

Communiqué de presse

Zurich, le 10 mars 2026

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

SF Sustainable Property Fund **Résultat annuel 2025 : croissance réussie du portefeuille** **et nette baisse du taux de vacance**

- Valeur vénale du portefeuille augmentée de 13.2% à CHF 1 631.9 mio. (année précédente : CHF 1 441.1 mio.)
- Revenu net en hausse de 16.1% à CHF 30.3 mio. (année précédente : CHF 26.1 mio.)
- Acquisition de dix biens immobiliers pour une valeur vénale de CHF 170.3 mio.
- Taux de vacance nettement réduit à 2.31% à la date de référence (année précédente : 4.74%)
- Nouveau résultat GRESB solide avec 4 étoiles sur 5

Le SF Sustainable Property Fund a poursuivi son évolution positive durant l'exercice 2025. Sur la base du solide résultat annuel 2024 et du succès du premier semestre 2025, le fonds a enregistré au 31 décembre 2025 une croissance de la valeur du portefeuille, une hausse marquée du revenu net ainsi qu'une nette amélioration des indicateurs opérationnels.

Le portefeuille du SF Sustainable Property Fund a été développé de manière ciblée, optimisé sur le plan opérationnel et sa capacité bénéficiaire a été sensiblement renforcée. « La mise en œuvre cohérente de notre stratégie reposant sur une gestion active, des acquisitions ciblées et des investissements durables porte ses fruits », déclare Daniel Babic, gestionnaire de portefeuille du SF Sustainable Property Fund. « Il est particulièrement réjouissant de constater que le taux de vacance a presque été divisé par deux, tout en poursuivant la croissance du portefeuille grâce à des acquisitions. »

Portefeuille immobilier

Grâce à l'acquisition de dix biens immobiliers pour une valeur vénale totale de CHF 170.3 mio. et à des désinvestissements sélectifs de CHF 20.3 mio., le portefeuille a été développé de manière stratégique. Au 31 décembre 2025, le portefeuille comprend 112 biens immobiliers (année précédente : 103 biens immobiliers) pour une valeur vénale de CHF 1 631.9 mio. Cela correspond à une augmentation de CHF 190.8 mio., soit 13.2% par rapport à l'année précédente.

Le rendement brut s'élève à 3.86% à la fin de l'année (année précédente : 4.00%). La nette réduction du taux de vacance à 2.31% à la date de référence (année précédente : 4.74%) est particulièrement réjouissante. Le taux de pertes de loyers a également pu être réduit de manière significative à 4.79% (année précédente : 6.90%).

Résultat financier

Les rendements locatifs ont augmenté de 5.7% durant l'exercice 2025 pour atteindre CHF 55.3 mio. (année précédente : CHF 52.3 mio.). Le revenu net a progressé de 16.1% à CHF 30.3 mio. (année précédente : CHF 26.1 mio.). Cela correspond à CHF 3.16 par part pour 9 618 850 parts (année précédente : CHF 3.11 par part pour 8 416 494 parts).

En tenant compte des gains et pertes en capital réalisés et non réalisés, le résultat total s'élève à CHF 46.7 mio. (année précédente : CHF 17.0 mio.). Le rendement de placement atteint 4.36% à la date de référence (année précédente : 1.73%).

La performance du fonds dépasse 19% durant l'exercice 2025 et se situe nettement au-dessus de l'évolution de l'indice de marché. La valeur nette d'inventaire (VNI) à la date de référence s'élève à CHF 120.47 par part (année précédente : CHF 118.63).

La distribution pour l'exercice 2025 reste inchangée à CHF 3.20 par part. Le rendement sur la distribution s'élève à 2.14% (année précédente : 2.48%).

Durabilité

Dans le domaine de la durabilité, la gestion de portefeuille a mis en œuvre la stratégie conformément au plan. Le développement des systèmes de chauffage renouvelables ainsi qu'une meilleure transparence des données renforcent durablement la gestion ESG. Cela se reflète dans une augmentation du score GRESB (87 sur 100 points), à nouveau 4 étoiles sur 5 et la 4^{ème} place dans la comparaison directe avec les pairs (Europe, Residential: Multi-Family, Listed).

Perspectives

Le contexte des taux d'intérêt ainsi que la forte demande structurelle de logements continuent de constituer une base solide pour l'immobilier résidentiel suisse.

En 2026, l'accent sera mis notamment sur la poursuite cohérente des projets de rénovation en cours à Lugano et à Bâle. Les autorisations de construire ont été délivrées pour la rénovation énergétique complète dans le quartier de Pregassona à Lugano ainsi que pour un projet de nouvelle construction à Saint-Gall, permettant un début des travaux au premier trimestre 2026.

Parallèlement, l'attention restera portée sur la gestion du très faible taux de vacance, l'efficacité opérationnelle ainsi que le développement durable du portefeuille. La gestion de portefeuille est convaincue que la base de revenus solide, la qualité améliorée du portefeuille et la stratégie de durabilité mise en œuvre de manière cohérente permettront également à l'avenir une croissance durable.

Contact

Daniel Babic
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds SA
babic@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	%	19.66	7.17	0.92
Rendement de placement	%	4.36	1.73	-1.22
Marge de bénéfice d'exploitation	%	65.25	63.21	60.86
Rendement des fonds propres	%	4.10	1.69	-1.18
Rendement du capital investi (ROIC)	%	3.22	1.52	-0.46
Rendement sur distribution	%	2.14	2.48	2.59
Coefficient de distribution	%	101.42	103.03	106.40
Indices des marchés financiers	Unité	31 déc. 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Agio/Disagio	%	24.02	8.74	3.08
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)	x	30.73	63.89	-83.63
Capitalisation boursière	CHF	1 437 056 190	1 085 727 726	1 039 437 009
Cours boursier par part à la fin de la période sous revue	CHF	149.40	129.00	123.50
Indices du bilan	Unité	31 déc. 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Valeur vénale des immeubles	CHF	1 631 924 000	1 441 083 000	1 450 063 000
Prix de revient des immeubles	CHF	1 483 927 768	1 336 159 525	1 344 899 522
Fortune totale du fonds	CHF	1 643 566 678	1 464 243 835	1 469 835 767
Fonds empruntés	CHF	392 850 000	383 600 000	374 100 000
Fortune nette du fonds	CHF	1 158 746 964	998 462 555	1 008 402 386
Coefficient d'endettement	%	24.07	26.62	25.80
Quote-part du passif exigible	%	29.50	31.81	31.90
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	ans	2.73	2.56	3.16
Rémunération du financement par des fonds	%	1.29	1.37	1.28
Indices du compte de résultat	Unité	31 déc. 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Loyers	CHF	55 250 568	52 269 201	52 974 069
Taux des pertes sur loyers	%	4.79	6.90	7.89
Résultat net	CHF	30 348 506	26 139 555	25 312 818
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	-15 760 758	-7 406 602	4 428 786
Gains/pertes en capitaux non réalisés	CHF	32 072 758	-1 740 003	-42 169 989
Résultat total	CHF	46 660 506	16 992 950	-12 428 385
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV)	%	0.74	0.74	0.77
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (MV)	%	0.94	1.05	1.17
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	120.47	118.63	119.81
Distribution par part	CHF	3.20	3.20	3.20
Parts au début de la période sous revue	pce	8 416 494	8 416 494	8 416 494
Emissions	pce	1 202 356	-	-
Rachats	pce	-	-	-
Parts à la fin de la période sous revue	pce	9 618 850	8 416 494	8 416 494

Indices du portefeuille	Unité	31 déc. 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Nombre d'immeubles	pce	112	103	107
Rendement brut	%	3.86	4.00	3.87
Taux d'escompte réel	%	2.69	2.75	2.75
Taux d'escompte nominal	%	3.71	4.03	4.04
Taux de vacance à la date de référence	%	2.31	4.74	4.97
Taux de vacance période de référence	%	4.05	5.24	5.67

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 Le calcul de la durée résiduelle des financements externes inclut les hypothèques futures déjà conclues.

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

Présentation

Daniel Babic, gestionnaire de portefeuille du SF Sustainable Property 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 Sustainable Property Fund

Le SF Sustainable Property Fund 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 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.

Disclaimer

Le SF Sustainable Property Fund (ISIN CH0120791253) 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.