

## Communiqué de presse

Publication immédiate

Zurich, 25 mars 2019

### SF Commercial Properties Fund Un bon exercice 2018 stable

- **Hausse de la valeur du portefeuille de CHF 115.3 mio. à CHF 323.5 mio.**
- **Distribution constante de CHF 4.25 par part**
- **Baisse du taux de vacance au 2<sup>ème</sup> semestre à 6.9%**
- **Nouvelle hausse de la durée moyenne des baux à 5.4 ans**

Le SF Commercial Properties Funds a derrière lui un exercice 2018 réussi. L'admission de capitaux étrangers a permis d'élargir le fonds à 19 biens immobiliers. L'acquisition de 6 immeubles a permis de faire progresser la valeur du fonds à CHF 323.5 mio. Le rendement brut moyen s'élève à 6.5%. Le taux de vacance a pu être réduit de 9.4% à 7.3% durant la période sous revue. Le taux de vacance de 6.9% à la date de référence affiche un niveau correct et approprié. Les prolongations de bail avec des locataires existants ainsi que les acquisitions réalisées ont permis d'augmenter la durée moyenne des baux de 5.2 à 5.4 ans. Le résultat réalisé atteint CHF 11.3 mio. La distribution à partir du résultat est constante et s'élève à CHF 4.25 par part.

#### Portefeuille immobilier

Les fonds perçus en 2017 ont été intégralement investis en 2018. Les nouvelles acquisitions à Buchs (AG), Allschwill, Aarau ainsi qu'à Castione et Lamone ont permis de poursuivre la diversification efficace du portefeuille sur le plan spatial. L'admission de capitaux étrangers a permis d'augmenter le portefeuille de CHF 208.2 mio. à CHF 323.5 mio. soit 19 biens immobiliers. En outre, la réduction visée de la part des surfaces de bureaux de 29.1% à 27.2% ainsi que la hausse des utilisations de type logistique, entrepôt et industrie de 68.2% à 72.0% ont pu être mises en œuvre avec succès.

De nombreux nouveaux locataires ont pu être attirés en 2018. Ainsi à Dietikon, trois baux ont déjà été signés avec de nouveaux locataires. Ajoutés à d'autres locations, cela a entraîné une baisse du taux de vacance durant la période sous revue de 9.4% à 7.3%. Celui-ci s'élevait à 6.9% à la date de référence du 31.12.2018. Les nombreuses discussions avec les locataires existants ont également permis de renforcer les relations et de conclure des prolongations de bail. L'échéance résiduelle moyenne a ainsi progressé de 5.2 à 5.4 ans.

#### Résultat financier

Le résultat réalisé a atteint CHF 11.3 mio. (2017: 10.3 mio.), une hausse de 10.6%. Avec un taux de distribution de 89.9% (2017: 99.5%), il en résulte un montant de 4.25 CHF par part à partir du résultat de 2018. Au 31.12.2018, les fonds étrangers s'élevaient à CHF 77.2 mio. Cela équivaut à un taux d'endettement de 23.8%.

### **Perspectives**

Les mesures réussies de fidélisation des locataires et de location seront poursuivies afin d'exploiter le potentiel des biens, notamment à Dietikon, Frenkendorf et Thal en 2019. Par ailleurs, d'autres acquisitions sont également prévues dans le cadre d'une restructuration sélective du portefeuille.

### **Informations supplémentaires**

**Remo Thomas Marti****Head Direct Real Estate Funds**

Swiss Finance &amp; Property Funds AG

[tmarti@sfp.ch](mailto:tmarti@sfp.ch)**Reto Schnabel****CFO**

Swiss Finance &amp; 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-commercial-properties-fund/>

### **Paielement**

**01.04.2019**      **Dividende détaché**

**03.04.2019**      **Paielement**

### **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](http://www.sfp.ch).

# 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	18 148 366	8 834 813
Pertes de loyers	CHF	1 408 742	858 419
<b>Taux perte de loyers</b>	<b>%</b>	<b>7.76</b>	<b>9.72</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	77 185 000	–
Valeur marchande des immeubles	CHF	323 450 000	208 180 000
<b>Taux d'endettement</b>	<b>%</b>	<b>23.86</b>	<b>0.00</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	4.25	4.25
Cours du marché par part à la fin de la période sous revue	CHF	103.00	107.80
<b>Rendement sur distribution<sup>4</sup></b>	<b>%</b>	<b>4.13</b>	<b>3.94</b>
<b>Taux de distribution<sup>4</sup></b>	<b>%</b>	<b>89.95</b>	<b>99.50</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	11 571 369	5 460 550
Revenus locatifs	CHF	16 588 682	8 212 908
<b>Marge d'exploitation</b>	<b>%</b>	<b>69.75</b>	<b>66.49</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	2 918 870	1 633 343
Ø Fortune totale du fonds	CHF	284 187 121	173 158 405
Ø Valeur de marché	CHF	253 296 000	150 744 000
Ø Fortune nette du fonds	CHF	244 809 037	152 947 621
<b>TER<sub>REF</sub> (GAV)<sup>1</sup></b>	<b>%</b>	<b>1.03</b>	<b>0.94</b>
<b>TER<sub>REF</sub> (MV)<sup>1</sup></b>	<b>%</b>	<b>1.15</b>	<b>1.08</b>
<b>TER<sub>REF</sub> (NAV)<sup>3</sup></b>	<b>%</b>	<b>1.19</b>	<b>1.07</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	6 341 215	10 386 859
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	CHF	249 294 859	241 836 000
+ Solde des mouvements de parts à la valeur en capital	CHF	–	–
Fortune nette du fonds au début + solde des mouvements de parts	CHF	249 294 859	241 836 000
<b>Rendement des capitaux propres (ROE)</b>	<b>%</b>	<b>2.54</b>	<b>4.30</b>
<b>Agio</b>	<b>%</b>	<b>0.72</b>	<b>3.78</b>
<b>Performance<sup>4</sup></b>	<b>%</b>	<b>-0.69</b>	<b>n/a</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	103.87	100.00
VNI à la fin de la période sous revue	CHF	102.27	103.87
Distributions par part durant la période	CHF	4.25	0.00
<b>Rendement des placements</b>	<b>%</b>	<b>2.66</b>	<b>3.87</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	6 465 626	5 527 067
Ø Fortune totale du fonds	CHF	284 187 121	173 158 405
<b>Rendement du capital investi (ROIC)</b>	<b>%</b>	<b>2.28</b>	<b>3.19</b>

  

<b>Échéance résiduelle financements externes<sup>3</sup></b>	<b>Années</b>	<b>0.09</b>	<b>n/a</b>
<b>Taux d'intérêt des financements externes<sup>3</sup></b>	<b>%</b>	<b>0.38</b>	<b>n/a</b>
<b>Capitalisation boursière<sup>3</sup></b>	<b>CHF</b>	<b>247 200 000</b>	<b>258 720 000</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 cours de la bourse au début de la période 2017 n'est pas disponible car le fonds a été coté en cours d'année. C'est pourquoi l'indice Performance n'a pas été publié au 31 décembre 2017.

**Disclaimer**

Le SF Retail Properties Fund (ISIN CH0285087455) 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 Retail Properties Fund - Le SF Retail Properties 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 interdite.