

Communiqué de presse

Zurich, le 26 août 2025

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

SF Retail Properties Fund Résultats semestriels 2025

Au cours du premier semestre 2025, le SF Retail Properties Fund a augmenté la valeur de marché de son portefeuille de 1.14% par rapport à fin 2024, pour atteindre CHF 1.02 milliard, et a augmenté ses revenus locatifs de 14.21%, à CHF 25.59 millions.

- **Augmentation notable de la valeur vénale de 1.14% à CHF 1.02 milliards**
- **Les revenus locatifs ont fortement augmenté de 14.21% à CHF 25.59 millions**
- **Baisse du taux de défaut des loyers de 10% à 5.14%**

Un portefeuille stable et performant ainsi qu'un environnement de marché attractif marquent le début du second semestre 2025. « Nous sommes fiers des développements enregistrés au premier semestre et abordons les mois à venir avec confiance. Malgré la dynamique actuelle, le marché Retail reste stable et offre des opportunités d'investissement intéressantes », déclare Thomas Lavater, gestionnaire de portefeuille du SF Retail Properties Fund.

Portefeuille immobilier

Le SF Retail Properties Fund a enregistré une solide performance au premier semestre 2025. La valeur vénale du portefeuille immobilier a augmenté de 1.14% à CHF 1.02 milliards au 30 juin 2025 grâce à une réévaluation like-for-like, ce qui est très réjouissant pour un portefeuille commercial sur un semestre – un résultat exceptionnel pour un portefeuille commercial sur un semestre.

Cette augmentation est due à des réévaluations et à des investissements fructueux dans le portefeuille. Dans le même temps, le taux de vacance est resté faible, à 4.94%. Les nouveaux contrats de location conclus au cours des six derniers mois ne sont pas encore pris en compte dans cet indicateur, car les locataires ne prendront possession des surfaces qu'au cours de l'année. Cela contribuera à réduire encore le taux de vacance à l'avenir.

De nouvelles locations et prolongations de contrats ont été conclues pour une surface totale de 15 773 m², ce qui correspond à des revenus locatifs annuels de CHF 3.37 millions.

Résultat financier

Les revenus locatifs ont nettement augmenté au premier semestre 2025 pour atteindre CHF 25.59 millions, soit une hausse de 14.21% par rapport à la même période de l'année précédente. Cette augmentation est principalement due à l'élargissement du portefeuille en 2024 et à la conclusion de nouveaux contrats de location. Dans le même temps, le taux de défaut des loyers a baissé à 5.14%, soit environ 10% de moins que l'année précédente. Grâce à la hausse des revenus et au faible taux de défaut, le résultat s'est également amélioré : le fonds a réalisé un revenu net supérieur de 7.21% à celui du premier semestre 2024. Le revenu net a augmenté par rapport à la même période de l'année précédente pour atteindre CHF 15.75 millions (30 juin 2024 : CHF 14.74 millions). Le résultat total du premier semestre 2025, à CHF 17.36 millions, est nettement supérieur à celui de la même période de l'année précédente (CHF 11.30 millions).

Perspectives

La location des nouveaux appartements du projet de construction à Schöffland débutera en septembre 2025. Le bien devrait être entièrement loué d'ici son achèvement. Un contrat de location a déjà été signé avec Coop, qui sera le futur locataire principal.

À Marly, le projet de construction est en phase d'achèvement. D'ici novembre 2025, l'ensemble de la surface sera entièrement modernisé sur les plans énergétique, esthétique et technique.

Informations complémentaires

Thomas Lavater
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds SA
lavater@sfp.ch

Dr Patrick Sege
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property SA
sege@sfp.ch

Chiffres clés 1^{er} semestre 2025

Indices de rendement et de performance	Unité	30 juin 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Performance	%	7.46	13.78	10.39
Rendement de placement	%	2.53	5.54	1.29
Marge de bénéfice d'exploitation	%	72.83	72.57	71.48
Rendement des fonds propres	%	2.42	5.18	1.23
Rendement du capital investi (ROIC)	%	1.92	3.95	1.18
Rendement sur distribution	%	n.a.	3.75	4.07
Coefficient de distribution	%	n.a.	96.16	99.13
Indices des marchés financiers				
Indices des marchés financiers	Unité	30 juin 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Agio/Disagio	%	19.59	13.30	5.57
Capitalisation boursière	CHF	843 804 000	814 320 000	650 025 000
Cours boursier par part à la fin de la période sous revue	CHF	120.20	116.00	107.00
Indices du bilan				
Indices du bilan	Unité	30 juin 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Valeur vénale des immeubles	CHF	1 017 430 800	1 005 950 400	885 635 800
Prix de revient des immeubles	CHF	989 269 985	982 137 554	873 247 622
Fortune totale du fonds	CHF	1 035 367 466	1 027 850 546	904 146 773
Fonds empruntés	CHF	260 215 000	239 225 000	220 825 000
Fortune nette du fonds	CHF	705 552 685	718 725 503	615 744 099
Coefficient d'endettement	%	25.58	23.78	24.93
Quote-part du passif exigible	%	31.85	30.07	31.90
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	ans	1.85	2.49	2.36
Rémunération du financement par des fonds	%	1.29	1.34	1.39
Indices du compte de résultat				
Indices du compte de résultat	Unité	30 juin 2025	30 juin 2024	31 déc. 2023
Loyers	CHF	25 594 810	22 409 511	21 609 282
Taux des pertes sur loyers	%	5.14	5.70	7.35
Résultat net	CHF	15 747 114	14 735 179	13 429 503
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	-	8 000	-
Gains/pertes en capitaux non réalisés	CHF	1 617 068	-3 440 649	-10 950 354
Résultat total	CHF	17 364 182	11 302 530	2 479 149
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV)	%	0.86	0.85	0.85
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (MV)	%	1.09	1.17	1.21
Indices des parts				
Indices des parts	Unité	30 juin 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Valeur nette d'inventaire à la fin de la période sous revue	CHF	100.51	102.38	101.36
Distribution par part	CHF	n.a.	4.35	4.35
Parts au début de la période sous revue	pce	7 020 000	6 075 000	6 075 000
Emissions	pce	-	945 000	-
Rachats	pce	-	-	-
Parts à la fin de la période sous revue	pce	7 020 000	7 020 000	6 075 000

Indices du portefeuille	Unité	30 juin 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Nombre d'immeubles	pce	87	87	83
Rendement brut	%	5.37	5.39	5.48
Taux d'escompte réel	%	3.58	3.61	3.66
Taux d'escompte nominal	%	4.62	4.90	4.95
Taux de vacance à la date de référence	%	4.94	4.82	5.39
Taux de vacance période de référence	%	4.75	5.25	6.15
WAULT en années	ans	5.83	6.25	6.18

Les performances historiques ne constituent aucune garantie pour les rendements futurs. Les rendements du fonds ainsi que la valeur des parts du fonds peuvent augmenter ou diminuer et ne peuvent être garantis. Lors du rachat de parts du fonds, l'investisseur peut éventuellement récupérer moins que le montant initialement investi.

¹ Calcul pour six mois (du 1er janvier au 30 juin).

² Les réductions de loyer accordées ne sont pas prises en compte dans le calcul du taux de perte sur les loyers, conformément aux informations techniques déterminantes de l'AMAS.

Téléconférence

Thomas Lavater, gestionnaire de portefeuille du SF Retail Properties Fund, présente les résultats semestriels 2025 comme suit :

- **Téléconférence en allemand (Webex) le mardi 26 août 2025, 8h30**
- **Téléconférence en anglais (Webex) le mardi 26 août 2025, 10h30**

Les enregistrements, la présentation des résultats semestriels et le rapport semestriel 2025 seront publiés sur notre site Internet www.sfp.ch à l'issue de la présentation. Nous vous remercions de votre intérêt.

SF Retail Properties Fund

Le SF Retail Properties Fund investit principalement dans un portefeuille d'immeubles diversifiés comprenant des surfaces pour le commerce de détail en Suisse. Ces immeubles peuvent inclure des surfaces annexes et de stationnement nécessaire à l'exploitation. En plus des surfaces commerciales, ces immeubles peuvent également intégrer des surfaces industrielles, des espaces de bureau ou des logements d'habitation. À long terme, le fonds vise les objectifs climatiques 2030 et 2050 du Conseil fédéral dans la mise en œuvre de l'orientation « climat », une approche de développement durable.

Disclaimer

Le SF Retail Properties Fund (ISIN CH0285087455) est un fonds de placement de droit suisse de la catégorie « fonds immobilier » au sens des art. 25 ss en relation avec les art. 58 ss de la loi sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Ce communiqué de presse ne constitue ni un prospectus au sens des articles 35 et suivants de la loi sur les services financiers (LSFin) ou des articles 27 et suivants du règlement de cotation de la SIX Swiss Exchange, ni une feuille d'information de base (KID). Ces documents, qui sont seuls déterminants pour une décision d'investissement, peuvent être obtenus gratuitement auprès de Swiss Finance & Property Funds SA. Ce communiqué de presse peut contenir des déclarations relatives au futur, par exemple des attentes, des plans, des intentions ou des stratégies concernant l'avenir. De telles déclarations sont soumises à des incertitudes et à des risques. Par conséquent, le lecteur doit être conscient que ces déclarations peuvent différer des événements futurs réels. Toutes les déclarations de ce communiqué de presse orientées vers le futur reposent sur des données à la disposition de Swiss Finance & Property Funds SA au moment de sa publication. La société décline toute obligation de mettre à jour les déclarations prospectives du présent communiqué de presse à une date ultérieure en raison de nouvelles informations, d'événements futurs ou autres. Les investissements dans des produits financiers comportent différents risques, la perte potentielle du capital investi en faisant partie. Le prix, la valeur et la rentabilité de placements collectifs de capitaux sont soumis à des variations. Les performances du passé ne constituent pas des indicateurs de l'évolution future et n'offrent aucune garantie quant aux performances à venir. Swiss Finance & Property Funds SA ne se porte pas garante de la réalisation effective des augmentations de valeur attendues. Des informations détaillées sur le négoce de valeurs mobilières et les investissements dans des placements collectifs de capitaux peuvent être consultées dans la brochure « Risques particuliers dans le commerce de titres » de l'Association suisse des banquiers. Les informations données dans cette publication proviennent de sources considérées comme fiables par Swiss Finance & Property Funds SA. Swiss Finance & Property Funds SA n'assume toutefois aucune garantie explicite ou implicite quant au fait que les informations et les données publiées sont correctes, complètes, précises et actuelles. Swiss Finance & Property Funds SA ne se porte pas garante d'éventuelles pertes ou d'éventuels dommages (dommages directs, indirects ou consécutifs) provenant de la distribution de ce document ou de son contenu ou en lien avec la distribution de ce document. Les informations données dans ce document peuvent être modifiées à tout moment sans annonce préalable. Le présent communiqué de presse, copies incluses, ne doit pas être envoyé ou emporté ou distribué aux Etats-Unis ou remis à des « US-Person » (au sens de la Régulation S de l'US Securities Act de 1933 dans sa version respectivement en vigueur). Des parts de placement collectifs de capitaux ne doivent être ni proposées, ni vendues, ni livrées aux Etats-Unis et sur leurs territoires. Des parts du fonds ne doivent être ni proposées, ni vendues, ni livrées à des citoyens des Etats-Unis ou à des personnes ayant leur domicile ou leur siège aux Etats-Unis et/ou à des personnes physiques ou juridiques dont les revenus et/ou recettes, indépendamment de leur origine, sont assujetties à l'impôt sur le revenu étasunien, ainsi qu'à des personnes considérées comme ayant qualité de « US-Person » conformément à la Régulation S de l'US Security Act de 1933 et/ou à l'US Commodity Exchange Act dans la version respectivement applicable. Il en est de même concernant les Etats et pays dans lesquels une telle distribution est interdite.