

Communiqué de presse

Zurich, le 10 mars 2026

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

SF Commercial Properties Fund **Résultat annuel 2025 : résultat solide grâce à une** **capacité bénéficiaire stable**

- **Optimisation du portefeuille grâce à deux ventes : 14 biens immobiliers avec une valeur vénale de CHF 263.27 mio. (année précédente : CHF 278.19 mio.)**
- **Revenu net : CHF 9.92 mio., soit CHF 4.31 par part (année précédente : CHF 10.04 mio., soit CHF 4.36 par part)**
- **Taux de vacance : réduction à 5.90% à la date de référence (année précédente : 6.76%)**
- **Rendement brut : 6.32% (année précédente : 6.41%)**
- **Notation GRESB : amélioration à 91/100 points et 5 étoiles, 1^{re} place dans la comparaison des pairs**

Le SF Commercial Properties Fund revient sur un exercice 2025 solide. Grâce à une vacance réduite et à une gestion efficace des coûts, une marge de bénéfice d'exploitation élevée a été atteinte. Le revenu net stable permet de maintenir la distribution inchangée et d'augmenter les réserves bénéficiaires.

« Nous gagnons plus sur le plan opérationnel que ce que nous distribuons. Le rendement sur la distribution est d'un peu moins de 5%. C'est attractif pour nos investisseurs existants. Parallèlement, notre valorisation offre un point d'entrée intéressant pour les futurs investisseurs », déclare le gestionnaire de portefeuille Hans-Peter Wasser au sujet du résultat annuel.

Portefeuille immobilier

À fin 2025, le portefeuille comprend 14 biens immobiliers avec une surface locative de 127 677 m². Par rapport à l'année précédente, la valeur vénale du portefeuille a augmenté de 0.96% à périmètre constant et s'élève à CHF 263.27 mio. (année précédente : CHF 278.19 mio.). Le taux de vacance a encore été réduit. À la date de référence, il s'établit à 5.90%, ce qui correspond à un niveau approprié pour un portefeuille commercial (année précédente : 6.76%).

Grâce à la vente ciblée des biens immobiliers à Staad et à Meisterschwanden, des investissements importants et des risques de pertes de loyers ont pu être éliminés. Ces transactions ont permis de rationaliser le portefeuille et soutiennent la stabilisation de la base de revenus.

Grâce à des activités de commercialisation engagées et à une gestion intensive des locataires, des contrats ont été conclus pour 18 374 m², ce qui correspond à 14.39% de la surface locative totale. Avec 3.94 ans, la durée moyenne pondérée des baux (WAULT) reste à un bon niveau (année précédente : 4.59 ans).

Résultat financier

Au 31 décembre 2025, le portefeuille immobilier du SF Commercial Properties Fund présente une valeur vénale de CHF 263.27 mio. (année précédente : CHF 278.19 mio.). Sur la base des loyers théoriques de CHF 16.63 mio. (année précédente : CHF 17.84 mio.) et de la valeur vénale de CHF 263.27 mio., il en résulte un rendement brut de 6.32% (année précédente : 6.41%). Les revenus totaux de l'exercice écoulé s'élèvent à CHF 15.45 mio. (année précédente : CHF 16.32 mio.). Les rendements locatifs ont diminué de CHF 0.84 mio. pour atteindre CHF 15.31 mio. (année précédente : CHF 16.15 mio.) en raison des biens immobiliers vendus durant l'année sous revue.

Les charges totales s'élèvent à CHF 5.53 mio. (année précédente : CHF 6.29 mio.). Le revenu net à la fin de l'année s'établit à CHF 9.92 mio. (année précédente : CHF 10.04 mio.), soit CHF 4.31 par part (année précédente : CHF 4.36 par part).

Les actifs nets du fonds ont diminué durant l'exercice de CHF 2.28 mio. pour atteindre CHF 197.62 mio. (année précédente : CHF 199.89 mio.). Cette évolution résulte du résultat total ainsi que de la distribution effectuée pour l'exercice 2024. Cela correspond à une valeur nette d'inventaire de CHF 85.81 par part (année précédente : CHF 86.80) à la date de référence.

Notation GRESB

Grâce à diverses mesures liées à la durabilité et à la gestion des locataires, la note maximale de 5 étoiles a été atteinte dans la notation GRESB. Durant l'exercice sous revue, le fonds a progressé à 91 points (année précédente : 85 points) et se classe ainsi au premier rang dans la comparaison directe avec ses pairs (Europe, Industrial, Listed).

Perspectives

Avec les fonds libérés par les ventes, l'acquisition d'un bien immobilier est envisagée à court terme. Sur le plan opérationnel, l'accent reste mis sur la poursuite de la réduction de la vacance. Les activités de commercialisation ainsi que les mesures d'entretien et de remise en état sont examinées en permanence et mises en œuvre en tenant compte des aspects économiques et durables.

Les projets de développement à Aarau et à Möhlin seront poursuivis de manière cohérente. Pour le site d'Aarau, les questions d'utilisation encore ouvertes devraient être clarifiées d'ici mi-2026 dans le cadre d'une synthèse d'utilisation.

Outre l'exploitation des potentiels, la préservation de la valeur et la poursuite de la réduction du taux de vacance, la stabilisation du revenu net grâce à des activités de location actives et à une gestion rigoureuse des coûts reste l'objectif central. Sur la base d'une situation de revenus stable, le fonds vise toujours une distribution attractive avec un taux de distribution inférieur à 100%.

Contact

Hans-Peter Wasser
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds SA
wasser@sfp.ch

Dr Patrick Sege
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property SA
sege@sfp.ch

Chiffres clés 2025

Indices de rendement et de performance	Unité	31 déc. 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Performance	%	9.09	13.29	-2.10
Rendement de placement	%	3.95	3.64	-4.76
Marge de bénéfice d'exploitation	%	73.07	74.45	68.29
Rendement des fonds propres	%	3.76	3.46	-4.55
Rendement du capital investi (ROIC)	%	3.14	2.85	-2.81
Rendement sur distribution	%	4.86	5.04	5.42
Coefficient de distribution	%	98.66	97.53	102.69
Indices des marchés financiers	Unité	31 déc. 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Agio / Disagio	%	1.96	-2.77	-10.91
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)	x	26.84	27.13	-17.83
Capitalisation boursière	CHF	201 497 800	194 359 021	188 160 000
Cours boursier par part à la fin de la période sous revue	CHF	87.50	84.40	78.40
Indices du bilan	Unité	31 déc. 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Valeur vénale des immeubles	CHF	263 270 000	278 190 000	279 550 000
Prix de revient des immeubles	CHF	270 990 951	293 628 581	292 300 178
Fortune totale du fonds	CHF	269 634 813	285 676 874	310 081 467
Fonds empruntés	CHF	60 000 000	64 000 000	85 000 000
Fortune nette du fonds	CHF	197 616 023	199 894 479	211 213 800
Coefficient d'endettement	%	22.79	23.01	30.41
Quote-part du passif exigible	%	26.71	30.03	31.88
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	ans	1.66	1.32	2.08
Rémunération du financement par des fonds	%	1.63	1.86	1.82
Indices du compte de résultat	Unité	31 déc. 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Loyers	CHF	15 314 157	16 149 289	16 730 991
Taux des pertes sur loyers	%	6.79	6.39	15.40
Résultat net	CHF	9 919 471	10 035 282	9 932 770
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	-9 288 521	-129 972	-22 261 151
Gains/pertes en capitaux non réalisés	CHF	6 877 630	-2 886 603	1 776 322
Résultat total	CHF	7 508 580	7 018 707	-10 552 059
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV)	%	0.88	0.90	0.91
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (MV)	%	1.24	1.36	1.55
Indices des parts	Unité	31 déc. 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Valeur nette d'inventaire à la fin de la période sous revue	CHF	85.81	86.80	88.01
Distribution par part	CHF	4.25	4.25	4.25
Parts au début de la période sous revue	pce	2 302 832	2 400 000	2 400 000
Emissions	pce	-	-	-
Rachats	pce	-	-97 168	-
Parts à la fin de la période sous revue	pce	2 302 832	2 302 832	2 400 000

Indices du portefeuille	Unité	31 déc. 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Nombre d'immeubles	pce	14	16	16
Rendement brut	%	6.32	6.41	6.31
Taux d'escompte réel	%	3.90	3.94	3.95
Taux d'escompte nominal	%	4.94	5.24	5.25
Taux de vacance à la date de référence	%	5.90	6.76	6.89
Taux de vacance période de référence	%	6.47	7.22	13.75
WAULT	ans	3.94	4.59	4.83

Les données de performance historiques ne garantissent pas les rendements futurs. Les revenus du fonds ainsi que la valeur des parts du fonds peuvent augmenter, mais aussi diminuer, et ne peuvent pas être garantis. Lors du rachat des parts du fonds, l'investisseur peut éventuellement récupérer moins de fonds que ceux qu'il avait initialement investis.

¹

² Les réductions de loyer accordées ne sont pas partie de la calcul de taux des pertes sur loyer. Ceci est conforme à l'information spécialisée d'AMAS.

Présentations

Hans-Peter Wasser, gestionnaire de portefeuille du SF Commercial Properties Fund, présentera le résultat annuel 2025 comme suit :

- **Présentation-déjeuner le mardi 10 mars 2026, 11h00,**
Hôtel Mandarin Oriental Savoy, Zurich
- **Présentation-déjeuner le mercredi 11 mars 2026, 11h00,**
Hôtel Mövenpick, Bâle
- **Présentation-déjeuner le jeudi 12 mars 2026, 11h00,**
Hôtel Lausanne Palace, Lausanne

Nous vous remercions de l'intérêt que vous portez à ces informations.

Vous trouverez des informations détaillées et le rapport de gestion 2025 [ici](#).

SF Commercial Properties Fund

Le SF Commercial Properties Fund 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 manufacture. Outre d'excellentes liaisons de transport, le potentiel de plus-value et la solvabilité des locataires sont des critères d'investissement essentiels. 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 Commercial Properties Fund (ISIN CH0344799694) 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.