

# Communiqué de presse

pour publication immédiate

Zurich, le 27 août 2019

## SF Sustainable Property Fund Résultat semestriel positif 2019

- Augmentation de la valeur du portefeuille de 18,2 % à CHF 1,01 mrd.
- Hausse de la valeur de marché de 60,3 % à CHF 15,8 mio.
- Progression des revenus locatifs prévisionnels de 24,7 % à CHF 43,9 mio.

Au premier semestre 2019, le fonds a atteint, en faisant l'acquisition de dix biens immobiliers, une valeur de marché supérieure à un milliard de francs suisses. Les revenus locatifs prévisionnels par rapport à juin 2018 ont augmenté de CHF 35,2 mio. à CHF 43,9 mio. Le taux de vacance a légèrement progressé par rapport à fin 2018, passant de 7,7 % à 8,1 %. En raison d'effets d'évaluation positifs, les gains et pertes en capital non réalisés (y compris impôts dus en cas de liquidation) sont passés de CHF -2,7 mio. à CHF 5,2 mio. Les projets de rénovation cette année à Zofingen et Münchenstein ont été préparés au premier semestre 2019 en vue de la phase de réalisation.

### Portefeuille immobilier

Pour la première fois dans l'histoire du fonds immobilier de Swiss Finance & Property Funds AG, la barre du milliard de CHF a été dépassée. Pour un total de CHF 75,7 mio., le fonds a été étendu de dix biens immobiliers dans les six premiers mois de 2019. Ces derniers bénéficient tous de situations très attrayantes, aussi bien sur le plan macro que micro, et sont en bon état. Sur les dix immeubles, six remplissent déjà la norme CECB classe C. Dans la ville de Bâle ainsi qu'à Lausen (BL), deux regroupements ont été réalisés avec succès. Avec l'acquisition de l'immeuble à Versoix, il s'agit du premier bien acquis en Suisse romande. Grâce aux acquisitions, les loyers prévus ont pu encore nettement progresser à CHF 43,9 mio. au cours du premier semestre 2019 (CHF 35,2 mio. au 30 juin 2018). Le taux de vacance à la date de référence a légèrement augmenté de 0,4 % par rapport à fin 2018, passant de 7,7 % à 8,1 %. En Suisse alémanique, les taux de vacance ont globalement pu être réduits, ce qui n'a pas été le cas dans le Tessin où ils ont augmenté. Le taux de vacance lié à l'évolution s'élève à 0,8 %. Le rendement brut du SF Sustainable Property Funds a baissé à 4,37 % au 30 juin 2019 (4,48 % au 31 décembre 2018)

### Projets de rénovation et développements

Deux projets de rénovation sont prévus en 2019. Les immeubles à Zofingen et à Münchenstein comptant 62 logements au total doivent être rénovés progressivement afin de garantir leur potentiel de location sur le long terme. Pour ces deux projets, les préparatifs ont été menés durant les six premiers mois de l'année 2019 afin que les travaux d'exécution puissent débuter au second semestre 2019. L'immeuble à Zofingen remplit déjà la norme CECB classe C. Le bien immobilier à

Münchenstein doit quant à lui faire l'objet de mesures énergétiques pour que le bâtiment soit classé CECB classe C après la rénovation. Pour le terrain à bâtir situé à Lausen et développé par un plan de quartier, le permis de construire a été obtenu au premier trimestre 2019. La planification de l'exécution est suffisamment avancée pour que les travaux d'excavation puissent débuter après les vacances d'été 2019. La nouvelle construction abritera 52 appartements modernes et vastes (52 places de parking) jouissant d'un excellent emplacement et d'une exposition sud-ouest. La fin des travaux et la date de remise sont prévues au premier semestre 2021 et la gare se trouve à moins de 300 m.

### Résultat financier

Le résultat total de CHF 15,8 mio. a progressé de CHF 6,0 mio. par rapport à juin 2018. Cela résulte principalement des gains et pertes en capital non réalisés (y compris impôts dus en cas de liquidation), l'évolution par rapport à l'exercice précédent s'élève à 7,9 mio. Compte tenu des dix acquisitions, le taux d'endettement a augmenté de 5,6 % fin juin 2018 à 20,3 % à la fin du premier semestre 2019. La fortune nette du fonds a baissé de CHF 7,9 mio. durant la période de référence, passant de CHF 780,4 mio. à CHF 772,5 mio. Cette évolution est due à la distribution d'avril 2019 pour un montant de 23,8 mio. et au résultat total de CHF 15,8 mio. réalisé au premier semestre 2019. Le cours de bourse par part au 30 juin 2019 s'élève à CHF 135.1 (30.06.2018 CHF 131.3).

### Perspectives

La réduction des taux de vacance, en particulier dans la région du Tessin, sera l'une des priorités du second semestre 2019. Depuis le printemps 2019, Swiss Finance & Property Funds AG est représentée sur place par un gestionnaire des actifs tessinois. Afin d'atteindre la réduction des taux de vacance visée, une commercialisation régionale professionnelle a notamment été demandée. Des désinvestissements ciblés d'immeubles ayant un potentiel de développement restreint sont également en préparation. Il s'agit d'un instrument important de la gestion du portefeuille et des actifs.

### Information supplémentaire

**Roman Kueng**  
**Portfolio Manager Direct Real Estate**  
Swiss Finance & Property Funds AG  
[kueng@sfp.ch](mailto:kueng@sfp.ch)

**Urs Kunz**  
**Head Client Relationship Management**  
Swiss Finance & Property Group AG  
[kunz@sfp.ch](mailto:kunz@sfp.ch)

Un rapport complet et le rapport semestriel 2019 peuvent être consultés à l'adresse suivante:

[www.sfp.ch](http://www.sfp.ch)

[Download Rapport Semestriel 2019](#)

## INDICES DU FONDS IMMOBILIER

au 30 Juin 2019

| Taux de défaillances locatives        | Unité | 30 Juin 2019 | 30 Juin 2018 |
|---------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| Loyers nets ciblés                    | CHF   | 21 067 828   | 17 594 322 * |
| Défaillances locatives                | CHF   | 1 804 939    | 1 103 565    |
| Perte de débiteurs                    | CHF   | 284 312      | 194 393      |
| <b>Taux de défaillances locatives</b> | %     | <b>9.92</b>  | <b>7.38</b>  |

| Taux de financement tiers        | Unité | 30 Juin 2019  | 30 Juin 2018 |
|----------------------------------|-------|---------------|--------------|
| Fonds étrangers                  | CHF   | 205 246 600   | 47 930 000   |
| Valeur vénale des terrains       | CHF   | 1 013 114 000 | 857 146 000  |
| <b>Taux de financement tiers</b> | %     | <b>20.26</b>  | <b>5.59</b>  |

| Rendement de distribution                                   | Unité | 30 Juin 2019 | 30 Juin 2018 |
|---|-------|--------------|--------------|
| Distribution par action                                     | CHF   | n/a          | n/a          |
| Cours boursier par action à la fin de la période sous revue | CHF   | 135.10       | 131.30       |
| <b>Rendement de distribution</b>                            | %     | <b>n/a</b>   | <b>n/a</b>   |
| <b>Taux de distribution</b>                                 | %     | <b>n/a</b>   | <b>n/a</b>   |

| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) | Unité | 30 Juin 2019 | 30 Juin 2018 |
|---|-------|--------------|--------------|
| Bénéfice d'exploitation                       | CHF   | 11 831 824   | 10 847 599   |
| Recettes locatives                            | CHF   | 18 870 272   | 16 285 333   |
| <b>Marge de bénéfice d'exploitation</b>       | %     | <b>62.70</b> | <b>66.61</b> |

| Taux de frais du fonds (TER <sub>REF</sub> ) | Unité | 30 Juin 2019 | 30 Juin 2018 |
|--|-------|--------------|--------------|
| Charges d'exploitation                       | CHF   | 6 587 811    | 5 736 368    |
| Ø Actif total du fonds                       | CHF   | 938 529 726  | 797 334 065  |
| Ø Valeur sur le marché                       | CHF   | 878 502 593  | 718 714 928  |
| <b>TER REF (GAV)</b>                         | %     | <b>0.70</b>  | <b>0.72</b>  |
| <b>TER REF (MV)</b>                          | %     | <b>0.75</b>  | <b>0.80</b>  |

| Rendement sur fonds propres (ROE) <sup>1/2</sup>          |     | 30 Juin 2019 | 30 Juin 2018 |
|---|-----|--------------|--------------|
| Résultat total  | CHF | 15 811 579   | 9 861 527    |
| Actif net du fonds au début de la période sous revue      | CHF | 780 421 051  | 587 728 758  |
| + Solde des mouvements de parts à la valeur du capital    | CHF | 0            | 192 048 684  |
| Rendement net de début + le solde des mouvements de parts | CHF | 780 421 051  | 779 777 442  |
| <b>(ROE)</b>  | %   | <b>2.03</b>  | <b>1.26</b>  |

|                       |   |              |              |
|-----------------------|---|--------------|--------------|
| <b>Agio / Disagio</b> | % | <b>15.35</b> | <b>12.38</b> |
|-----------------------|---|--------------|--------------|

|                                |   |             |               |
|--------------------------------|---|-------------|---------------|
| <b>Performance<sup>2</sup></b> | % | <b>5.28</b> | <b>- 0.75</b> |
|--------------------------------|---|-------------|---------------|

| <b>Rendement de placement<sup>1/2</sup></b> | <b>Unité</b> | <b>30 Juin 2019</b> | <b>30 Juin 2018</b> |
|---|--------------|---------------------|---------------------|
| VNA au début de la période sous revue       | CHF          | 118.29              | 118.78              |
| VNA à la fin de la période sous revue       | CHF          | 117.09              | 116.84              |
| Distribution par action pour la période     | CHF          | 3.60                | 3.80                |
| <b>Rendement de placement</b>               | <b>%</b>     | <b>2.09</b>         | <b>1.62</b>         |

  

| <b>Rendement du capital investi (ROIC)<sup>1/2</sup></b> | <b>Unité</b> | <b>30 Juin 2019</b> | <b>30 Juin 2018</b> |
|--|--------------|---------------------|---------------------|
| Résultat total rectifié + charges d'intérêts             | CHF          | 16 183 427          | 8 044 256           |
| Ø Actif total du fonds                                   | CHF          | 938 529 726         | 797 334 065         |
| <b>Rendement des capitaux investis (ROIC)</b>            | <b>%</b>     | <b>1.72</b>         | <b>1.01</b>         |

  

|   |               |                    |                    |
|---|---------------|--------------------|--------------------|
| <b>Durée résiduelle financement externe</b> | <b>Années</b> | <b>2.11</b>        | <b>0.70</b>        |
| <b>Intérêt financement externe</b>          | <b>%</b>      | <b>0.41</b>        | <b>0.36</b>        |
| <b>Capitalisation du marché</b>             | <b>CHF</b>    | <b>891 301 445</b> | <b>866 231 530</b> |

<sup>1</sup> Les données de performances historiques ne constituent pas une garantie des résultats futurs. Les résultats du fonds ainsi que les valeurs des parts du fonds peuvent augmenter mais aussi diminuer, et ne peuvent être garantis. Il est possible que l'investisseur, au moment du rachat de parts du fonds, récupère un montant inférieur au montant investi initialement.

<sup>2</sup> Calcul pour six mois (1 janvier à 30 juin)

\* Le chiffre de l'exercice précédent a été ajusté à des fins de comparaison ; ceci n'a pas d'effet sur le ratio, qui ne change pas.

**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).**

#### **Disclaimer**

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 interdite.