

## Communiqué de presse

pour publication immédiate

Zurich, le 30 mars 2020

### SF Sustainable Property Fund Un exercice 2019 stable

- Hausse du résultat réalisé de 12.8% à CHF 25.9 mio.
- Augmentation de la valeur du portefeuille de 13.7% à CHF 1.05 mia. et 91 biens immobiliers
- Progression des revenus locatifs prévisionnels de 16.7% à CHF 43.7 mio.
- Distribution de CHF 3.50 par part

17 biens immobiliers d'une valeur de marché de CHF 121.6 mio. élargissent le portefeuille existant et font passer la valeur du portefeuille à CHF 1.05 mia. au 31.12.2019. Grâce aux acquisitions, les revenus locatifs prévisionnels durant la période sous revue ont augmenté de 16.7% à CHF 43.7 mio. par rapport à l'exercice précédent. Le taux de vacance a pu être réduit de 0.7% et s'élève à 7.0% fin 2019. Un bien immobilier a été cédé en 2019 aux fins d'épuration du portefeuille. Deux biens immobiliers ont été rénovés conformément aux règles établies en matière stratégique et de placements. Les travaux de construction du nouveau projet à Lausen ont débuté.

#### Portefeuille immobilier

Le parc immobilier a été étoffé comme au cours des dernières années. Pour le SF Sustainable Property Fund, 17 biens immobiliers de bonne qualité ont pu être acquis. Outre les cantons déjà représentés dans le portefeuille, les acquisitions ont permis d'accéder aux cantons de Genève, de Glaris, des Grisons et d'Appenzell Rhodes-Extérieures. Le bien immobilier à Neuenhof a été vendu au 19 décembre 2019. Depuis son acquisition en 2012, la valeur de cet immeuble a bien augmenté. L'évolution de la situation, à proximité de l'autoroute et du réseau ferré, ainsi que les travaux d'entretien à venir ont conduit à la décision de vente. À la date de clôture des comptes, le SF Sustainable Property Fund comprend donc 91 biens immobiliers pour une valeur de marché de CHF 1.05 mia. (+13.7%). Le taux de vacance a pu être réduit de 0.7% en 2019: de 7.7% à 7.0%. La réduction résulte des succès locatifs obtenus à Unterkulm ainsi qu'à Dietikon et en Suisse méridionale.

#### Projets de rénovation et développements

En 2019, les travaux de rénovation à Oberglatt et Rümlang ont pu être achevés en respectant les délais, la qualité et les coûts. Pour deux biens immobiliers (Münchenstein et Zofingen), les travaux de construction ont démarré au second semestre. Pour ne pas à avoir à donner congé, les travaux de rénovation sont réalisés pendant que les deux biens restent habités, comme pour d'autres projets ces dernières années. À Münchenstein ainsi qu'à Zofingue, les travaux réalisés (remplacement des écoulements) sont complétés par des mesures énergétiques. Afin de rendre les propriétés plus commercialisables, les plans des étages sont adaptés à Zofingue et les balcons sont agrandis

à Münchenstein. Le projet de développement à Dietlikon avec plus de 21 000 m<sup>2</sup> a pu être entièrement loué à la fin de l'année. Depuis l'acquisition du site artisanal, une surface supérieure à 11 000 m<sup>2</sup> a été louée.

### **Résultat financier**

En 2019, les loyers nets prévisionnels ont augmenté de 16.7% à CHF 43.7 mio. La hausse résulte des biens immobiliers acquis. Le résultat réalisé a augmenté de 12.8% à CHF 25.9 mio. La distribution par part a été abaissée de 10 centimes à CHF 3.50. La fortune nette du fonds a augmenté pour atteindre CHF 786.8 mio. (+0.8%) et le taux d'endettement a augmenté de 10.1% pour s'établir à 23.0%. Le cours de bourse du SF Sustainable Property Fund affichait CHF 145.90 au 31 décembre 2019.

### **Perspectives**

Afin de générer un rendement attractif à long terme, des acquisitions et des cessions ciblées de propriétés au potentiel de développement limité sont envisagées pour l'exercice 2020. Une autre propriété sera rénovée en 2020 conformément à la stratégie de placement. Le début de la rénovation à Pratteln BL devrait avoir lieu au dernier trimestre de cette année. Une rénovation énergétique comprenant le remplacement des cuisines et des salles de bain dans les 62 appartements est prévue, ainsi que des ajustements du plan d'étage pour augmenter l'attractivité commerciale des immeubles locatifs. En outre, le SF Sustainable Property Fund a pu obtenir un nouveau projet de construction à Aarwagen. Le transfert de la propriété et l'emménagement dans les trois maisons devraient intervenir début juillet 2020.

La situation actuelle liée au coronavirus affecte naturellement aussi le marché immobilier. Outre la baisse des transactions, nous prévoyons une augmentation des taux d'inoccupation, en particulier en dehors des agglomérations, si le ralentissement économique se poursuit. Les pertes de loyer devraient être plutôt rares en raison des mesures adoptées par le gouvernement fédéral. Pour le Fonds des biens durables du FS avec une composante résidentielle comprenant des places de parking à 91%, le risque peut être considéré comme gérable pour le moment. Néanmoins, les postes vacants doivent être gérés activement et un échange proactif avec les locataires commerciaux doit être recherché.

### **Informations supplémentaires**

**Nicolas Beutler**  
**Portfolio Manager Real Estate Direct**

Swiss Finance & Property Funds AG  
[beutler@sfp.ch](mailto:beutler@sfp.ch)

**Urs Kunz**  
**Head Client Relationship Management & Marketing**

Swiss Finance & Property Funds AG  
[kunz@sfp.ch](mailto:kunz@sfp.ch)

Vous trouverez des informations détaillées et le rapport d'activité 2019 sur le site :  
[www.sfp.ch](http://www.sfp.ch)

[Télécharger rapport d'activité 2019](#)

[Présentation portfolio manager \(vidéo\)](#)

[Présentation rapport annuel 2019 \(pdf\)](#)

### **SF Sustainable Property Fund**

Le SF Sustainable Property Fund investit dans des immeubles et des projets sur l'ensemble du territoire suisse. La stratégie prévoit d'optimiser la durabilité des biens fonciers durant tout le cycle de vie. Le fonds investit surtout dans des immeubles qui peuvent être adaptés aux critères écologiques, sociologiques et économiques du fonds sur une période d'environ sept ans.

# Indicateurs clés du fonds immobilier

## au 31 décembre 2019

<b>Taux perte de loyers</b>	<b>Unité</b>	<b>31 déc. 2019</b>	<b>31 déc. 2018</b>
Loyers nets prévisionnels	CHF	43 669 030	37 411 385
Vacances <sup>2</sup>	CHF	3 657 258	2 929 950
Pertes sur créances <sup>2</sup>	CHF	468 068	380 606
<b>Taux perte de loyers</b>	<b>%</b>	<b>9.45</b>	<b>8.85</b>

  

<b>Taux d'endettement</b>	<b>Unité</b>	<b>31 déc. 2019</b>	<b>31 déc. 2018</b>
Fonds empruntés souscrits	CHF	242 277 460	119 350 000
Valeur marchande des immeubles	CHF	1 053 987 000	927 136 000
<b>Taux d'endettement</b>	<b>%</b>	<b>22.99</b>	<b>12.87</b>

  

<b>Rendement sur distribution</b>	<b>Unité</b>	<b>31 déc. 2019</b>	<b>31 déc. 2018</b>
Distribution par part	CHF	3.50	3.60
Cours du marché par part à la fin de la période sous revue	CHF	145.90	131.70
<b>Rendement sur distribution<sup>3</sup></b>	<b>%</b>	<b>2.40</b>	<b>2.73</b>
<b>Taux de distribution<sup>3</sup></b>	<b>%</b>	<b>106.73</b>	<b>103.94</b>

  

<b>Operating profit margin (EBIT margin)</b>	<b>Unité</b>	<b>31 déc. 2019</b>	<b>31 déc. 2018</b>
Bénéfice d'exploitation	CHF	23 847 986	22 085 143
Revenus locatifs	CHF	39 338 899	34 043 838
<b>Marge d'exploitation</b>	<b>%</b>	<b>60.62</b>	<b>64.87</b>

  

<b>Taux des charges d'exploitation du fonds (TER<sub>REF</sub>)</b>	<b>Unité</b>	<b>31 déc. 2019</b>	<b>31 déc. 2018</b>
Charges d'exploitation	CHF	8 176 776	5 994 400
Ø Fortune totale du fonds	CHF	1 014 943 169	858 535 186
Ø Valeur de marché	CHF	913 468 527	787 096 392
<b>TER<sub>REF</sub> (GAV)</b>	<b>%</b>	<b>0.81</b>	<b>0.70</b>
<b>TER<sub>REF</sub> (MV)</b>	<b>%</b>	<b>0.90</b>	<b>0.76</b>

  

<b>Rendement des capitaux propres « Return on Equity » (ROE)<sup>1</sup></b>		<b>31 déc. 2019</b>	<b>31 déc. 2018</b>
Résultat total	CHF	30 132 703	19 446 047
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	CHF	780 421 051	587 728 758
+ Solde des mouvements de parts à la valeur en capital	CHF	–	192 048 684
Fortune nette du fonds au début + solde des mouvements de parts	CHF	780 421 051	779 777 442
<b>Rendement des capitaux propres (ROE)</b>	<b>%</b>	<b>3.86</b>	<b>2.49</b>

  

<b>Agio</b>	<b>%</b>	<b>22.34</b>	<b>11.33</b>
<b>Performance</b>	<b>%</b>	<b>13.70</b>	<b>-0.45</b>

<b>Rendement des placements<sup>1</sup></b>	<b>Unité</b>	<b>31 déc. 2019</b>	<b>31 déc. 2018</b>
VNI au début de la période sous revue	CHF	118.29	118.78
VNI à la fin de la période sous revue	CHF	119.26	118.29
Distributions par part durant la période	CHF	3.60	3.80
<b>Rendement des placements</b>	<b>%</b>	<b>3.99</b>	<b>2.88</b>

  

<b>Rendement du capital investi (ROIC)<sup>1</sup></b>	<b>Unité</b>	<b>31 déc. 2019</b>	<b>31 déc. 2018</b>
Résultat total rectifié + charges d'intérêts	CHF	30 952 917	17 873 392
Ø Fortune totale du fonds	CHF	1 014 943 169	858 535 186
<b>Rendement du capital investi (ROIC)</b>	<b>%</b>	<b>3.05</b>	<b>2.08</b>

  

<b>Échéance résiduelle financements externes</b>	<b>Jahre</b>	<b>1.66</b>	<b>3.85</b>
<b>Taux d'intérêt des financements externes</b>	<b>%</b>	<b>0.35</b>	<b>0.57</b>
<b>Capitalisation boursière</b>	<b>CHF</b>	<b>962 552 781</b>	<b>868 870 468</b>

<sup>1</sup> Les données de performance historiques ne constituent aucune garantie pour les résultats futurs. Les revenus du fonds ainsi que les valeurs des parts de fonds sont susceptibles d'augmenter mais aussi de diminuer et ne peuvent être garantis. Lors de la restitution de parts de fonds, l'investisseur peut éventuellement récupérer moins d'argent qu'il n'en avait investi au départ.

<sup>2</sup> Dans le rapport annuel 2018, les vacances et les pertes de créances ont été incluses dans la perte de loyer.

<sup>3</sup> Le calcul est basé sur la distribution planifiée par part.

**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). Au sujet du SF Sustainable Property Fund - Le SF Sustainable Property Fund investit dans des immeubles et des projets sur l'ensemble du territoire suisse. La stratégie prévoit d'optimiser la durabilité des biens fonciers durant tout le cycle de vie. Le fonds investit surtout dans des immeubles qui peuvent être adaptés aux critères écologiques, sociologiques et économiques du fonds sur une période d'environ sept ans. Vous trouvez des informations plus détaillées sur [www.sfp.ch](http://www.sfp.ch).

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 AG 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. Ce communiqué de presse (i) ne constitue ni un prospectus d'émission au sens de l'art. 652a ou de l'art 1156 du Code suisse des obligations ou des art. 27 ss du Règlement de cotation du SIX Swiss Exchange, ni un prospectus, un prospectus simplifié ou un document contenant des informations essentielles à l'attention des investisseurs (Key Investor Information Document; KIID) au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs. Les documents seuls déterminants quant à une décision en matière d'investissement peuvent être obtenus auprès de Swiss Finance & Property Funds AG.

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 AG ne se porte pas garante de la réalisation effective des augmentations de valeur attendues. Des informations détaillées sur le commerce de titres 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 AG. Swiss Finance & Property Funds AG 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 AG 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 interdit.