

## Communiqué de presse

Zurich, le 31 août 2022

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

### **SF Commercial Properties Fund Premier semestre 2022 stable**

- Évolution positive de la valeur, valeur vénale désormais de CHF 330.73 millions
- Taux de vacance réduit, demande locative accrue
- Durée des baux stable et élevée
- Distribution de CHF 4.25 par part pour l'année 2021
- Commission de gestion réduite de 10 points de base à 0.65%

**Le SF Commercial Properties Fund a derrière lui un premier semestre 2022 stable. De multiples performances locatives ont été réalisées au cours des six derniers mois. Le taux de vacance a encore pu être réduit grâce à ces locations effectuées. Au 30 juin 2022, il s'élève à 14.93%. Grâce à une gestion performante des actifs et du portefeuille, la valeur vénale du portefeuille au 30 juin 2022 a pu être augmentée de CHF 4.02 millions, soit 1.23%, par rapport au 31 décembre 2021, pour atteindre CHF 330.73 millions. Le rendement brut s'élève à 6.18% au 30 juin 2022. La durée moyenne des baux (WAULT), soit 5.33 années, a pu être maintenue à un niveau élevé.**

#### **Portefeuille immobilier**

Dans différents biens immobiliers, des surfaces locatives d'environ 3 500 m<sup>2</sup> ont pu être louées et des baux ont été prolongés pour environ 5 200 m<sup>2</sup>.

À Buchs, des surfaces locatives d'environ 4 400 m<sup>2</sup> étaient disponibles au début de l'année 2021 après le départ d'un locataire important. Les trois quarts de ces surfaces ont pu être à nouveau louées en peu de temps. Suite à l'approbation du bail avec le canton d'Argovie pour des surfaces d'environ 1 800 m<sup>2</sup> par les autorités compétentes à la fin de l'année dernière, les travaux d'aménagement nécessaires ont été réalisés à plein régime, de sorte que les surfaces ont pu être remises comme prévu au premier semestre 2022.

À Allschwil, les négociations avec le locataire principal Agrano SA relatives à la prolongation du bail d'environ 3 000 m<sup>2</sup> ont pu être conclues et le bail a été prolongé de cinq ans. À Dietikon, plusieurs baux ont pu être conclus cette année pour une superficie totale de 990 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, des négociations concrètes sont en cours avec différents locataires potentiels pour de grandes surfaces allant jusqu'à environ 2 100 m<sup>2</sup>. De nombreux intéressés ont été évalués pour le projet « Cleantech Hub » dédié à l'implantation d'entreprises des domaines de l'énergie, de l'environnement et du développement durable. De plus, l'attractivité du bien immobilier a donné lieu à un tournage de la télévision suisse SRF.

## Résultat financier au 30 juin 2022

Le résultat net du premier semestre 2022 s'élève à CHF 5.04 millions, soit CHF 2.10 par part (période précédente : CHF 2.03 par part). En outre, un gain en capital non réalisé de CHF 0.54 million, soit CHF 0.22 par part, a pu être comptabilisé.

Grâce à une optimisation conséquente des coûts et à la baisse de la commission de gestion, la marge EBIT a pu être augmentée de 26 points de base par rapport à l'année précédente, à 66.09%, malgré des dépenses plus élevées pour l'entretien et les réparations. En raison de la baisse de la commission de gestion, le TER GAV a pu être réduit à 0.94%. Un TER GAV de 0.91% est pronostiqué pour la fin de l'année 2022. Le taux de défaut des loyers a pu être réduit de 19.41% à 15.69% par rapport à l'année précédente grâce à une activité locative performante. Le rendement de placement s'élève à un taux attractif de 2.47% au premier semestre 2022.

L'actif net du fonds (NAV) a diminué de CHF 4.63 millions et est passé à CHF 230.77 millions (CHF 96.15 par part) durant l'exercice. Cela découle du résultat total de CHF 5.57 millions au premier semestre 2022, moins la distribution de CHF 10.20 millions en avril 2022 pour l'exercice 2021.

## Investissements

Outre les investissements liés à la location de surfaces libres, des mesures sont prises en permanence pour maintenir la qualité des bâtiments. Ainsi, à Spreitenbach, une grande surface de fenêtres a été remplacée, à Langenthal, les vastes travaux de toiture et de canalisation ont pu être achevés, et à St-Gall, la planification de la rénovation de la toiture a été lancée.

## Perspectives

Outre l'engagement direct de la gestion des actifs et du portefeuille lors de locations et de projets de construction importants, des désinvestissements et des acquisitions de biens immobiliers stratégiquement judicieux sont examinés en permanence afin d'optimiser le portefeuille.

## Informations complémentaires

**Hans-Peter Wasser**  
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds SA  
[wasser@sfp.ch](mailto:wasser@sfp.ch)

**Urs Kunz**  
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property SA  
[kunz@sfp.ch](mailto:kunz@sfp.ch)

## Chiffres clés 1<sup>er</sup> semestre 2022

Taux des pertes sur loyers <sup>1</sup>	Unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Loyers nets ciblés	CHF	10 423 392	10 137 372
Pertes sur locaux vides sur les loyers	CHF	1 603 422	1 967 635
Pertes d'encaissement sur loyers	CHF	31 620	256
<b>Taux des pertes sur loyers</b>	<b>%</b>	<b>15.69</b>	<b>19.41</b>

Quote-part de financement tiers	Unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Fonds étrangers	CHF	89 800 000	86 485 000
Valeur vénale des immeubles	CHF	330 730 000	323 120 000
<b>Quote-part de financement tiers</b>	<b>%</b>	<b>27.15</b>	<b>26.77</b>

Rendement sur distribution	Unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Distribution par part	CHF	n/a	n/a
Cours boursier par part à la fin de la période sous revue	CHF	79.00	98.50
<b>Rendement sur distribution</b>	<b>%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
<b>Coefficient de distribution</b>	<b>%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>

Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	Unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Bénéfice d'exploitation	CHF	5 392 195	5 109 987
Recettes locatives	CHF	8 158 874	7 762 421
<b>Marce de bénéfice d'exploitation</b>	<b>%</b>	<b>66.09</b>	<b>65.83</b>

Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> )	Unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Charges d'exploitation	CHF	3 125 331	3 116 487
Ø Fortune totale du fonds	CHF	331 346 657	318 839 172
Ø Valeur vénale des immeubles	CHF	220 128 000	225 840 000
<b>TER<sub>REF</sub> (GAV)</b>	<b>%</b>	<b>0.94</b>	<b>0.98</b>
<b>TER<sub>REF</sub> (MV)</b>	<b>%</b>	<b>1.42</b>	<b>1.38</b>

Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) <sup>2/3</sup>	Unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Résultat total	CHF	5 570 678	4 022 330
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	CHF	235 401 165	236 585 182
+ Solde du négoce de parts à leur valeur actuelle nette	CHF	0	0
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue + solde du négoce de parts	CHF	235 401 165	236 585 182
<b>Rendement des fonds propres (ROE)</b>	<b>%</b>	<b>2.37</b>	<b>1.70</b>

<b>Agio</b>	<b>%</b>	<b>-17.84</b>	<b>2.60</b>
-------------	----------	---------------	-------------

<b>Performance</b>	<b>%</b>	<b>-10.54</b>	<b>12.07</b>
--------------------	----------	---------------	--------------

Rendement de placement <sup>2/3</sup>	Unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	CHF	98.08	98.58
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	CHF	96.15	96.00
Distribution par part durant la période	CHF	4.25	4.25
<b>Rendement de placement</b>	<b>%</b>	<b>2.47</b>	<b>1.77</b>

<b>Rendement du capital investi (ROIC)<sup>2/3</sup></b>	<b>Unité</b>	<b>30 juin 2022</b>	<b>30 juin 2021</b>
Résultat total rectifié + charges d'intérêts	CHF	5 621 952	4 067 365
Ø Fortune totale du fonds	CHF	331 346 657	318 839 172
<b>Rendement du capital investi (ROIC)</b>	<b>%</b>	<b>1.70</b>	<b>1.28</b>
<hr/>			
<b>Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers</b>	<b>ans</b>	<b>0.18</b>	<b>0.04</b>
<hr/>			
<b>Rémunération du financement par des fonds</b>	<b>%</b>	<b>0.27</b>	<b>0.13</b>
<hr/>			
<b>Capitalisation boursière</b>	<b>CHF</b>	<b>189 600 000</b>	<b>236 400 000</b>

<sup>1</sup> 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.

<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 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.

<sup>3</sup> Calcul pour six mois (du 1 janvier au 30 juin).

## Roadshows

L'équipe de gestion de SF Commercial Properties Fund présente le résultat semestriel de 2022 comme suit :

- **Lunch (allemand) le mercredi 31 août 2022, de 13h15 à 13h45, Park Hyatt, Zurich**
- **Déjeuner (anglais) le jeudi 1<sup>er</sup> septembre 2022, de 09h15 à 09h45, Hôtel Metropole, Genève**
- **Lunch (anglais) le jeudi 1<sup>er</sup> septembre 2022, de 13h15 à 13h45, Beau-Rivage Hôtel, Neuchâtel**
- **Déjeuner (allemand) le vendredi 2 septembre 2022, de 09h15 à 09h45, Hôtel Märthof, Bâle**

Hans-Peter Wasser (Portfolio Manager) commentera le résultat semestriel. Les enregistrements seront mis en ligne sur notre site web [www.sfp.ch](http://www.sfp.ch) après la présentation. Nous vous remercions de votre intérêt.

Vous trouverez des informations détaillées et le rapport semestriel 2022 [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](http://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.