

Communiqué de presse

Zurich, le 26 août 2025

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

SF Sustainable Property Fund Résultats semestriels 2025

Au cours du premier semestre 2025, le SF Sustainable Property Fund a enregistré une croissance de 12% de son portefeuille immobilier, dont la valeur vénale s'élève désormais à CHF 1.61 milliards. Les fonds issus de l'augmentation de capital ont pu être investis rapidement et intégralement dans huit biens immobiliers attractifs.

- **Augmentation de capital brute de CHF 144.3 millions réinvestie avec succès**
- **Augmentation de la valeur de marché de 12% à CHF 1.61 milliard au 30 juin 2025, dont + 1.4% d'augmentation de la valeur du portefeuille existant**
- **Réduction du taux de vacance de 1.03 point de pourcentage en valeur absolue, à 3.71% (31 décembre 2024 : 4.74%)**

« Grâce à l'augmentation de capital réinvestie avec succès, nous avons pu diversifier davantage le portefeuille et réduire considérablement le taux de vacance grâce à une gestion ciblée et à la rotation du portefeuille », déclare Daniel Babic, gestionnaire de portefeuille du SF Sustainable Property Fund. « En nous concentrant clairement sur les investissements durables, nous créons non seulement une valeur ajoutée écologique, mais nous garantissons également des revenus stables à long terme et une position forte sur le marché. »

Portefeuille immobilier

Au cours de l'exercice, le SF Sustainable Property Fund a utilisé les fonds provenant de l'augmentation de capital pour acquérir huit biens immobiliers pour un prix d'achat total de CHF 146.6 millions. La valeur vénale de ces acquisitions s'élevait à CHF 151.3 millions au moment de l'acquisition, ce qui correspond à un gain de réévaluation immédiat d'environ CHF 4.7 millions. Dans le cadre de l'optimisation du portefeuille, une vente partielle à Dietlikon a été réalisée avec succès.

Au 30 juin 2025, le portefeuille immobilier du fonds comprend au total 111 biens immobiliers d'une valeur vénale de CHF 1.61 milliards. Cela correspond à une augmentation de la valeur vénale d'environ 12% par rapport à la fin de l'année 2024. L'augmentation de la valeur du portefeuille existant s'est élevée à + 1.4% like-for-like. Le taux de vacance a pu être réduit de manière significative au cours des six derniers mois, passant de 4.74% au 31 décembre 2024 à 3.71% au 30 juin 2025 (réduction de 1.03 point de pourcentage).

Le plus grand projet du fonds, qui porte sur la rénovation énergétique complète d'un ensemble immobilier à Lugano, se déroule comme prévu et dans les délais. Sur les six bâtiments que compte le

projet, le premier sera remis aux locataires à partir de novembre 2025, une fois la rénovation énergétique terminée. Le fonds contribue ainsi à améliorer encore l'efficacité énergétique et à revaloriser ce quartier.

Résultat financier

Au premier semestre 2025, les revenus locatifs ont légèrement augmenté de 3.4% par rapport à la même période de l'année précédente (CHF 26.04 millions au premier semestre 2024) pour atteindre CHF 26.93 millions. Dans le même temps, le taux de défaut des loyers a baissé à 5.69% au cours de l'exercice (7.05% pour la même période de l'année précédente).

Grâce à la hausse des revenus et à une gestion efficace des coûts, le revenu net a augmenté de 16.8% par rapport à la même période de l'année précédente, pour atteindre CHF 15.01 millions (premier semestre 2024 : CHF 12.85 millions). Le résultat total du premier semestre 2025, à CHF 27.06 millions, a été nettement supérieur à celui du premier semestre 2024 (CHF 7.09 millions). En mars 2025, une distribution de CHF 3.20 par part a été versée aux investisseurs pour l'exercice 2024.

Perspectives

La gestion du portefeuille continue de poursuivre l'objectif d'optimisation du portefeuille immobilier et de croissance durable par des achats et des ventes ciblés. Au 30 juin 2025, le taux d'endettement s'élevait à 24.60%. La solide structure du capital offre une marge de manœuvre pour examiner d'autres opportunités d'investissement intéressantes au cours du second semestre.

Après la date de référence, un regroupement a déjà pu être réalisé à Bâle : l'acquisition ciblée d'un terrain voisin pour CHF 6.5 millions a permis d'agrandir le portefeuille à Bâle.

La valeur vénale était supérieure de CHF 1.3 millions au prix d'achat payé, ce qui a permis de réaliser un gain de réévaluation élevé.

La notation GRESB annuelle devrait être publiée en octobre 2025. Compte tenu de la mise en œuvre cohérente de la stratégie de durabilité et des investissements ESG réalisés, la direction du fonds table sur un résultat positif du SF Sustainable Property Fund dans ce benchmark international en matière de durabilité.

Informations complémentaires

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 1^{er} semestre 2025

Indices de rendement et de performance	Unité	30 juin 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Performance	%	2.59 ¹	7.17	0.92
Rendement de placement	%	2.60 ¹	1.73	-1.22
Marge de bénéfice d'exploitation	%	65.42	63.21	60.86
Rendement des fonds propres	%	2.38 ¹	1.69	-1.18
Rendement du capital investi (ROIC)	%	1.90 ¹	1.52	-0.46
Rendement sur distribution	%	n.a.	2.48	2.59
Coefficient de distribution	%	n.a.	103.03	106.40
Indices des marchés financiers	Unité	30 juin 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Agio/Disagio	%	8.42	8.74	3.08
Capitalisation boursière	CHF	1 235 060 340	1 085 727 726	1 039 437 009
Cours boursier par part à la fin de la période sous revue	CHF	128.40	129.00	123.50
Indices du bilan	Unité	30 juin 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Valeur vénale des immeubles	CHF	1 613 842 000	1 441 083 000	1 450 063 000
Prix de revient des immeubles	CHF	1 489 276 167	1 336 159 525	1 344 899 522
Fortune totale du fonds	CHF	1 627 586 739	1 464 243 835	1 469 835 767
Fonds empruntés	CHF	397 050 000	383 600 000	374 100 000
Fortune nette du fonds	CHF	1 139 145 025	998 462 555	1 008 402 386
Coefficient d'endettement	%	24.60	26.62	25.80
Quote-part du passif exigible	%	30.01	31.81	31.90
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	ans	2.04	2.56	3.16
Rémunération du financement par des fonds	%	1.30	1.37	1.28
Indices du compte de résultat	Unité	30 juin 2025	30 juin 2024	30 juin 2023
Loyers	CHF	26 929 645	26 035 356	26 785 189
Taux des pertes sur loyers	%	5.69 ²	7.05	7.08
Résultat net	CHF	15 009 687	12 854 148	12 404 407
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	306 522	3 511	16 592
Gains/pertes en capitaux non réalisés	CHF	11 742 358	-5 771 352	-20 694 458
Résultat total	CHF	27 058 567	7 086 307	-8 273 459
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV)	%	0.73	0.76	0.78
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (MV)	%	0.99	1.13	1.16
Indices des parts	Unité	30 juin 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Valeur nette d'inventaire à la fin de la période sous revue	CHF	118.43	118.63	119.81
Distribution par part	CHF	-	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	30 juin 2025	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Nombre d'immeubles	pce	111	103	107
Rendement brut	%	3.95	4.00	3.87
Taux d'escompte réel	%	2.72	2.75	2.75
Taux d'escompte nominal	%	3.75	4.03	4.04
Taux de vacance à la date de référence	%	3.71	4.74	4.97
Taux de vacance période de référence	%	4.97	5.24	5.67

Les performances historiques ne constituent aucune garantie pour les rendements futurs. Les rendements du fonds ainsi que la valeur des parts du fonds peuvent augmenter ou diminuer et ne peuvent être garantis. Lors du rachat de parts du fonds, l'investisseur peut éventuellement récupérer moins d'argent qu'il n'en a initialement investi.

¹ Calcul pour six mois (du 1er janvier au 30 juin).

² Les réductions de loyer accordées ne sont pas prises en compte dans le calcul du taux de perte sur les loyers, conformément aux informations techniques déterminantes de l'AMAS.

Téléconférence

Daniel Babic, gestionnaire de portefeuille du SF Sustainable Property 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 à l'issue de la présentation. Nous vous remercions de votre intérêt.

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.