

Communiqué de presse

Zurich, le 10 mars 2026

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

SF Retail Properties Fund **Exercice 2025 réussi : croissance stratégique du** **portefeuille et augmentation de la distribution**

- **Augmentation de la valeur vénale du portefeuille à CHF 1 169.5 mio. (année précédente : CHF 1 005.95 mio.)**
- **Hausse du revenu net de 20.03% à CHF 38.13 mio. (année précédente : CHF 31.76 mio.)**
- **Réduction du taux de vacance (à la date de référence) à 4.50% (année précédente : 4.82%)**
- **Note maximale dans la notation GRESB avec 91/100 points et 5 étoiles sur 5**
- **Augmentation de la distribution à CHF 4.40 par part (année précédente : CHF 4.35)**

Le SF Retail Properties Fund poursuit résolument son évolution positive. Après la forte année précédente et les solides résultats semestriels 2025, le fonds enregistre au 31 décembre 2025 une nouvelle croissance marquée tant au niveau de la valeur du portefeuille que du revenu opérationnel.

La stratégie de portefeuille du fonds est axée sur des investissements dans les « biens de consommation courante », ce qui s'est également avéré fructueux en 2025. « L'exercice 2025 a été marqué par la croissance stratégique du portefeuille ainsi que par la consolidation opérationnelle des projets de construction lancés l'année précédente », déclare Thomas Lavater, gestionnaire de portefeuille du SF Retail Properties Fund. « Avec l'acquisition de 18 biens immobiliers ainsi que la réalisation de nos projets phares à Schöffland et Marly, nous créons une base fiable pour des revenus durables », ajoute Lavater.

Portefeuille immobilier

Le produit a renforcé sa position sur le marché et a clôturé l'exercice avec une augmentation de capital réalisée avec succès en novembre 2025. La valeur vénale du portefeuille immobilier s'élève à CHF 1 169.5 mio. au 31 décembre 2025 (année précédente : CHF 1 005.95 mio.), ce qui correspond à une hausse de CHF 163.5 mio., soit 16.25% par rapport à l'année précédente.

Le portefeuille comprend désormais 105 biens immobiliers (année précédente : 87). La forte augmentation de la valeur vénale du portefeuille immobilier résulte notamment de l'acquisition d'un portefeuille composé de 17 biens immobiliers ainsi que d'une autre acquisition réalisée au cours du second semestre. En outre, l'avancement des travaux à Marly et du projet de nouvelle construction à Schöffland ont contribué à l'évolution positive.

Le taux de vacance à la date de référence a de nouveau été réduit et s'établit désormais à 4.50% (année précédente : 4.82%). Le fonds atteint ainsi un nouveau niveau historiquement bas dans le portefeuille.

Résultat financier

Les rendements locatifs ont nettement augmenté durant l'exercice 2025 pour atteindre CHF 53.48 mio. (année précédente : CHF 46.09 mio.). Le rendement brut s'élève à 5.27% au 31 décembre 2025 (année précédente : 5.39%).

Les charges totales s'élèvent à CHF 21.49 mio. (année précédente : CHF 18.03 mio.). Le revenu net a augmenté de 20.03% pour atteindre CHF 38.13 mio. (année précédente : CHF 31.76 mio.), ce qui correspond à CHF 4.66 par part (année précédente : CHF 4.52 par part).

Les actifs nets du fonds ont augmenté à CHF 849.41 mio. (année précédente : CHF 718.73 mio.). Le rendement de placement à la fin de l'année s'élève à 5.79% (année précédente : 5.54%). La distribution pour l'exercice 2025 s'élève à CHF 4.40 par part (année précédente : CHF 4.35), ce qui correspond à une quote-part de distribution de 94.51%.

Durabilité

Des progrès substantiels ont également été réalisés dans le domaine de la durabilité en 2025. Le SF Retail Properties Fund a obtenu la note maximale de cinq étoiles dans la notation GRESB avec 91/100 points dans le segment de comparaison « Europe, Retail: Retail Centres, Listed ».

Au cours de l'exercice, quatre installations photovoltaïques supplémentaires ont été mises en service. La puissance totale installée s'élève désormais à environ 3.1 MWp. La part des énergies fossiles dans la consommation totale d'énergie a encore été réduite et se situe désormais pour la première fois en dessous de 50%.

Perspectives

L'orientation du fonds vers des biens immobiliers liés aux « biens de consommation courante » continue de se révéler un facteur de stabilisation dans l'environnement de marché actuel.

En 2026, les priorités porteront notamment sur l'achèvement et la commercialisation de la première étape du projet de nouvelle construction à Schöffland, le repositionnement de l'objet à Volketswil ainsi que la poursuite de la réduction active des vacants. Par ailleurs, d'autres opportunités d'acquisition conformes à la stratégie continueront d'être examinées.

Contact

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 2025

Indices de rendement et de performance	Unité	31 déc. 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Performance	%	9.16	13.78	10.39
Rendement de placement	%	5.79	5.54	1.29
Marge de bénéfice d'exploitation	%	72.81	72.57	71.48
Rendement des fonds propres	%	5.34	5.18	1.23
Rendement du capital investi (ROIC)	%	4.09	3.95	1.18
Rendement sur distribution	%	3.67	3.75	4.07
Coefficient de distribution	%	94.51	96.16	99.13
Indices des marchés financiers	Unité	31 déc. 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Agio/Disagio	%	15.70	13.30	5.57
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)	x	21.84	22.13	83.29
Capitalisation boursière	CHF	982 800 000	814 320 000	650 025 000
Cours boursier par part à la fin de la période sous revue	CHF	120.00	116.00	107.00
Indices du bilan	Unité	31 déc. 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Valeur vénale des immeubles	CHF	1 169 464 300	1 005 950 400	885 635 800
Prix de revient des immeubles	CHF	1 133 640 560	982 137 554	873 247 622
Fortune totale du fonds	CHF	1 190 349 328	1 027 850 546	904 146 773
Fonds empruntés	CHF	238 015 000	239 225 000	220 825 000
Fortune nette du fonds	CHF	849 405 996	718 725 503	615 744 099
Coefficient d'endettement	%	20.35	23.78	24.93
Quote-part du passif exigible	%	28.64	30.07	31.90
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	ans	3.61	2.49	2.36
Rémunération du financement par des fonds	%	1.26	1.34	1.39
Indices du compte de résultat	Unité	31 déc. 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Loyers	CHF	53 480 188	46 086 913	42 957 989
Taux des pertes sur loyers	%	5.16	5.81	6.45
Résultat net	CHF	38 127 354	31 756 474	26 659 362
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	-	8 000	315 505
Gains/pertes en capitaux non réalisés	CHF	6 462 296	4 952 030	-19 170 754
Résultat total	CHF	44 589 650	36 716 504	7 804 113
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV)	%	0.84	0.86	0.85
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (MV)	%	1.03	1.13	1.23
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	103.71	102.38	101.36
Distribution par part	CHF	4.40	4.35	4.35
Parts au début de la période sous revue	pce	7 020 000	6 075 000	6 075 000
Emissions	pce	1 170 000	945 000	-
Rachats	pce	-	-	-
Parts à la fin de la période sous revue	pce	8 190 000	7 020 000	6 075 000

Indices du portefeuille	Unité	31 déc. 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Nombre d'immeubles	pce	105	87	83
Rendement brut	%	5.27	5.39	5.48
Taux d'escompte réel	%	3.53	3.61	3.66
Taux d'escompte nominal	%	4.57	4.90	4.95
Taux de vacance à la date de référence	%	4.50	4.82	5.39
Taux de vacance période de référence	%	4.41	5.25	6.15
WAULT en années	ans	6.05	6.25	6.18

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 calcul de taux des pertes sur loyer. Ceci est conforme à l'information spécialisée d'AMAS.

Présentation

Thomas Lavater, gestionnaire de portefeuille du SF Retail 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 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.