

## Communiqué de presse

Publication immédiate

Zurich, 25 mars 2019

### SF Sustainable Property Fund Exercice 2018 solide

- **Hausse du résultat réalisé de 12.9% à CHF 23.0 mio.**
- **Augmentation de la valeur du portefeuille de 18.4% à CHF 927.1 mio. et 76 biens immobiliers**
- **Progression des revenus locatifs prévisionnels de 29.5% à CHF 37.4 mio.**
- **Distribution de CHF 3.60 par part**

Au 31.12.2018, les onze biens immobiliers acquis d'une valeur de marché de CHF 131.7 mio. portent la valeur du portefeuille à CHF 927.1 mio. Dans ce contexte, les revenus locatifs prévisionnels ont nettement progressé de 29.5% à CHF 37.4 mio. durant la période sous revue par rapport à l'exercice précédent. Deux immeubles ont été rénovés en 2018 conformément à la stratégie. En outre, la nouvelle construction à Unterkulm a été achevée et le plan de quartier pour un terrain sécurisé à Lausen finalisé avec succès.

#### Portefeuille immobilier

Comme au cours des années précédentes, le portefeuille immobilier a continué d'être élargi. Grâce aux nouveaux fonds issus de l'augmentation de capital de mars/avril 2018, onze biens immobiliers jouissant d'une situation bonne à très bonne ont été acquis à une valeur de marché de CHF 131.7 mio. Outre les cantons déjà représentés dans le portefeuille (BL, BS, SH, TI, ZH), les cantons de Lucerne et de Berne font désormais partie du fonds avec trois biens. Une surface artisanale de près de 22 000 m<sup>2</sup> a pu être acquise à Dietlikon dans la Riedmühlestrasse. La zone présente un fort potentiel de réaffectation pour un usage résidentiel. Les mesures de commercialisation mises en œuvre suffisamment tôt ont permis de louer environ 4 200 m<sup>2</sup> sur un total de 6 500 m<sup>2</sup> de surfaces artisanales et de bureaux vacantes. Les biens immobiliers ont été acquis à un prix environ 2.7% sous la valeur de marché et présentent un rendement brut moyen attractif de 4.8%. L'immeuble à Widnau a été vendu à CHF 7.2 mio., soit CHF 543 000 au-dessus de la valeur de marché de l'évaluation semestrielle 2018. Sur une base comparable, le portefeuille a progressé de CHF 18.6 mio. (2.4%) à CHF 795.3 mio. Le taux de vacance a augmenté pour atteindre 7.7% en 2018. 1.4 point de pourcentage est imputable à la nouvelle construction achevée à Unterkulm et aux deux projets de rénovation à Oberglatt et Rümlang.

#### Projets de rénovation et développements

En 2018, deux biens immobiliers ont été rénovés à Oberglatt et Rümlang. Les cuisines et les salles de bain ont été remplacées dans 52 appartements au total. Des mesures ciblées (agrandissement des balcons, agencement des pièces, modification des plans) ont permis d'améliorer le potentiel de location et de réaliser des recettes locatives supérieures. En outre, des mesures énergétiques ont été mises en œuvre pour améliorer l'efficacité énergétique conformément à la stratégie. L'isolation des façades, de nouvelles fenêtres, de nouvelles installations solaires ainsi que le remplacement du chauffage améliorent la consommation énergétique totale d'env. 45%. Une fois les travaux de rénovation achevés, les deux immeubles sont désormais classés GEAK C. Le volume total des investissements dans les deux projets s'élevait à environ CHF 9.5 mio. Seuls quatre appartements sur 52 restent actuellement encore à louer. La procédure de plan de quartier lancée en 2016 pour Lausen a pu être achevée avec succès en août 2018. L'indice d'utilisation progresse ainsi de 46%.

## Résultat financier

Les recettes locatives prévisionnelles ont progressé de 29.5% à CHF 37.4 mio. au cours de la période sous revue, notamment grâce aux acquisitions réalisées ainsi qu'aux adaptations des loyers consécutives à des rénovations ou à un changement de locataire. Le résultat réalisé a augmenté de 12.9% à CHF 23.0 mio. La distribution aux 6 597 346 parts au total s'élèvera à CHF 3.60/part. La fortune nette du fonds a augmenté pour atteindre CHF 780.4 mio. (+32.8%), tandis que le taux d'endettement a baissé de 8.9 point de pourcentage pour s'établir à 12.9%. Le cours de bourse du SF Sustainable Property Fund affichait CHF 131.7 à la fin 2018.

## Perspectives

En 2019, la priorité sera à nouveau donnée à la croissance qualitative et à la diversification géographique. La gestion du portefeuille est convaincue de pouvoir réduire durablement les taux de vacance des immeubles existants, en cours de rénovation ou de développement. Par ailleurs, la rénovation de 76 appartements à Zofingen et Münchenstein commencera au second semestre. En mars 2019, le permis de construire pour le nouveau projet de construction à Lausen (procédure plan de quartier) a été obtenu. Le projet de construction pourra donc démarrer au deuxième trimestre 2019. D'ici au 1er semestre 2019, trois bâtiments de 52 logements au total et un parking verront le jour. L'objectif est d'atteindre la pleine occupation du site artisanal de Dietlikon au moment de sa réaffectation (conversion en logements).

## Information supplémentaire

### Remo Thomas Marti

#### Head Direct Real Estate Funds

Swiss Finance & Property Funds AG

[tmarti@sfp.ch](mailto:tmarti@sfp.ch)

### Reto Schnabel

#### CFO

Swiss Finance & Property Funds AG

[schnabel@sfp.ch](mailto:schnabel@sfp.ch)

Un rapport complet et le rapport annuel 2018 se trouvent à l'adresse suivante

<https://www.sfp.ch/produkte/sf-sustainable-property-fund/>

## Païement

**01.04.2019**      **Dividende détaché**

**03.04.2019**      **Païement**

## 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 2018

<b>Taux perte de loyers<sup>1</sup></b>	<b>Unité</b>	<b>31 déc. 2018</b>	<b>31 déc. 2017</b>
Loyers nets prévisionnels	CHF	37 411 385	28 881 625
Pertes de loyers	CHF	3 310 556	1 337 407
<b>Taux perte de loyers</b>	<b>%</b>	<b>8.85</b>	<b>4.63</b>

<b>Taux d'endettement<sup>1</sup></b>	<b>Unité</b>	<b>31 déc. 2018</b>	<b>31 déc. 2017</b>
Fonds empruntés souscrits	CHF	119 350 000	170 150 000
Valeur marchande des immeubles	CHF	927 136 000	783 339 000
<b>Taux d'endettement</b>	<b>%</b>	<b>12.87</b>	<b>21.72</b>

<b>Rendement sur distribution<sup>1/2</sup></b>	<b>Unité</b>	<b>31 déc. 2018</b>	<b>31 déc. 2017</b>
Distribution par part <sup>4</sup>	CHF	3.60	3.80
Cours du marché par part à la fin de la période sous revue	CHF	131.70	138.50
Rendement sur distribution	%	2.73	2.74
<b>Taux de distribution<sup>4</sup></b>	<b>%</b>	<b>103.94</b>	<b>93.15</b>

<b>Marge d'exploitation (marge EBIT)<sup>1</sup></b>	<b>Unité</b>	<b>31 déc. 2018</b>	<b>31 déc. 2017</b>
Bénéfice d'exploitation	CHF	22 085 143	19 774 021
Revenus locatifs	CHF	34 043 838	27 452 445
<b>Marge d'exploitation</b>	<b>%</b>	<b>64.87</b>	<b>72.03</b>

<b>Taux des charges d'exploitation du fonds (TER<sub>REF</sub>)</b>	<b>Unité</b>	<b>31 déc. 2018</b>	<b>31 déc. 2017</b>
Charges d'exploitation	CHF	5 994 400	4 324 577
Ø Fortune totale du fonds	CHF	858 535 186	676 561 432
Ø Valeur de marché	CHF	787 096 392	609 849 364
Ø Fortune nette du fonds	CHF	697 550 198	510 469 543
<b>TER<sub>REF</sub> (GAV)<sup>1</sup></b>	<b>%</b>	<b>0.70</b>	<b>0.64</b>
<b>TER<sub>REF</sub> (MV)<sup>1</sup></b>	<b>%</b>	<b>0.76</b>	<b>0.71</b>
<b>TER<sub>REF</sub> (NAV)<sup>3</sup></b>	<b>%</b>	<b>0.86</b>	<b>0.85</b>

<b>Rendement des capitaux propres « Return on Equity » (ROE)<sup>1/2</sup></b>	<b>Unité</b>	<b>31 déc. 2018</b>	<b>31 déc. 2017</b>
Résultat total	CHF	19 446 047	23 902 493
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	CHF	587 728 758	404 059 634
+ Solde des mouvements de parts à la valeur en capital	CHF	192 048 684	162 730 096
Fortune nette du fonds au début + solde des mouvements de parts	CHF	779 777 442	566 789 730
<b>Rendement des capitaux propres (ROE)</b>	<b>%</b>	<b>2.49</b>	<b>4.22</b>
<b>Agio</b>	<b>%</b>	<b>11.33</b>	<b>16.60</b>
<b>Performance</b>	<b>%</b>	<b>-0.45</b>	<b>9.14</b>
<b>Rendement des placements<sup>1/2</sup></b>	<b>Unité</b>	<b>31 déc. 2018</b>	<b>31 déc. 2017</b>
VNI au début de la période sous revue	CHF	118.78	114.32
VNI à la fin de la période sous revue	CHF	118.29	118.78
Distributions par part durant la période	CHF	3.80	0.83
<b>Rendement des placements</b>	<b>%</b>	<b>2.88</b>	<b>4.52</b>
<b>Rendement du capital investi (ROIC)<sup>1/2</sup></b>	<b>Unité</b>	<b>31 déc. 2018</b>	<b>31 déc. 2017</b>
Résultat total rectifié + charges d'intérêts	CHF	17 873 392	22 307 944
Ø Fortune totale du fonds	CHF	858 535 186	676 561 432
<b>Rendement du capital investi (ROIC)</b>	<b>%</b>	<b>2.08</b>	<b>3.30</b>
<b>Échéance résiduelle financements externes<sup>3</sup></b>	<b>Années</b>	<b>3.85</b>	<b>0.31</b>
<b>Taux d'intérêt des financements externes<sup>3</sup></b>	<b>%</b>	<b>0.57</b>	<b>0.44</b>
<b>Capitalisation boursière<sup>3</sup></b>	<b>CHF</b>	<b>868 870 468</b>	<b>685 299 385</b>

<sup>1</sup> Les indices ont été calculés sur la base de l'« Information spécialisée Indices des fonds immobiliers » de la SFAMA en date du 13 septembre 2016.

<sup>2</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>3</sup> Ces indices sont indiqués sur une base volontaire et sont définis en partie dans l'« Information spécialisée Indices des fonds immobiliers » de la SFAMA en date du 13 septembre 2016.

<sup>4</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.