

## Communiqué de presse

Zurich, le 26 août 2025

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

### SF Commercial Properties Fund Résultats semestriels 2025

**Les résultats semestriels 2025 du SF Commercial Properties Fund témoignent d'une rentabilité stable. Le revenu net opérationnel semestriel dépasse la moitié de la distribution prévue pour l'ensemble de l'année. Deux immeubles ont été vendus et un nouveau bien immobilier a été acquis afin d'optimiser davantage le portefeuille.**

- **Transactions importantes pour l'optimisation du portefeuille**
- **Réduction du taux de vacance à 5.57% (31 décembre 2024 : 6.76 %)**
- **Situation locative stable et durée moyenne pondérée des contrats de location élevée**

Avec un taux de vacance en baisse, des contrats de location garantis à long terme et une situation bénéficiaire solide, le SF Commercial Properties Fund confirme la solidité de son portefeuille pour 2025. « Je suis très heureux que nous ayons pu continuer à optimiser le fonds grâce à notre succès opérationnel et aux transactions réalisées. Nous consolidons ainsi sa forte rentabilité et garantissons le maintien d'une distribution attractive », déclare Hans-Peter Wasser, gestionnaire de portefeuille du SF Commercial Properties Fund.

#### Portefeuille immobilier

Au cours de l'exercice, deux biens immobiliers situés à Staad et Meisterschwanden ont été vendus pour des raisons stratégiques. Le portefeuille comprend ainsi 14 biens immobiliers d'une valeur vénale de CHF 261.28 millions situés dans des emplacements parfaitement desservis.

Grâce à ces transactions et à divers succès en matière de location, le taux de vacance a diminué de 1.19 point de pourcentage en valeur absolue pour s'établir à 5.57 % à la fin du premier semestre. Il se situe ainsi dans la fourchette visée pour un portefeuille de biens immobiliers commerciaux.

La grande stabilité des revenus, le taux d'indexation élevé des contrats de location (92.41%) et la WAULT supérieure à quatre ans offrent de bonnes garanties pour le maintien d'une distribution attractive.

Après l'exercice, un immeuble commercial entièrement loué et offrant un rendement supérieur à la moyenne a pu être acquis à Hünenberg. Le portefeuille a ainsi été renforcé par un bien immobilier attrayant situé dans un emplacement privilégié en Suisse centrale.

## Résultat financier

Les revenus locatifs ont diminué d'environ CHF 0.35 million par rapport au premier semestre 2024 en raison des deux ventes. Grâce à des ajustements de loyers, à des succès en matière de location, à une gestion efficace des coûts, à des intérêts sur les capitaux étrangers plus bas et des économies réalisées sur les rémunérations réglementaires, le revenu net est resté pratiquement constant à CHF 5.00 millions malgré la vente de deux biens immobiliers.

Avec 2 302 832 parts, cela correspond à un revenu net de CHF 2.17 par part, soit plus de la moitié de la distribution prévue pour l'ensemble de l'année, qui s'élève à CHF 4.25 par part. Au 30 juin 2025, le rendement brut du portefeuille s'élève à 6.34%.

Au cours de l'exercice, les actifs nets du fonds ont diminué de CHF 8.39 millions pour s'établir à CHF 191.50 millions. Cette variation résulte du résultat total de CHF 1.40 million et de la distribution effectuée pour l'exercice 2024 à hauteur de CHF 9.79 millions. La valeur nette d'inventaire s'élève donc à CHF 83.16 par part.

## Perspectives

La gestion du portefeuille poursuit activement l'optimisation du portefeuille par la vente de biens immobiliers non rentables et l'acquisition de biens immobiliers présentant un potentiel de rendement. Le portefeuille doit être optimisé davantage par des transactions ciblées en vue d'une stabilité des revenus à long terme et d'une minimisation des risques.

Outre l'exploitation du potentiel, la préservation de la valeur et le maintien d'une grande stabilité, l'objectif premier est d'augmenter encore le revenu net grâce à des activités de location efficaces et à une gestion rigoureuse des coûts. Une situation stable en matière de revenus devrait permettre de maintenir une distribution attractive.

## Informations complémentaires

**Hans-Peter Wasser**  
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds SA  
[wasser@sfp.ch](mailto:wasser@sfp.ch)

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

Swiss Finance & Property SA  
[sege@sfp.ch](mailto:sege@sfp.ch)

**Chiffres clés 1<sup>er</sup> semestre 2025**

Indices de rendement et de performance	Unité	30 juin 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Performance	%	-0.26 <sup>1</sup>	13.29	-2.10
Rendement de placement	%	0.73 <sup>1</sup>	3.64	-4.76
Marge de bénéfice d'exploitation	%	72.62	74.45	68.29
Rendement des fonds propres	%	0.70 <sup>1</sup>	3.46	-4.55
Rendement du capital investi (ROIC)	%	0.71 <sup>1</sup>	2.85	-2.81
Rendement sur distribution	%	n.a.	5.04	5.42
Coefficient de distribution	%	n.a.	97.53	102.69
<b>Indices des marchés financiers</b>				
Unité	30 juin 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023	
Agio/Disagio	%	-3.80	-2.77	-10.91
Capitalisation boursière	CHF	184 226 560	194 359 021	188 160 000
Cours boursier par part à la fin de la période sous revue	CHF	80.00	84.40	78.40
<b>Indices du bilan</b>				
Unité	30 juin 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023	
Valeur vénale des immeubles	CHF	261 280 000	278 190 000	279 550 000
Prix de revient des immeubles	CHF	270 583 743	293 628 581	292 300 178
Fortune totale du fonds	CHF	268 205 904	285 676 874	310 081 467
Fonds empruntés	CHF	65 000 000	64 000 000	85 000 000
Fortune nette du fonds	CHF	191 503 367	199 894 479	211 213 800
Coefficient d'endettement	%	24.88	23.01	30.41
Quote-part du passif exigible	%	28.60	30.03	31.88
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	ans	0.82	1.32	2.08
Rémunération du financement par des fonds	%	1.81	1.86	1.82
<b>Indices du compte de résultat</b>				
Unité	30 juin 2025	30 juin 2024	30 juin 2023	
Loyers	CHF	7 735 650	8 092 751	8 320 726
Taux des pertes sur loyers	%	7.56	4.84	14.94
Résultat net	CHF	4 997 119	5 214 866	4 563 721
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	-9 268 033	-143 127	-1 402 189
Gains/pertes en capitaux non réalisés	CHF	5 666 838	-995 108	-4 314 809
Résultat total	CHF	1 395 924	4 076 631	-1 153 277
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER <sub>REF</sub> (GAV)	%	0.90	0.89	0.93
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER <sub>REF</sub> (MV)	%	1.32	1.45	1.58
<b>Indices des parts</b>				
Unité	30 juin 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023	
Valeur nette d'inventaire à la fin de la période sous revue	CHF	83.16	86.80	88.01
Distribution par part	CHF	-	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	30 juin 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Nombre d'immeubles	pce	14	16	16
Rendement brut	%	6.34	6.41	6.31
Taux d'escompte réel	%	3.91	3.94	3.95
Taux d'escompte nominal	%	4.95	5.24	5.25
Taux de vacance à la date de référence	%	5.57	6.76	6.89
Taux de vacance période de référence	%	6.88	7.22	13.75
WAULT	ans	4.05	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.

<sup>1</sup> Calcul sur six mois (du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin).

<sup>2</sup> 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.

## Téléconférence

Hans-Peter Wasser, gestionnaire de portefeuille du SF Commercial 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](http://www.sfp.ch) à l'issue de la présentation. Nous vous remercions de votre intérêt.

## 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.