

Communiqué de presse

Publication immédiate

Zurich, 30 août 2018

SF Commercial Properties Fund Premier semestre 2018 réussi

- Extension du portefeuille à une valeur marchande de CHF 247,5 millions
- Premières locations au City Plaza Dietikon
- Le taux de vacance a baissé de 7,9 % à 7,2 %
- Augmentation de la durée moyenne du bail à loyer de 3,4 à 4,5 ans
- Distribution de CHF 4.25 la part en mars 2018

Le SF Commercial Properties Fund a derrière lui un premier semestre 2018 réussi. Avec le capital nouvellement apporté découlant de l'augmentation de capital de novembre 2017 à hauteur de CHF 126 millions, deux biens immobiliers ont pu être acquis au 1^{er} semestre 2018. À la date de clôture, le portefeuille englobait 15 biens immobiliers d'une valeur marchande de CHF 247,5 millions. Le rendement brut moyen de l'ensemble du portefeuille s'élevait à 6,7 %. En mars 2018, CHF 4.25 la part ont pu être distribués.

Portefeuille immobilier

Dans le cadre d'un share deal, un objet entièrement loué à Buchs (AG) a été acquis à une valeur marchande de CHF 28,5 millions. Par ailleurs, au 1^{er} avril 2018, un immeuble commercial a été acheté à Allschwil pour CHF 10,0 millions. Le portefeuille bien diversifié sur le plan régional et en termes d'utilisation possédait au 30.06.2018 une valeur marchande de CHF 247,5 millions avec un rendement brut de 6,7 %.

Du fait des rachats, la surface à louer du portefeuille a augmenté à 126 489 m² avec des revenus locatifs théoriques annuels à hauteur de CHF 16 561 224. La majeure partie des surfaces sont vouées à l'utilisation de logistique, de stockage et industrielle. La durée moyenne de tous les baux à loyer a été augmentée au cours de la période sous revue de 3,4 à 4,5 ans. En raison d'importantes activités de commercialisation ainsi que de l'acquisition d'autres biens immobiliers, le taux de vacance a baissé au premier semestre 2018 de 7,9 % à 7,2 %. Deux baux ont déjà été signés à City Plaza Dietikon. La stratégie de location se révèle fructueuse.

Résultat financier

Dans l'exercice en cours 2018, les recettes de loyer ont pu être augmentées au 1^{er} semestre 2018 de CHF 4,35 millions à CHF 7,48 millions. Ceci résulte tant des immeubles acquis au 2^e semestre 2017 que des investissements fructueux en 2018. Le résultat réalisé a augmenté de 154 % au cours de la période sous revue comparé à la même période de l'année dernière, soit de CHF 3,16 millions à CHF 5,22 millions. Ceci est dû essentiellement à l'augmentation du résultat des immeubles en raison d'autres rachats au cours de la période écoulée. L'excellent résultat annuel 2017 a permis au fonds une distribution attrayante de CHF 4.25 la part en mars 2018. La fortune totale du fonds s'élevait au jour terme à CHF 255,53 millions.

Perspective

Après la clôture du reporting, trois bâtiments ont pu être acquis à Castione (TI) dans le cadre d'une transaction de portefeuille à une valeur marchande de CHF 30,8 millions. Par ailleurs, un immeuble commercial avec un bail à loyer triple net jusqu'à 2034 a été acquis à Aarau pour une valeur marchande de CHF 32,1 millions. Ainsi, la valeur marchande du portefeuille est actuellement à environ CHF 310,0 millions avec un taux de prêts d'environ 20 %.

Les mesures réussies de fidélisation des locataires et de location ont déjà mené au succès. Ainsi, dans l'immeuble à Dietikon, les deux premiers baux ont pu être signés. Également dans l'objectif l'asset et portfolio management au personnel augmenté figure la commercialisation pour relever le potentiel notamment dans les objets à Dietikon et à Frenkendorf. La stratégie de location s'avère fructueuse et sera encore renforcée par l'engagement d'une asset manager supplémentaire disposant d'un vaste savoir-faire dans la commercialisation.

Le rapport complet et le rapport semestriel 2018 se trouvent à l'adresse suivante:

www.sfp.ch

[Download Rapport semestriel 2018 \(allemande\)](#)

Informations supplémentaires

Thomas Remo Marti
Head Direct Real Estate Funds
Swiss Finance & Property Funds AG
tmarti@sfp.ch

Urs Kunz
Head Marketing & Sales
Swiss Finance & Property Funds AG
kunz@sfp.ch

SF Commercial Properties Fund

Le fonds SF Commercial Properties Fund investit dans un portefeuille immobilier diversifié axé sur les secteurs de l'industrie, la logistique, le commerce et la vente à travers toute la Suisse. Le fonds immobilier se concentre sur des sites industriels et de production parfaitement desservis par les voies de communication, ainsi que sur des immeubles logistiques et des surfaces de distribution dotés de contrats de bail de longue durée. Le portefeuille immobilier peut également comporter des immeubles spéciaux tels que des parkings, des centres commerciaux, des surfaces de bureaux et de vente de détail situés sur des emplacements centraux et loués à long terme. Informations supplémentaires sur www.sfp.ch.

INDICES DU FONDS IMMOBILIER

AU 30 JUIN 2018

Taux de défaillances locatives¹	Unité	30 Juin 2018	30 Juin 2017
Loyers nets ciblés	CHF	8 064 674	3 341 593
Défaillances locatives	CHF	599 640	315 417
Taux de défaillances locatives	%	7.44	9.44

Taux de financement tiers¹		30 Juin 2018	30 Juin 2017
Fonds étrangers	CHF	–	26 000 000
Valeur vénale des terrains	CHF	247 450 000	142 399 000
Taux de financement tiers	%	0.00	18.26

Rendement de distribution^{1/2}		30 Juin 2018	30 Juin 2017
Rendement de distribution ⁴	CHF	n/a	n/a
Cours boursier par action à la fin de la période sous revue	CHF	106.00	103.50
Rendement de distribution⁴	%	n/a	n/a
Rendement de distribution⁴	%	n/a	n/a

Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)¹		30 Juin 2018	30 Juin 2017
Bénéfice d'exploitation (12 mois)	CHF	5 271 662	2 097 916
Recettes locatives	CHF	7 475 716	3 131 895
Marge de bénéfice d'exploitation	%	70.52	66.99

Taux de frais du fonds (TER_{REF})		30 Juin 2018	30 Juin 2017
Charges d'exploitation (12 mois)	CHF	2 332 763	1 246 676
Ø Actif total du fonds	CHF	217 013 978	134 052 156
Ø Valeur sur le marché	CHF	204 264 000	n/a
Ø Actif net du fonds	CHF	195 169 465	120 363 244
TER_{REF} (GAV)¹	%	1.07	0.93
TER_{REF} (MV)¹	%	1.14	n/a
TER_{REF} (NAV)³	%	1.20	1.04

Rendement sur fonds propres «Return on Equity» (ROE)¹	Unité	30 Juin 2018	30 Juin 2017
Résultat total	CHF	3 021 513	726 488
Actif net du fonds au début de la période sous revue	CHF	249 294 859	120 000 000
+ Solde des mouvements de parts à la valeur du capital			
ROE	%	1.21	0.61
Agio	%	5.07	n/a
Performance⁵	%	2.20	n/a

Rendement de placement^{1/2}		30 Juin 2018	30 Juin 2017
VNA au début de la période sous revue	CHF	103.87	100.00
VNA à la fin de la période sous revue	CHF	100.88	100.61
Distribution par action pour la période	CHF	4.25	0.00
Rendement de placement	%	1.27	0.61

Rendement du capital investi (ROIC)^{1/2}		30 Juin 2018	30 Juin 2017
Résultat total rectifié + charges d'intérêts	CHF	3 033 979	739 158
Ø Actif total du fonds	CHF	217 013 978	134 052 156
Rendement du capital investi (ROIC)	%	1.40	0.55
Durée résiduelle financement externe³	%	n/a	0.25
Intérêt financement externe³	%	n/a	0.45
Capitalisation boursière³	CHF	254 400 000	n/a

¹ Les indices ont été calculés sur base de l'information spécialisée «Indices des fonds immobiliers» de la SFAMA du 13 septembre 2016. Les nouvelles formules de calcul ont aussi été utilisées pour la comparaison avec l'année précédente.

² 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.

³ Cet indice est communiqué à titre volontaire et n'est pas défini dans l'information spécialisée «Indices des fonds immobiliers» de la SFAMA du 13 septembre 2016.

⁴ L'indice « Rendement de distribution » est calculé selon l'information spécialisée « Indices des fonds immobiliers » de la SFAMA uniquement pour la période sous revue clôturée.

⁵ Le cours de bourse au début de la période n'est pas disponible car le fonds a été coté durant l'année. Pour cette raison, l'indicateur de performance au 31 décembre 2017 ne sera pas publié.

Disclaimer

Le SF Commercial Properties Fund (ISIN CH0344799694) 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 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.