

Communiqué de presse

Zurich, le 21 mars 2024

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

SF Sustainable Property Fund **Résultat annuel 2023 solide dans un environnement de** **marché exigeant**

- **Nouvelle baisse du taux de vacance à la date de référence de 0.2 point de pourcentage à 5.0%**
- **Évolution stable de la valeur du portefeuille avec une dépréciation modérée de 2.2% à périmètre constant**
- **Accroissement des loyers nets attendus d'environ CHF 1.4 million (+ 2.4%)**
- **Excellent résultat GRESB avec quatre étoiles sur cinq pour une première participation**

Au cours de l'exercice 2023, le SF Sustainable Property Fund est à nouveau parvenu à rehausser la qualité de son portefeuille grâce à des désinvestissements ciblés. Le taux de vacance à la date de référence du 31 décembre 2023 s'établit à 5.0%, poursuivant son évolution positive. Un revenu net de CHF 25.3 millions a été engrangé au cours de l'exercice. La VNI est de CHF 119.81 par part au 31 décembre 2023. La distribution pour l'exercice 2023 s'élève à CHF 3.20 par part, ce qui correspond à un rendement de 2.6%.

Portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2023, le portefeuille immobilier du SF Sustainable Property Fund affiche une valeur vénale de CHF 1.45 milliard, réparti sur 107 biens immobiliers. Il a été réduit de trois biens immobiliers à Laufen (BL) ainsi que d'un bien immobilier à Bonaduz (GR), Saint-Gall (SG), Bazenheid (SG) et Wetzikon (ZH).

Le rendement brut du portefeuille se situe à 3.9% au 31 décembre 2023. Le taux de vacance au 31 décembre 2023 affiche une baisse de 0.2 point de pourcentage par rapport au 31 décembre 2022, passant à 5.0%.

Projets de rénovation et durabilité

La progression des projets de rénovation Im First 6/10 à Ehrendingen (AG) ainsi que Luzernerring 148 et Rufacherstrasse 8 à Bâle (BS) respecte les coûts et les délais planifiés. L'achèvement est prévu pour le premier trimestre 2024.

À la Via Giuseppe Cattori 5, à Locarno (TI), les travaux de rénovation énergétique totale ont commencé en septembre 2023 et devraient se terminer au troisième trimestre 2024.

Une fois encore, les émissions de CO₂ ont pu être réduites par rapport à l'exercice précédent. Cette baisse est le fruit des rénovations menées en permanence au titre de l'approche d'investissements d'impact. Les efforts déployés pour la durabilité ont été récompensés par un excellent premier résultat GRESB de quatre étoiles sur cinq.

Résultat financier

Les revenus totaux ont atteint CHF 53.0 millions au cours de la période sous revue (exercice précédent : CHF 52.6 millions). Les loyers nets attendus en cas de location complète ont augmenté d'environ CHF 1.4 million (+2.4%).

Les charges totales s'élèvent à CHF 27.8 millions (exercice précédent : CHF 23.9 millions). L'augmentation des coûts de CHF 3.9 millions est principalement due au relèvement des taux d'intérêt hypothécaires (CHF +3.6 millions). Le revenu net s'établit à CHF 25.3 millions (exercice précédent : CHF 28.7 millions), ce qui correspond à CHF 3.01 par part pour 8 416 494 parts (exercice précédent : CHF 3.41 par part pour 8 416 494 parts).

Les actifs nets du fonds diminuent du montant de CHF 41.9 millions au cours de la période sous revue, atteignant CHF 1 008.4 millions (exercice précédent : CHF 1 050.3 millions). Ce recul s'explique par le résultat total de CHF -12.4 millions et la distribution à hauteur de CHF 29.5 millions réalisée pour l'exercice 2022.

Perspectives

De nouveaux projets de rénovation seront mis en œuvre en 2024. Les rénovations totales de la Rütistrasse 9/11 à Schlieren (ZH) et de la Dornacherstrasse 270 / Laufenstrasse 59 à Bâle (BS) peuvent être citées à titre d'exemples. Plusieurs chauffages à combustibles fossiles seront en outre remplacés en 2024 par des systèmes à énergie renouvelable, comme une pompe à chaleur ou le raccordement à un réseau de chauffage urbain. Ces mesures contribuent à alléger sans cesse le bilan carbone du fonds dans son ensemble.

L'optimisation permanente de la qualité du portefeuille occupera à nouveau le cœur de nos préoccupations en 2024. Une série de transactions qui réduiront le taux de vacance et augmenteront durablement la qualité sont sur le point d'être conclues à cette fin. Pour terminer, la capacité de gain sera accrue dès lors que les adaptations de loyers fondées sur le réajustement du taux d'intérêt de référence de décembre 2023 entreront en vigueur à partir d'avril 2024.

Informations complémentaires

Nicolas Beutler
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds SA
beutler@sfp.ch

Dr Patrick Sege
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property SA
sege@sfp.ch

Chiffres clés 2023

Indices de rendement et de performance	Unité	31 déc. 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Performance	%	0.92	-14.35	1.80
Rendement de placement	%	-1.22	4.18	5.64
Marge de bénéfice d'exploitation	%	60.86	60.74	62.03
Rendement des fonds propres	%	-1.18	4.06	5.12
Rendement du capital investi (ROIC)	%	-0.46	2.93	3.85
Rendement sur distribution	%	2.59	2.78	2.33
Coefficient de distribution	%	106.40	102.71	100.26

Indices des marchés financiers	Unité	31 déc. 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Agio/Disagio	%	3.08	0.89	22.07
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)		-83.63	25.16	23.43
Capitalisation boursière	CHF	1 039 437 009	1 059 636 595	1 266 682 347
Cours boursier par part à la fin de la période sous revue	CHF	123.50	125.90	150.50

Indices du bilan	Unité	31 déc. 2023	31 déc. 2021	31 déc. 2021
Valeur vénale des immeubles	CHF	1 450 063 000	1 544 375 000	1 404 604 000
Prix de revient des immeubles	CHF	1 344 899 522	1 388 241 534	1 278 394 323
Fortune totale du fonds	CHF	1 469 835 767	1 567 633 611	1 427 135 823
Fonds empruntés	CHF	374 100 000	423 800 000	305 228 000
Fortune nette du fonds	CHF	1 008 402 386	1 050 288 500	1 037 627 430
Coefficient d'endettement	%	25.80	27.44	21.73
Quote-part du passif exigible	%	31.90	33.00	27.29
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	ans	3.16	2.52	1.94
Rémunération du financement par des fonds	%	1.28	1.11	0.16

Indices du compte de résultat	Unité	31 déc. 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Loyers	CHF	52 974 069	52 543 812	46 367 117
Taux des pertes sur loyers ¹	%	7.89	6.58	7.65
Résultat net	CHF	25 312 818	28 681 565	29 381 956
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	4 428 786	-5 186 555	-9 439 643
Gains/pertes en capitaux non réalisés	CHF	-42 169 989	18 623 789	31 784 113
Résultat total	CHF	-12 428 385	42 118 799	51 726 426
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV)	%	0.77	0.78	0.79
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (MV)	%	1.17	1.03	0.87

Indices des parts	Unité	31 déc. 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Valeur nette d'inventaire à la fin de la période sous revue	CHF	119.81	124.79	123.28
Distribution par part	CHF	3.20	3.50	3.50
Parts au début de la période sous revue	pce	8 416 494	8 416 494	7 104 834
Emissions	pce	–	–	1 311 660
Rachats	pce	–	–	–
Parts à la fin de la période sous revue	pce	8 416 494	8 416 494	8 416 494

Indices du portefeuille	Unité	31 déc. 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Nombre d'immeubles	pce	107	114	108
Rendement brut	%	3.87	3.69	3.83
Taux d'escompte réel	%	2.75	2.66	2.79
Taux d'escompte nominal	%	4.04	3.69	3.30
Taux de vacance à la date de référence	%	4.97	5.17	5.92
Taux de vacance période de référence	%	5.67	5.90	6.85

Les données de performance historiques ne garantissent pas les rendements futurs. Les revenus du fonds ainsi que la valeur des parts du fonds peuvent augmenter, mais aussi diminuer, et ne peuvent pas être garantis. Lors du rachat des parts du fonds, l'investisseur peut éventuellement récupérer moins de fonds que ceux qu'il avait initialement investis.

¹ Les réductions de loyer accordées ne sont pas partie de la calculation de taux des pertes sur loyer. Ceci est conforme à l'information spécialisée d'AMAS.

Roadshow

Nicolas Beutler, Portfolio Manager du SF Sustainable Property Fund, présentera le résultat annuel de 2023 comme suit :

- **Lunch le jeudi 21 mars 2024, Mandarin Oriental Savoy, Zurich**
- **Lunch le vendredi 22 mars 2024, Hôtel Märthof, Bâle**
- **Lunch le lundi 25 mars 2024, Fairmont Grand Hôtel, Genève**
- **Lunch le mardi 26 mars 2024, Beau-Rivage Hôtel, Neuchâtel**

Vous trouverez des informations détaillées et le rapport de gestion 2023 [ici](#).

SF Sustainable Property Fund

Le SF Sustainable Property Fund investit dans des biens et des projets immobiliers sur l'ensemble du territoire suisse, en mettant principalement l'accent sur les immeubles à usage d'habitation. Il optimise progressivement les performances de développement durable (ESG) de tous ses biens tout au long de leur durée de détention. Afin d'atteindre les objectifs climatiques 2030 et 2050 du Conseil fédéral (zéro émission nette d'ici à 2050 au plus tard), il accorde une attention particulière aux critères environnementaux (le « E » d'ESG), et notamment à l'amélioration de l'efficacité énergétique et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Disclaimer

Le SF Sustainable Property Fund (ISIN CH0120791253) 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 ne constitue ni un prospectus au sens des articles 35 et suivants de la loi sur les services financiers (LSFin) ou des articles 27 et suivants du règlement de cotation de la SIX Swiss Exchange, ni une feuille d'information de base (KID). Ces documents, qui sont seuls déterminants pour une décision d'investissement, peuvent être obtenus gratuitement auprès de Swiss Finance & Property Funds SA. 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 SA 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. 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 SA ne se porte pas garante de la réalisation effective des augmentations de valeur attendues. Des informations détaillées sur le négoce de valeurs mobilières 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 SA. Swiss Finance & Property Funds SA 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 SA 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.