

## Communiqué de presse

Zurich, le 29 août 2023

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

### **SF Sustainable Property Fund** **Croissance des revenus dans un environnement** **de marché exigeant**

- **Augmentation des rendements locatifs de CHF 0.9 million (3.6%)**
- **Réduction du taux de vacance de 0.2 point de pourcentage à 5.0%**
- **Progression conforme aux prévisions des projets de rénovation, consolidant la base de revenus pour l'avenir**
- **Baisse de la VNI par part de CHF 124.79 à CHF 120.31 après la distribution à hauteur de CHF 3.50 par part**

**Au premier semestre 2023, le SF Sustainable Property Fund a augmenté ses revenus locatifs et réduit son taux de vacance. Dans ce contexte, un revenu net de CHF 12.4 millions a été généré au cours des six premiers mois. Le portefeuille immobilier subit une légère dépréciation de 1.1%, due au marché. La VNI à la fin juin 2023 s'élève à 120.31 CHF par part après la distribution.**

#### **Portefeuille immobilier**

Au 30 juin 2023, le portefeuille immobilier du SF Sustainable Property Fund affiche une valeur vénale de CHF 1.52 milliard, réparti sur 113 biens immobiliers. L'immeuble de Bonaduz (GR) ne figure plus à son actif. Le rendement brut du portefeuille se situe à 3.79% au 30 juin 2023. Le taux de vacance au 30 juin 2023 affiche une baisse de 0.2 point de pourcentage par rapport au 31 décembre 2022, passant à 5.0%. À périmètre constant, le portefeuille enregistre une légère dépréciation due au marché de l'ordre de 1.1%.

#### **Projets de rénovation et durabilité**

La progression des projets de rénovation Im First 6/10 à Ehrendingen (AG) ainsi que Luzernerring 148 et Rufacherstrasse 8 à Bâle (BS) respecte les coûts et les délais prévus. Les travaux seront terminés à la fin de l'année 2023. Les travaux de construction à la Neuhardstrasse 9/11, à Olten (SO), ont pu être achevés au deuxième trimestre 2023 conformément aux prévisions, en dessous du cadre budgétaire, et une location complète a été atteinte.

À la Via Giuseppe Cattori 5, à Locarno (TI), les travaux de rénovation totale sont sur le point de commencer et devraient s'achever au troisième trimestre 2024.

En complément aux travaux de rénovation, le remplacement des types de chauffage améliore également la durabilité du portefeuille. Les biens immobiliers de Spreitenbach (AG) et d'Ostermundigen (BE) ont ainsi été convertis au chauffage urbain renouvelable. D'autres projets sont en cours d'exécution, de sorte que d'après les estimations actuelles, la part d'énergies renouvelables devrait être accrue à environ 30% d'ici à la fin de l'année (24% à la fin 2022).

### **Résultat financier**

Les revenus totaux ont atteint CHF 26.8 millions au cours de la période sous revue (30 juin 2022 : CHF 25.9 millions). Les rendements locatifs ont augmenté d'environ CHF 0.9 million (+ 3.6%).

Les charges totales s'élèvent à CHF 14.7 millions (30 juin 2022 : CHF 10.7 millions). L'augmentation des coûts de CHF 3.7 millions est principalement due au relèvement des taux d'intérêt hypothécaires. Le revenu net s'établit à CHF 12.4 millions (30 juin 2022 : CHF 15.2 millions), ce qui correspond à CHF 1.47 par part pour 8 416 494 parts (30 juin 2022 : CHF 1.80 par part pour 8 416 494 parts). La gestion des coûts, une charge fiscale plus faible ainsi que la mise en œuvre de l'adaptation du taux d'intérêt de référence permettent d'espérer un résultat nettement meilleur au second semestre.

Les actifs nets du fonds diminuent de CHF 37.7 millions au cours de la période sous revue, atteignant CHF 1 012.6 millions (31 décembre 2022 : CHF 1 050.3 millions). Ce recul est la conséquence du résultat total de moins CHF 8.3 millions, déduction faite de la distribution à hauteur de CHF 29.4 millions réalisée pour l'exercice 2022.

### **Perspectives**

Au second semestre, la qualité du portefeuille immobilier du SF Sustainable Property Fund devrait être rehaussée par la vente de l'immeuble de Bazenheid (SG) ainsi que d'autres désinvestissements sélectifs, et la quote-part des fonds étrangers devrait être réduite. Il s'agit en outre de continuer à diminuer le taux de vacance, d'augmenter les revenus et de mettre en œuvre les rénovations prévues. Enfin, le reporting GRESB sera publié pour la première fois à l'automne.

### **Informations complémentaires**

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

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

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

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

## Chiffres clés 1<sup>er</sup> semestre 2023

Indices de rendement et de performance	Unité	30 juin 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Performance	%	-5.62 <sup>1</sup>	-14.35	1.80
Rendement de placement	%	-0.81 <sup>1</sup>	4.18	5.64
Marge de bénéfice d'exploitation	%	59.60	60.74	62.03
Rendement des fonds propres	%	-0.79 <sup>1</sup>	4.06	5.12
Rendement du capital investi (ROIC)	%	-0.38 <sup>1</sup>	2.93	3.85
Rendement sur distribution	%	n/a	2.78	2.33
Coefficient de distribution	%	n/a	102.71	100.26

Indices des marchés financiers	Unité	30 juin 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Agio/Disagio	%	-4.00	0.89	22.07
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)	x	-117.50	25.16	23.43
Capitalisation boursière	CHF	972 105 057	1 059 636 595	1 266 682 347
Cours boursier par part à la fin de la période sous revue	CHF	115.50	125.90	150.50

Indices du bilan	Unité	30 juin 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Valeur vénale des immeubles	CHF	1 522 044 000	1 544 375 000	1 404 604 000
Prix de revient des immeubles	CHF	1 387 904 991	1 388 241 534	1 278 394 323
Fortune totale du fonds	CHF	1 543 001 980	1 567 633 611	1 427 135 823
Fonds empruntés	CHF	437 600 000	423 800 000	305 228 000
Fortune nette du fonds	CHF	1 012 557 312	1 050 288 500	1 037 627 430
Coefficient d'endettement	%	28.75	27.44	21.73
Quote-part du passif exigible	%	34.38	33.00	27.29
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	ans	2.29	2.52	1.94
Rémunération du financement par des fonds	%	1.21	1.11	0.16

Indices du compte de résultat	Unité	30 juin 2023	30 juin 2022	30 juin 2021
Loyers	CHF	26 785 189	25 862 607	22 065 895
Taux des pertes sur loyers	%	7.08	6.58	8.49
Résultat net	CHF	12 404 407	15 182 500	13 099 929
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	16 592	-5 942	-3 745 494
Gains/pertes en capitaux non réalisés	CHF	-20 694 458	13 869 649	11 193 823
Résultat total	CHF	-8 273 459	29 046 207	20 548 258
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER <sub>REF</sub> (GAV)	%	0.78	0.79	0.79
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER <sub>REF</sub> (MV)	%	1.16	0.93	0.88

Indices des parts	Unité	30 juin 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Valeur nette d'inventaire à la fin de la période sous revue	CHF	120.31	124.79	123.28
Distribution par part	CHF	n/a	3.50	3.50
Parts au début de la période sous revue	pce	8 416 494	8 416 494	7 104 834
Emissions	pce	–	–	1 311 660
Rachats	pce	–	–	–
Parts à la fin de la période sous revue	pce	8 416 494	8 416 494	8 416 494

Indices du portefeuille	Unité	30 juin 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Nombre d'immeubles	pce	113	114	108
Rendement brut	%	3.79	3.69	3.83
Taux d'escompte réel	%	2.70	2.66	2.79
Taux d'escompte nominal	%	3.98	3.69	3.30
Taux de vacance à la date de référence	%	5.01	5.17	5.92
Taux de vacance période de référence	%	5.94	5.90	6.85

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 garanties. Lors de la restitution de parts de fonds, l'investisseur peut éventuellement récupérer moins d'argent qu'il n'en avait investi au début.

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

<sup>2</sup> Les réductions de loyer accordées ne sont pas prises en compte lors de la détermination du taux de défaut de loyer conformément aux informations techniques AMAS qui font autorité.

## Roadshows

L'équipe de gestion du SF Sustainable Property Fund présentera le résultat semestriel de 2023 comme suit :

- **Lunch (allemand) le mardi 29 août 2023, Kongresshaus, Zurich**
- **Lunch (anglais) le mercredi 30 août 2023, Beau-Rivage Hôtel, Neuchâtel**
- **Lunch (anglais) le jeudi 31 août 2023, Fairmont Grand Hôtel, Genève**
- **Lunch (allemand) le vendredi 1<sup>er</sup> septembre 2023, Hôtel Märthof, Bâle**

Nicolas Beutler (Portfolio Manager) commentera les résultats semestriels. Nous vous remercions de votre intérêt.

Un compte rendu complet et le rapport semestriel de 2023 peuvent être consultés sur [www.sfp.ch](http://www.sfp.ch).

## 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 (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 ou un document d'information clé (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.