

## Communiqué de presse

Zurich, le 14 avril 2026

### **SFP Fondation de placement Rapport annuel 2025 : forte progression du groupe de placement suisse et repositionnement du groupe de placement mondial**

- **SFP AST Swiss Real Estate (SFP AST SRE) franchit la barre du milliard**
- **Augmentation du revenu net par part de 4.8% à CHF 34.18 pour SFP AST SRE**
- **Deux collectes de capitaux réussies de SFP AST SRE pour un montant total de plus de CHF 560 mio.**
- **Développement stratégique au sein du SFP AST Global Core Property Hedged CHF (SFP AST GCP) et diversification du portefeuille considérablement améliorée**
- **Des coûts élevés de couverture de change et certains effets de valorisation négatifs ont pesé sur la performance annuelle du groupe de placement investissant à l'échelle mondiale**
- **Le rendement de distribution des fonds cibles du SFP AST GCP s'améliore de plus de 12% en glissement annuel ; au niveau du groupe de placement, il reste stable à 2%**

**La SFP Fondation de placement dresse le bilan d'un exercice 2025 couronné de succès. Au 31 décembre 2025, la fortune gérée en commun s'élevait à CHF 1 288.6 mio. Cette croissance s'explique notamment par une hausse des valorisations, des coûts de financement stable, ainsi que d'une gestion de portefeuille efficace et active. De plus, deux collectes de capitaux réussies, totalisant plus de CHF 560 mio., ont renforcé le groupe de placement SFP AST SRE.**

#### **Groupe de placement SFP AST Swiss Real Estate**

##### **Portefeuille**

Le groupe de placement SFP AST SRE a poursuivi sans relâche sa croissance au cours de l'exercice 2025 et a enregistré un rendement des placements de 5.22% (année précédente : 4.21%) et une nouvelle hausse du rendement net par part de CHF 4.8% à CHF 34.18 (année précédente : CHF 32.60), ce qui représente une surperformance par rapport à l'indice de référence. La valeur de marché du portefeuille immobilier a augmenté pour atteindre CHF 1 104.3 mio. (année précédente : CHF 841.0 mio.). La barre du milliard a ainsi été franchie pour la première fois. Le portefeuille a été élargi par l'intégration de neuf immeubles, dont un lotissement, qui a été regroupé avec l'immeuble existant lors de l'évaluation de fin d'année. Le portefeuille comprend ainsi 52 immeubles à la fin de l'année (année précédente : 44). Le WAULT a diminué à 5.5 ans (année précédente : 7.0 ans) dans le sillage de cette croissance, mais reste à un niveau attractif.

Les revenus locatifs prévisionnels ont nettement augmenté pour atteindre CHF 41.1 mio. (année précédente : CHF 31.0 mio.). Parallèlement, le taux de vacance à la date de référence reste à un niveau très bas, à 0.4% (année précédente : 0.7%).

### **Résultat financier**

La valeur nette d'inventaire par part avant distribution a augmenté pour atteindre CHF 1 213.91 (année précédente : CHF 1 181.68), ce qui correspond à une hausse de 2.7%.

Le rendement des placements s'élève à 5.22% et a augmenté de plus de 24% par rapport à l'année précédente (4.21%).

La distribution reste stable à CHF 28.00 par part, ce qui correspond à un rendement de distribution de 2.3%. Le taux de distribution a ainsi été ramené à 81.9% (année précédente : 85.9%).

La marge EBIT a continué de s'améliorer pour atteindre 71.6% (année précédente : 70.8%). Le ratio d'endettement reste dans la fourchette cible à 19.9% (année précédente : 20.3%).

### **Collectes de capitaux et croissance**

Au cours de l'exercice 2025, deux collectes de capitaux ont été menées à bien pour un montant total de CHF 560 mio.

La collecte de capitaux au premier trimestre s'est élevée à CHF 202 mio., tandis qu'au quatrième trimestre, un volume de CHF 360 mio. a été souscrit. Grâce à ces collectes de capitaux, le groupe de placement a gagné 24 nouveaux investisseurs et a pu porter le nombre d'investisseurs à 146.

### **Durabilité**

Dans le classement GRESB 2025, le groupe de placement a obtenu quatre étoiles sur cinq ainsi que 87 points sur 100 points, améliorant ainsi son classement d'une étoile par rapport à l'année précédente.

Le système de collecte de données mis en place l'année précédente et organisé par un fiduciaire spécialisé dans le domaine de l'énergie s'est avérée efficace. La qualité des données et la surveillance de la consommation ont encore été améliorées et portées à un niveau certifiable.

### **Perspectives**

SFP AST SRE poursuivra sa stratégie de croissance. Les, d'un montant de CHF 253.4 mio. seront progressivement intégrés au portefeuille à mesure de leur achèvement. Parallèlement, plusieurs projets de construction d'un volume d'environ CHF 50.0 mio. seront lancés au sein du portefeuille existant, ce qui permettra de réaliser des potentiels de création de valeur supplémentaires.

## Groupe de placement SFP AST Global Core Property Hedged CHF

### Portefeuille

L'année 2025 a été marquée par une normalisation des marchés immobiliers internationaux. Malgré un environnement de marché globalement amélioré, la performance a continué d'être affectée par des coûts de couverture de change (coûts de hedging) ainsi que par des effets de valorisation négatifs ponctuels. Dans le même temps, le revenu d'exploitation des fonds cibles sous-jacents a connu une évolution très réjouissante et a augmenté de plus de 12% par rapport à l'année précédente. Cette évolution positive permet de maintenir la politique de distribution prudente et de continuer à garantir un rendement de distribution de 2% sur la base de la valeur nette d'inventaire.

Le portefeuille a bénéficié d'un environnement de taux d'intérêt plus favorable, d'une activité transactionnelle en hausse et de fondamentaux stables. La valeur des actifs immobiliers sous-jacents du groupe d'investissement SFP AST GCP a augmenté pour atteindre CHF 159.7 mrd. (année précédente : CHF 135.8 mrd.), reflétant ainsi une meilleure diversification.

Le portefeuille comprend 21 fonds cibles (année précédente : 18) totalisant 4 356 biens immobiliers (année précédente : 3 435). Le ratio d'endettement des fonds cibles a légèrement diminué pour s'établir à 26.7% (année précédente : 27.0%), tandis que la durée moyenne de la dette s'est allongée à 4.1 ans (année précédente : 3.3 ans). Le taux de vacance est resté faible, à 6.3% (année précédente : 6.3%), tandis que le WAULT a nettement augmenté à 7.0 ans à la fin de 2025 (année précédente : 5.9 ans), ce qui laisse présager des revenus locatifs plus résilients.

### Développement stratégique

L'objectif du portefeuille est de positionner le groupe de placement de manière optimale pour la reprise actuelle. Au cours de l'exercice 2025, le repositionnement stratégique du portefeuille s'est poursuivi. Au total, six nouveaux fonds cibles ont été intégrés au portefeuille et deux fonds ont fait l'objet de rachats avec remboursement intégral.

Compte tenu des changements structurels et de la vigueur du franc suisse, il a été décidé de supprimer l'un des groupes de placement, le SFP AST Global Core Property (Unhedged).

### Durabilité

Le groupe de placement SFP AST GCP a obtenu en 2025 une note GRESB de 86 sur 100 ainsi qu'une note de quatre étoiles, surpassant ainsi tant la moyenne GRESB (81 points) que la moyenne de ses pairs (76 points).

Tous les fonds cibles du portefeuille sont membres du GRESB et ont pour objectif d'améliorer en permanence leurs performances en matière de durabilité, conformément aux normes internationales. Cette nouvelle surperformance par rapport à l'indice de référence souligne l'engagement à long terme en faveur d'une des normes ESG.

## Perspectives

Les perspectives pour les marchés immobiliers internationaux restent constructives. Le portefeuille est bien positionné pour tirer parti du nouveau cycle immobilier. Un environnement de taux d'intérêt favorable, une dynamique de croissance des loyers en hausse ainsi que des facteurs de demande structurels laissent présager une évolution positive. Le repositionnement mis en œuvre ces dernières années ainsi que la large constituent une base solide pour la performance future. Une gestion active du portefeuille reste déterminante pour exploiter de manière ciblée les opportunités du marché.

## Assemblée des investisseurs

Le conseil de fondation propose à l'assemblée des investisseurs, qui se tiendra le 6 mai 2026, d'approuver le rapport annuel 2025, y compris les comptes annuels vérifiés, ainsi que les propositions de distribution des groupes de placement.

Le rapport annuel 2025 complet est disponible sur le [site web de la SFP Fondation de placement](#).

## Contact

**Philippe Rothlin**  
Directeur

SFP Fondation de placement  
+41 43 344 74 26  
[rothlin@sfp.ch](mailto:rothlin@sfp.ch)

**Dr Patrick Sege**  
Head Client Relationship Management &  
Marketing

Swiss Finance & Property SA  
+41 43 344 61 31  
[sege@sfp.ch](mailto:sege@sfp.ch)

**Matthias Flückiger**  
Head Direct Foundations  
Swiss Finance & Property Funds SA  
+41 43 344 62 59  
[flueckiger@sfp.ch](mailto:flueckiger@sfp.ch)

**Benjamin Boakes**  
Senior Portfolio Manager  
Swiss Finance & Property SA  
+41 43 344 74 38  
[boakes@sfp.ch](mailto:boakes@sfp.ch)

**SFP Fondation de placement**

La SFP Fondation de placement compte trois groupes de placement. La direction est déléguée à la Swiss Finance & Property Group AG, la gestion de fortune à la Swiss Finance & Property Funds SA et à la Swiss Finance & Property SA. Le prospectus avec les directives de placement intégrées, les statuts, le règlement ainsi que le rapport annuel actuel ou les factsheets peuvent être obtenus auprès de la SFP Fondation de placement. Sont admises comme investisseurs directs les institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse et les personnes morales qui gèrent des placements collectifs d'institutions de prévoyance exonérées d'impôts, qui sont surveillées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et qui investissent auprès de la fondation de placement exclusivement des fonds pour ces institutions. Vous trouverez de plus amples informations sur [www.sfp-ast.ch](http://www.sfp-ast.ch).

**Disclaimer**

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 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. Le présent communiqué ne constitue pas un prospectus au sens du code suisse des obligations et de la loi fédérale sur l'investissement collectif. Les décisions d'investissement doivent être fondées exclusivement sur le prospectus d'émission et de cotation qui sera publié par la suite et présentera les risques associés à un investissement. Ce communiqué de presse ne constitue pas un prospectus au sens de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP) ou de l'ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP 2) ou de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP). Les décisions de placement doivent être prises exclusivement sur la base du prospectus. Ce communiqué de presse sert uniquement à des fins d'information et ne s'adresse expressément pas aux personnes dont la nationalité ou le domicile interdit l'accès à de telles informations en vertu de la législation en vigueur.