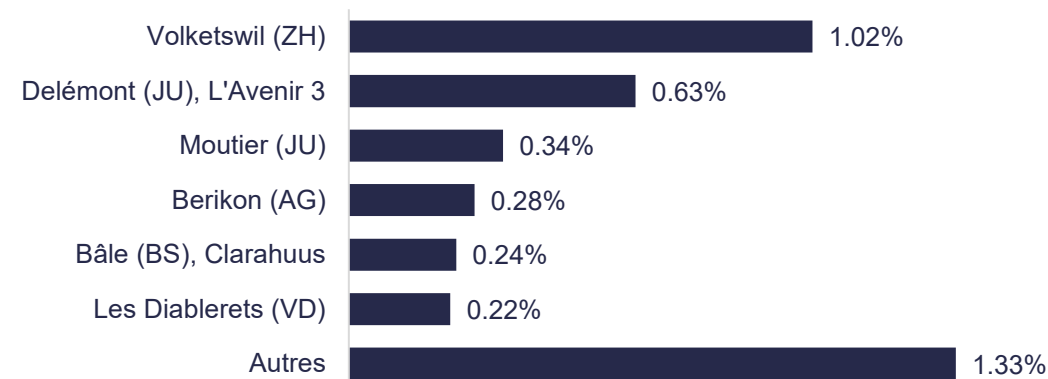
Évolution du taux de vacance 2021-2026

Évolution du taux de vacance à la fin de la période



- Taux de vacance toujours faible, à 4.05%
- Signature de contrats au moins au niveau du marché

Taux de vacance des biens immobiliers par rapport au revenu locatif net théorique du portefeuille



Location des surfaces disponibles :

- Volketswil : subdivision des surfaces dans le cadre de la revitalisation
- Delémont : examen de scénarios de développement
- Moutier : étude de faisabilité avec Coop pour le positionnement du bien
- Berikon, Bâle et Les Diablerets : commercialisation en cours

Évolution du taux de vacance

Le taux de vacance au 30 juin 2026 s'élève à 4.05% et a ainsi pu être encore réduit par rapport à fin 2025.

Transactions 2026

Achats

Bien immobilier	Achat au	Prix d'achat en CHF	Valeur vénale ¹ en CHF	Différence en CHF	Rendement brut au prix d'achat	Rendement brut à la valeur vénale
Bellach (SO), Gurzelenstrasse 2	31.01.2026	3 770 000	3 990 000	220 000	7.05%	6.66%
Mägenwil (AG), Weststrasse 6	30.01.2026	4 260 000	4 380 000	120 000	4.04%	3.93%
Holderbank (AG), Hauptstrasse 45	30.01.2026	3 970 000	4 090 000	120 000	3.77%	3.66%
Total		12 000 000	12 460 000	460 000	4.90%	4.71%

Ventes

Bien immobilier	Vente au	Prix de vente en CHF	Valeur vénale ² en CHF	Différence en CHF	Rendement brut au prix de vente	Rendement brut à la valeur vénale
Bâle (BS), Michelbacherstrasse 6	15.04.2026	8 660 000	7 840 000	820 000	4.98%	5.51%
Total		8 660 000	7 840 000	820 000	4.98%	5.51%

¹ Valeur vénale à l'acquisition ² Valeur vénale à la vente

Recettes

Mägenwil (AG) et Holderbank (AG) sont des sites exclusivement soumis au droit de superficie. À Bellach (SO), les recettes sont mixtes, comprenant des loyers et des droits de superficie. La copropriété à Bâle a été restructurée et vendue au-dessus de la valeur vénale.

Nouvelles locations et prolongations de contrats

Nouvelles locations

Emplacement	Surface en m ²	Durée en années
Unterseen (BE)	806	15
Regensdorf (ZH)	583	10
Bâle (BS)	243	5
Total	1 632	

Prolongations de contrats

Emplacement	Superficie en m ²	Durée en années
Oberentfelden (AG)	1 804	5
Spiez (BE)	1 791	5
Zweisimmen (BE)	1 697	5
Conthey (VS)	1 553	5
Zwingen (BL)	1 412	5
St-Maurice (VS)	987	15
Kirchberg (SG)	801	5
Trimbach (SO)	714	5
Zurich (ZH)	655	5
Delémont (JU)	654	5
Winterthur (ZH)	636	5
Schiers (GR)	600	5
Kirchberg (BE)	580	5
Sion (VS)	402	5
Total	14 286	

Activités de location

Au cours des six derniers mois, de nouveaux baux et des prolongations de baux ont été signés pour une superficie de 15 918 m² (5.1% de la surface louable), générant des revenus locatifs de CHF 5.24 millions par an (8.8% des revenus locatifs).

frisch – täglich frisch – täglich frisch

ofenfrisch & knusprig

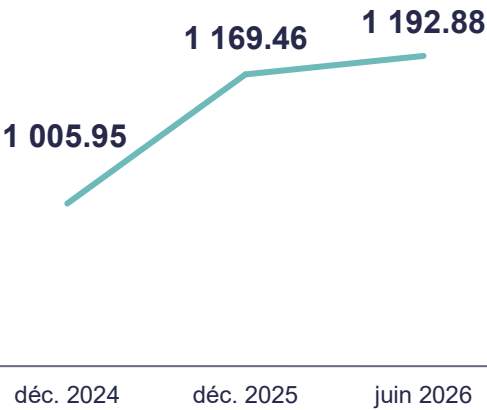
Finances



Chiffres clés du bilan

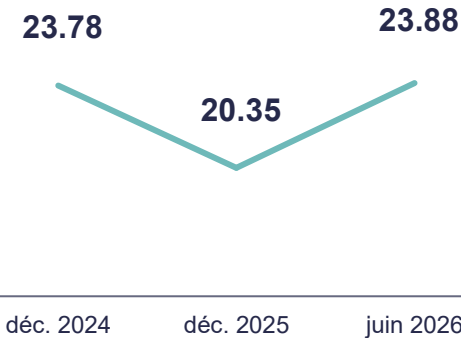
au 30 juin 2026

Valeur vénale



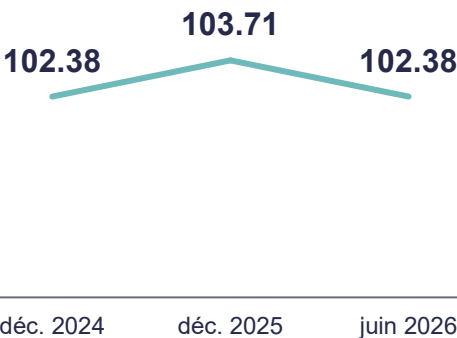
CHF 1 192.88 mio.
CHF 23.42 mio. / + 2.00%

Taux d'endettement



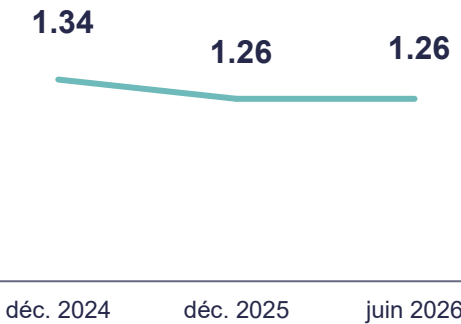
23.88%
3.53%-points / + 17.35%

VNI par part



CHF 102.38
CHF 1.33 / - 1.28%

Ratio d'endettement



1.26%
0.00%-points / 0.00%

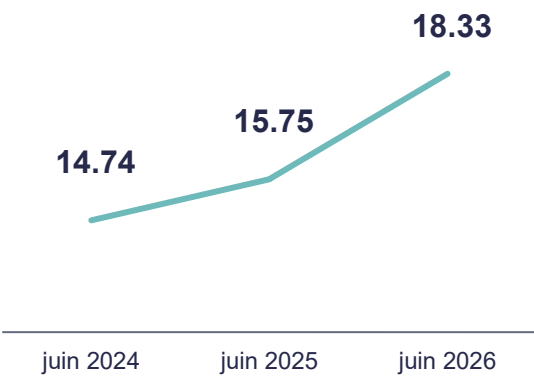
Écart effectif / en pourcentage par rapport à décembre 2025

Chiffres clés du compte de résultat

du 1 janvier au 30 juin 2026

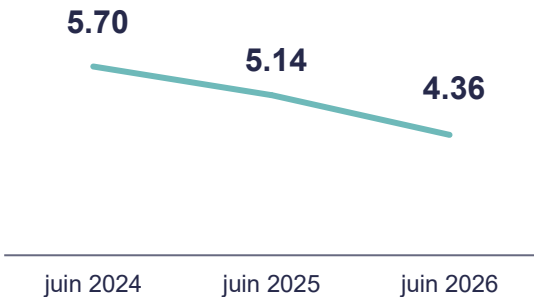
Revenu net

CHF 18.33 mio.
CHF 2.58 mio. / + 16.37%



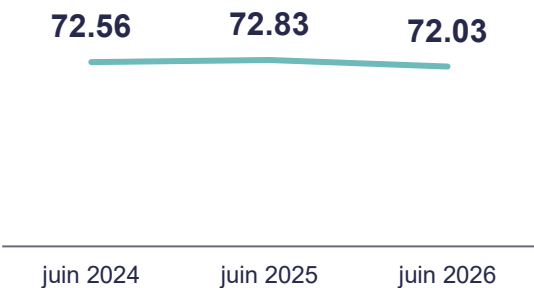
Taux de défaut
des loyers

4.36%
0.78%-points / - 15.18%



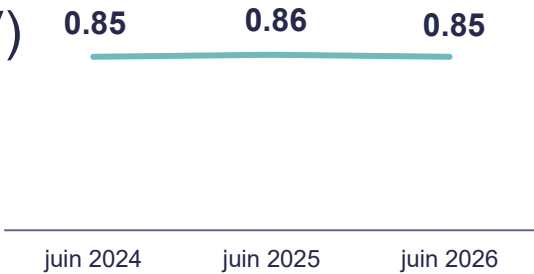
Marge EBIT

72.03%
0.80%-points / - 1.10%



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

0.85%
0.01%-points / - 1.16%



Écart effectif / en pourcentage par rapport à juin 2025

Conclusions principales et perspectives



Conclusions principales et perspectives



Évolution de performance positive

Valeur vénale

- Valeur vénale de CHF 1 192.9 millions (+ 2.00%)
- 107 biens immobiliers

Loyer théorique

- Revenu locatif prévisionnel CHF 60.64 millions par an

Revenu net

- Augmentation du revenu net à CHF 18.3 millions (+ 16.37%)
- CHF 2.24 par part

Installations photovoltaïques

- Production d'environ 3.3 MWh
- Recettes d'environ CHF 385 000 par an



Rendement attractif

Rendement brut

- Rendement brut attractif du portefeuille : 5.22%

Marge EBIT

- Marge EBIT élevée de 72.03%

Rendement de placement

- Rendement de placement attractif de 3.09% au 30 juin 2026

Distribution

- Augmentation de la distribution par part à CHF 4.40



Grande sécurité des revenus

Taux de vacance

- Réduction du taux de vacance à 4.05%

Offre de surfaces attractive

- Locations de plus de 15 000 m² répartis sur 18 sites

Garantie de rendement

- Longue durée des baux (5.72 années de WAULT)

Protection contre l'inflation

- 93.1% des revenus locatifs sont indexés



Un potentiel avéré

Sources de revenus

- Analyse des projets d'investissement
- Mise en service de Schöftland (1re phase) à l'automne 2026
- Réalisation de projets de construction à St-Maurice / Sant'Antonino
- Mise en service d'autres installations photovoltaïques à Baar et Grellingen



Annexe

Chiffres clés du portefeuille

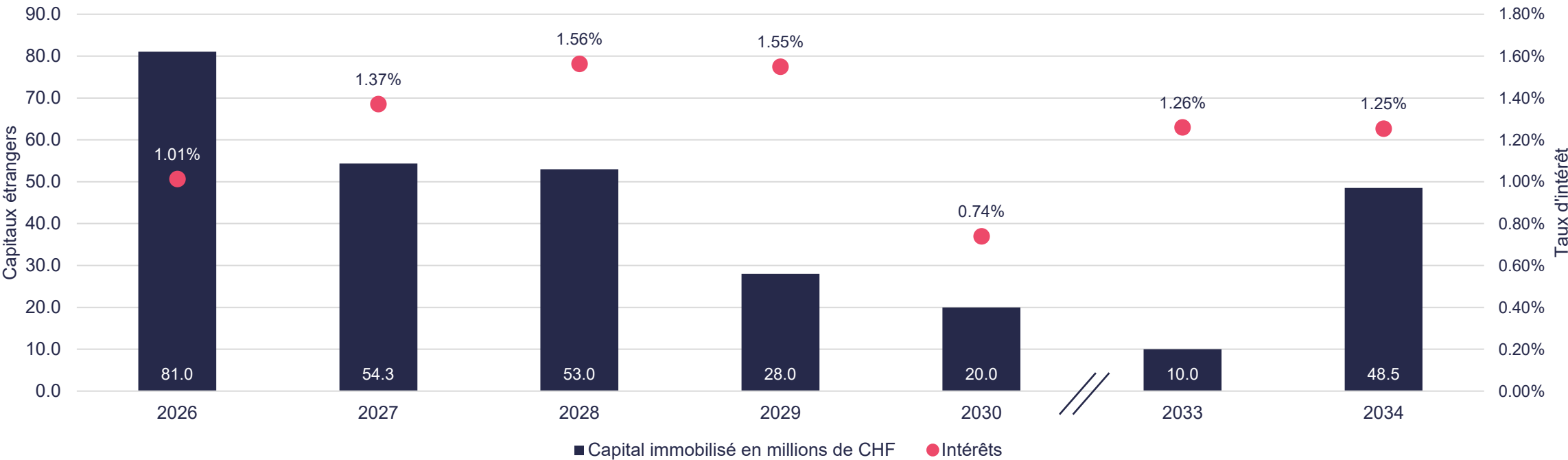
Chiffres clés du portefeuille	Unité	30 juin 2026	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Biens immobiliers	Nombre	107	105	87
Valeur vénale des immeubles	CHF	1 192 883 100	1 169 464 300	1 005 950 400
Parts à la fin de la période	Nombre	8 190 000	8 190 000	7 020 000
Rendement brut	%	5.22	5.27	5.39
Taux d'escompte réel	%	3.50	3.53	3.61
Taux d'escompte nominal	%	4.53	4.57	4.90
Taux de vacance par date de référence	%	4.05	4.50	4.82
Taux de vacance sur la période	%	4.13	4.41	5.25
WAULT	Années	5.72	6.05	6.25

Évolution positive des chiffres clés

La plupart des chiffres clés du portefeuille ont évolué de manière positive. L'ensemble du portefeuille immobilier a enregistré une nette plus-value (+ 1.60% brut), qui s'explique à la fois par les investissements réalisés et par l'évolution du marché et des taux d'intérêt. Cette plus-value a entraîné une légère compression des rendements. Le taux de vacance a pu être considérablement réduit et se situe à un niveau historiquement bas. Le WAULT se maintient à un niveau élevé et confortable. Une nouvelle hausse est attendue pour le second semestre, en raison de plusieurs négociations en cours avec divers locataires principaux.

Financement

Chiffres au 30 juin 2026



Taux d'intérêt moyen du financement
1.26%

Fourchette cible de la durée résiduelle
2.0 - 3.0 ans

Durée résiduelle moyenne du financement
2.81 ans

Finances

Chiffres clés

Bilan	Unité	30 juin 2026	31 déc. 2025
Valeur vénale des immeubles	CHF	1 192 883 100	1 169 464 300
Actif total du fonds	CHF	1 213 205 461	1 190 349 328
Actifs net du fonds	CHF	838 497 944	849 405 996
Taux d'endettement	%	23.88	20.35
Parts	Units	30 juin 2026	31 déc. 2025
Valeur nette d'inventaire en fin de période	CHF	102.38	103.71
Marchés financiers	Units	30 juin 2026	31 déc. 2025
Agio/disagio	%	19.16	15.70
Cours de marché par part en fin de période	CHF	122.00	120.00
Compte de résultat	Unité	30 juin 2026	30 juin 2025
Rendements locatifs	CHF	28 866 097	25 594 810
Taux de défaut des loyers	%	4.36	5.14
Revenu net	CHF	18 325 078	15 747 114
Gains et pertes en capital réalisés	CHF	1 608 809	-
Gains et pertes en capital non réalisés	CHF	5 194 061	1 617 068
Résultat total	CHF	25 127 948	17 364 182
Taux des charges d'exploitation du fonds	%	0.85	0.86
Rendement et performance	Units	30 juin 2026	31 déc. 2025
Rendement de placement	%	3.09	5.79
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	72.03	72.81

Bilan

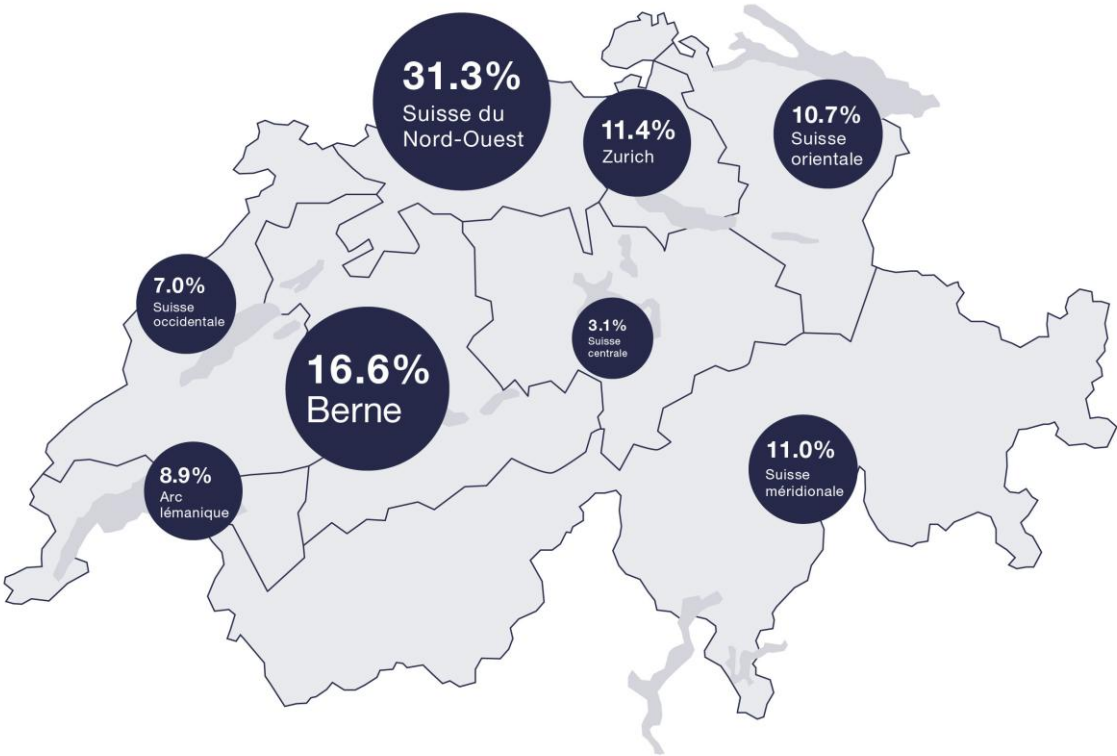
Actifs	30 juin 2026	31 déc. 2025
Caisse, avoirs en compte postal et bancaire à vue, y compris placements fiduciaires auprès de banques tierces	153 604	2 631 339
Terrains		
- Immeubles d'habitation	10 220 000	10 010 000
- Bâtiments mixtes	1 174 500 100	1 151 329 300
- Biens immobiliers à usage commercial	8 163 000	8 125 000
Total terrains	1 192 883 100	1 169 464 300
Autres actifs	20 168 757	18 253 689
Actif total du fonds	1 213 205 461	1 190 349 328
Passifs		
Hypothèques à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	- 105 359 000	- 82 690 000
Autres engagements à court terme	- 24 278 517	- 40 996 391
Hypothèques à long terme et autres engagements garantis par hypothèques	- 179 500 000	- 155 325 000
Actifs nets du fonds avant impôts estimés sur la liquidation	904 067 944	911 337 937
Impôts estimés sur la liquidation	- 65 570 000	- 61 931 941
Actifs net du fonds	838 497 944	849 405 996
Variations des actifs nets du fonds		
Actifs net du fonds au début de la période	849 405 996	718 725 503
Distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé	- 14 742 000	- 15 444 000
Remboursement du capital du fonds exonéré d'impôt anticipé	- 21 294 000	- 15 093 000
Solde des opérations sur participations	-	116 627 843
Résultat total	25 127 948	44 589 650
Actifs nets du fonds en fin de période	838 497 944	849 405 996

Compte de résultat

	Du 1 janvier au 30 juin 2026	Du 1 janvier au 30 juin 2025
Recettes		
Total des revenus locatifs	28 866 097	25 594 810
Autres revenus	940 127	217 165
Produits des avoirs bancaires et postaux	32	-
Intérêts sur construction activés	99 000	48 000
Rachat de revenus nets courus lors de l'émission de parts	-	-
Total des produits	29 905 256	25 859 975
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts sur les engagements garantis par hypothèques	- 1 679 899	- 1 716 117
Autres intérêts passifs	- 1 969	- 4 466
Intérêts du droit de superficie	- 637 638	- 262 718
Entretien et réparations	- 1 357 177	- 1 700 073
Gestion immobilière:		
- Dépenses de l'immeuble	- 2 093 890	- 1 629 946
- Frais administratifs	- 22 296	- 4 836
Taxes et impôts	- 666 007	- 499 529
Frais d'estimation et de contrôle	- 173 618	- 138 222
Remunérations réglementaires à :		
- la direction du fonds	- 3 950 818	- 3 356 427
- la banque dépositaire	- 69 729	- 65 155
- la gérante immobilière	- 744 475	- 596 378
Autres charges	- 182 662	- 138 994
Total des charges	- 11 580 178	- 10 112 861
Revenu net	18 325 078	15 747 114
Gains et pertes en capital réalisés	1 608 809	-
Résultat réalisé	19 933 887	15 747 114
Gains et pertes en capital non réalisés (compris impôts de liquidation)	5 194 061	1 617 068
Résultat total	25 127 948	17 364 182
Nombre de parts	8 190 000	7 020 000
Revenu net par part	2.24	2.24

Répartition par région de marché

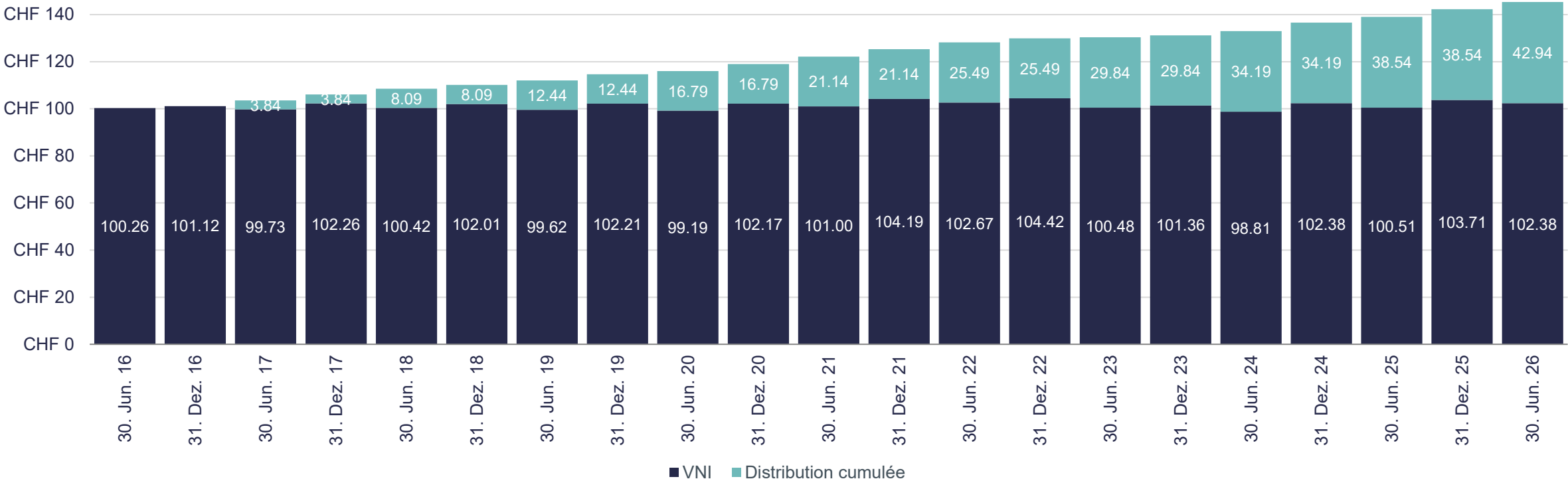
Région	Valeur vénale en CHF	Valeur vénale en %
nord-ouest de la Suisse	373 144 000	31.3
Berne	198 449 000	16.6
Zurich	136 387 000	11.4
Suisse méridionale	131 239 000	11.0
Suisse orientale	128 075 700	10.7
Bassin lémanique	105 546 200	8.9
Suisse occidentale	83 033 900	7.0
Suisse centrale	37 009 000	3.1
Total	1 192 883 100	100.0



Selon les valeurs vénales de Wüest Partner au 30 juin 2026

Évolution VNI

au 30 juin 2026



— Les distributions cumulées s'élèvent à 42.94 CHF au 30 juin 2026

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



Thomas Lavater

Portfolio Manager, Real Estate Direct

- Depuis 2023, Head Direct Fonds chez Swiss Finance & Property Funds SA et membre de la direction
- Depuis 2016, gestionnaire de portefeuille Real Estate Direct du SFP Retail Properties Fund chez Swiss Finance & Property Funds SA
- De 2010 à 2015, responsable immobilier chez Denner AG, en charge de l'expansion, de la gestion et de l'entretien de 800 magasins ainsi que du développement des concepts de magasins
- De 1998 à 2010, diverses responsabilités chez diAx / Sunrise dans le développement de l'organisation, la Vente, le marketing et l'expansion du réseau de magasins
- Plus de 15 années d'expérience dans le secteur immobilier, connaissance très approfondie du marché de la grande distribution, en particulier pour les produits de consommation courante, vaste réseau dans le secteur immobilier et de la grande distribution en Suisse
- Master en gestion immobilière (FH) de Saint-Gall, économiste immobilier (FH), diplôme fédéral d'économiste d'entreprise (HWV Zurich), diplôme commercial de l'école cantonale de Hottingen, Zurich
- Chargé de cours à la HWZ de Zurich pour le MAS en gestion immobilière

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.