

Communiqué de presse

Zurich, le 31 août 2021

Annonce événementielle selon l'art. 53 RC

SF Commercial Properties Fund Premier semestre 2021 stable malgré les conditions de marché défavorables

- **Achat d'un bien immobilier attractif à Saint-Gall**
- **Valeur vénale CHF 323.1 millions**
- **Revenus locatifs annuels théoriques de CHF 20.5 millions**
- **Taux de vacance maintenu à un niveau identique**
- **Durée de bail moyenne augmentée à un niveau élevé**
- **Distribution de CHF 4.25 par part pour l'année 2020**
- **Direction du fonds: étude d'une augmentation du capital**

Malgré les conditions défavorables du marché, le SF Commercial Properties Fund peut se prévaloir d'un premier semestre 2021 stable. De multiples performances locatives ont été réalisées au cours des six derniers mois. La durée moyenne des baux (WAULT) d'un niveau élevé, soit 5.86 ans, a pu être légèrement augmentée. Après l'acquisition d'un bien immobilier, la valeur vénale du portefeuille est de CHF 323.1 millions au 30 juin 2021 (comparé à CHF 306.8 millions au 31 décembre 2020) et les revenus locatifs annuels théoriques sont de CHF 20.5 millions (année précédente CHF 19.8 millions). Il en résulte un rendement brut de 6.34%.

Portefeuille immobilier

Au cours du premier semestre 2021, des baux pour des surfaces de plus de 13 000 m², bail général inclus, ont pu être conclus pour le nouveau bien immobilier à Saint-Gall. Ces nouvelles performances locatives et l'achat d'un bien immobilier à Saint-Gall ont encore optimisé le portefeuille durant le semestre sous revue. Au 30 juin 2021, il comporte 18 biens immobiliers d'une valeur de portefeuille de CHF 323.1 millions. Grâce aux performances locatives et aux diverses prolongations de baux, le taux de vacance a pu être maintenu quasiment au niveau de la fin de l'année précédente à 18.3% au 30 juin 2021, malgré une vacance supplémentaire à Buchs, et la durée moyenne des baux a été légèrement augmentée à 5.86 ans.

Résultat financier au 30 juin 2021

Le taux de financement tiers a enregistré une légère hausse par rapport à la fin de l'année 2020 et s'élève désormais à 26.77% (31 décembre 2020 : 20.69%). Surtout en raison de la distribution pour l'année 2020 de CHF 10.20 millions, l'actif net du fonds a légèrement diminué, passant de CHF 236.59 millions à CHF 230.41 millions. Pour 2020, une distribution de CHF 4.25 par part a été versée aux investisseurs, ce qui correspond à un rendement sur distribution intéressant de 4.63%.

Impact du COVID-19

La majorité des locataires du fonds n'ont pas été touchés par la pandémie. Les demandes très sporadiques d'ajustement de loyers ont pu être résolues d'un commun accord grâce à des relations partenariales avec les locataires.

En raison des régularisations déjà effectuées l'année précédente, les charges y afférentes se sont élevées seulement à environ CHF 73 000 au premier semestre 2021.

Perspectives

Les mesures de location et de fidélisation des locataires restent prioritaires. L'objectif ainsi visé est d'augmenter le taux de location. Parallèlement, une restructuration sélective du portefeuille est prévue, une augmentation des utilisations dans les domaines de la logistique, du commerce, des entrepôts et de l'industrie étant souhaitée. La direction du fonds étudie une éventuelle augmentation du capital au deuxième semestre 2021.

Informations supplémentaires

Hans-Peter Wasser
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds SA
wasser@sfp.ch

Urs Kunz
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property SA
kunz@sfp.ch

Chiffres clés 1^{er} semestre 2021

Taux des pertes sur loyers¹	Unité	30 juin 2021	30 juin 2020
Loyers nets ciblés	CHF	10 137 372	10 814 322
Pertes sur locaux vides sur les loyers	CHF	1 967 635	2 108 342
Pertes d'encaissement sur loyers	CHF	256	-61 904
Taux des pertes sur loyers	%	19.41	18.92

Quote-part de financement tiers	Unité	30 juin 2021	30 juin 2020
Fonds étrangers	CHF	86 485 000	74 285 000
Valeur vénale des immeubles	CHF	323 120 000	316 010 000
Quote-part de financement tiers	%	26.77	23.51

Rendement sur distribution	Unité	30 juin 2021	30 juin 2020
Distribution par part	CHF	n/a	n/a
Cours boursier par part à la fin de la période sous revue	CHF	98.50	90.00
Rendement sur distribution	%	n/a	n/a
Coefficient de distribution	%	n/a	n/a

Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	Unité	30 juin 2021	30 juin 2020
Bénéfice d'exploitation	CHF	5 109 987	4 970 263
Recettes locatives	CHF	7 762 421	7 859 656
Marce de bénéfice d'exploitation	%	65.83	63.24

Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF})	Unité	30 juin 2021	30 juin 2020
Charges d'exploitation	CHF	3 116 487	3 176 659
Ø Fortune totale du fonds	CHF	318 839 172	325 135 732
Ø Valeur vénale des immeubles	CHF	225 840 000	240 192 000
TER_{REF} (GAV)	%	0.98	0.98
TER_{REF} (MV)	%	1.38	1.32

Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)^{2/3}	Unité	30 juin 2021	30 juin 2020
Résultat total	CHF	4 022 330	1 893 407
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	CHF	236 585 182	242 626 059
+ Solde du négoce de parts à leur valeur actuelle nette	CHF	-	-
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue + solde du négoce de parts	CHF	236 585 182	242 626 059
Rendement des fonds propres (ROE)	%	1.70	0.78

Agio	%	2.60	-7.82
Performance	%	12.07	-10.53

Rendement de placement^{2/3}	Unité	30 juin 2021	30 juin 2020
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	CHF	98.58	101.09
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	CHF	96.00	97.63
Distribution par part durant la période	CHF	4.25	4.25
Rendement de placement	%	1.77	0.81

Rendement du capital investi (ROIC)^{2/3}	Unité	30 juin 2021	30 juin 2020
Résultat total rectifié + charges d'intérêts	CHF	4 067 365	2 006 423
Ø Fortune totale du fonds	CHF	318 839 172	325 135 732
Rendement du capital investi (ROIC)	%	1.28	0.62

Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	ans	0.04	0.03
Rémunération du financement par des fonds	%	0.13	0.34
Capitalisation boursière	CHF	236 400 000	216 000 000

¹ Les réductions de loyer accordées ne sont pas prises en compte lors de la détermination du taux de défaut de loyer conformément aux informations techniques AMAS qui font autorité.

² 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 garanties. Lors de la restitution de parts de fonds, l'investisseur peut éventuellement récupérer moins d'argent qu'il n'en avait investi au début.

³ Calcul pour six mois (du 1 janvier au 30 juin).

Transmission en direct

L'équipe de gestion de SF Commercial Properties Fund présente le résultat semestriel de 2021 comme suit :

- **Présentation en allemand le mardi 31 août 2021 à 09h30**
- **Présentation en anglais le mardi 31 août 2021 à 11h30**

Hans-Peter Wasser (gestionnaire de portefeuilles) commentera le résultat semestriel. Les enregistrements seront mis en ligne sur notre site web www.sfp.ch après la présentation. Nous vous remercions de votre intérêt.

Vous trouverez des informations détaillées et le rapport semestriel 2021 [ici](#).

SF Commercial Properties Fund

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 desservi 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.

Disclaimer

SF Commercial Properties Fund (ISIN CH0344799694) est un fonds de placement de droit suisse de type «fonds immobilier» au sens de l'art. 25 ss et de l'art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs du 23 juin 2006 (LPCC). 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 des 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.