

# Communiqué de presse

Publication immédiate

27 août 2019

## SF Commercial Properties Fund Premier semestre 2019 stable

- Valeur de portefeuille en légère baisse à CHF 321,05 mio.
- Hausse du taux de vacance à 19,4 %
- Six locations au City Plaza Dietikon
- Augmentation de la durée de bail moyenne à 5,9 ans
- Distribution de CHF 4.25 par part en mars 2019

Le SF Commercial Properties Fund a derrière lui un premier semestre 2019 stable. La valeur du portefeuille a reculé à CHF 321,05 mio avec un parc immobilier inchangé. Le rendement brut reste inchangé à 6,5 %. Suite au déménagement du locataire principal dans l'immeuble Dietikon, six nouveaux baux ont déjà pu être signés. Cependant, le taux de vacance du portefeuille a augmenté à 19,4 %. La durée de bail moyenne a pu être accrue à 5,9 ans. En mars 2019, un dividende de CHF 4.25 par part a été distribué.

### Portefeuille immobilier

La valeur de marché du portefeuille s'élevait fin juin 2019 à CHF 321,05 mio. (31.12.2018 : 323,5 mio.). La raison de cette légère correction de valeur réside dans la hausse du taux de vacance à 19,41 % (31.12.2018 : 6,94 %) résultant de la perte du locataire principal à Dietikon. Au cours des six premiers mois de 2019, 10 % ont déjà pu être reloués à Dietikon grâce à la signature de six nouveaux baux. Après la fin de la période de référence, un bail de 12,5 ans a pu être signé avec Markspace, un fournisseur d'espaces de co-working actif à l'international. Markspace occupera 1700m<sup>2</sup> et sera le nouveau locataire principal au rez-de-chaussée. Ce sont ainsi plus de 2500m<sup>2</sup> de surface de bureaux, soit 20 %, qui sont loués. Dans le même temps, la durée de bail moyenne du portefeuille a pu être améliorée à 5,9 ans (31.02.2018 : 5,4 ans).

## Résultat financier

Au 1er semestre 2019, les recettes de loyer ont pu être augmentées de CHF 2,1 millions à CHF 10,6 millions (30.06.2018 : CHF 8,1 mio.). Cela résulte en grande partie des achats de biens immobiliers au second semestre 2018. Le résultat réalisé a progressé durant la période de référence de 0,5 % à CHF 5,25 mio. par rapport à la même période de l'année précédente. Grâce au bon résultat annuel 2018, le fonds a pu verser en avril 2019 un dividende de CHF 4.25 par part. La fortune totale du fonds s'élevait à CHF 326,9 mio. à la date de référence.

## Perspectives pour le second semestre 2019

Au second semestre, l'accent de la gestion des actifs et du portefeuille sera de nouveau mis sur la réduction du taux de vacance. Au City Plaza Dietikon, il convient de poursuivre sur la lancée des succès locatifs obtenus jusqu'ici. En outre, d'autres baux doivent être signés avec les personnes intéressées, notamment dans l'immeuble Allschwil. Enfin, les discussions avec les locataires existants représentent une priorité essentielle afin de maintenir le bon WAULT.

## Information supplémentaire

**Kai Brunko**

**Portfolio Manager Direct Real Estate**

Swiss Finance & Property Funds AG

[brunko@sfp.ch](mailto:brunko@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

<b>Taux de défaillances locatives</b>	<b>Unité</b>	<b>30 Juin 2019</b>	<b>30 Juin 2018</b>
Loyers nets ciblés	CHF	10 582 462	8 075 356
Défaillances locatives	CHF	2 056 907	581 538
Perte de débiteurs	CHF	349 423	18 102
<b>Taux de défaillances locatives</b>	<b>%</b>	<b>22.74</b>	<b>7.44</b>

<b>Taux de financement tiers</b>	<b>Unité</b>	<b>30 Juin 2019</b>	<b>30 Juin 2018</b>
Fonds étrangers	CHF	76 685 000	–
Valeur vénale des terrains	CHF	321 050 000	247 450 000
<b>Taux de financement tiers</b>	<b>%</b>	<b>23.89</b>	<b>0.00</b>

<b>Rendement de distribution</b>	<b>Unité</b>	<b>30 Juin 2019</b>	<b>30 Juin 2018</b>
Rendement de distribution	CHF	4.25	n/a
Cours boursier par action à la fin de la période sous revue	CHF	103.50	106.00
<b>Rendement de distribution</b>	<b>%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
<b>Taux de distribution</b>	<b>%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>

<b>Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)</b>	<b>Unité</b>	<b>30 Juin 2019</b>	<b>30 Juin 2018</b>
Bénéfice d'exploitation	CHF	5 403 992	5 271 662
Recettes locatives	CHF	8 159 872	7 475 716
<b>Marge de bénéfice d'exploitation</b>	<b>%</b>	<b>66.23</b>	<b>70.52</b>

<b>Taux de frais du fonds (TER<sub>REF</sub>)</b>	<b>Unité</b>	<b>30 Juin 2019</b>	<b>30 Juin 2018</b>
Charges d'exploitation	CHF	3 252 669	2 332 763
Ø Actif total du fonds	CHF	313 675 895	217 013 978
Ø Valeur sur le marché	CHF	250 704 000	204 264 000
<b>TER<sub>REF</sub> (GAV)</b>	<b>%</b>	<b>1.04</b>	<b>1.07</b>
<b>TER<sub>REF</sub> (MV)</b>	<b>%</b>	<b>1.30</b>	<b>1.14</b>

<b>Rendement sur fonds propres «Return on Equity» (ROE)<sup>1/2</sup></b>	<b>Unité</b>	<b>30 Juin 2019</b>	<b>30 Juin 2018</b>
Résultat total	CHF	2 803 156	3 021 513
Actif net du fonds au début de la période sous revue	CHF	245 436 074	249 294 859
+ Solde des mouvements de parts à la valeur du capital	CHF	–	–
Rendement net de début + le solde des mouvements de parts	CHF	245 436 074	249 294 859
<b>(ROE)</b>	<b>%</b>	<b>1.14</b>	<b>1.21</b>

<b>Agio</b>	<b>%</b>	<b>4.35</b>	<b>5.07</b>
-------------	----------	-------------	-------------

<b>Performance<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>4.66</b>	<b>2.20</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	102.27	103.87
VNA à la fin de la période sous revue	CHF	99.18	100.88
Distribution par action pour la période	CHF	4.25	4.25
<b>Rendement de placement</b>	<b>%</b>	<b>1.19</b>	<b>1.27</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	2 947 422	3 033 979
Ø Actif total du fonds	CHF	313 675 895	217 013 978
<b>Rendement du capital investi (ROIC)</b>	<b>%</b>	<b>0.94</b>	<b>1.40</b>

<b>Durée résiduelle financement externe</b>	<b>Années</b>	<b>0.04</b>	<b>n/a</b>
---	---------------	-------------	------------

<b>Intérêt financement externe</b>	<b>%</b>	<b>0.32</b>	<b>n/a</b>
------------------------------------	----------	-------------	------------

<b>Capitalisation boursière</b>	<b>CHF</b>	<b>248 400 000</b>	<b>254 400 000</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 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).**

#### **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.