

SF Sustainable Property Fund

Cours CHF 133.00

Description

Le fonds SF Sustainable Property Fund investit dans des immeubles et de projets immobiliers principalement du secteur résidentiel situés dans toute la Suisse. La stratégie prévoit l'acquisition d'immeubles d'habitation situés au maximum à un kilomètre d'une gare et qui satisfont les normes établies en matière de durabilité et d'efficacité énergétique. Si tel n'est pas le cas lors de l'achat, les bâtiments doivent être mis en conformité par des mesures d'amélioration de l'efficacité énergétique dans un délai de cinq à sept ans au plus tard, le but étant d'atteindre au minimum la catégorie C du certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB). Les projets de développement immobiliers comprennent les terrains à bâtir ayant obtenu une autorisation de construire entrée en force ainsi que des bâtiments à démolir et des bâtiments en construction viabilisés et adaptés à une construction immédiate.

Données de fonds

Nom	SF Sustainable Property Fund
Gestionnaire	Swiss Finance & Property Funds AG
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers AG
Banque de dépôt	Credit Suisse
Monnaie de référence	CHF
Benchmarking	SXI Real Estate Funds Index TR
Date de lancement	27 décembre 2010
Cotation	17 novembre 2014
N° de valeur / N° ISIN	12079125 / CH0120791253
Bloomberg Code	SFPF SW
Frais de gestion	0.60% p.a.
Capitalisation boursière au 30 juin 2020	CHF 944.9 mio.

Valeur vénale par région (au 31 décembre 2019)

Zurich	29.7%
Suisse orientale	10.0%
Suisse centrale	1.1%
Suisse du Nord-Ouest	33.4%
Berne	2.1%
Suisse méridionale	23.0%
Arc lémanique	0.6%
Suisse occidentale	-

Genre d'usage (au 31 décembre 2019)

Habitation	85.1%
Vente, commerce, entrepôts, etc.	7.3%
Parking	5.9%
Bureaux	1.7%

Agio / Disagio

Agio / Disagio au 31 décembre 2019	22.34%
Agio / Disagio au 30 juin 2020	13.16%
Benchmarking au 30 juin 2020	29.79%

Performance (réinitialiser en base de 100)



Performance accumulée (en %)

	YTD	1 mois	3 mois	1 année	3 ans	5 ans	Depuis son lancement
Fonds	-6.00%	4.31%	-2.18%	1.51%	3.81%	31.76%	98.08%
Benchmark	-1.64%	0.25%	1.87%	5.07%	11.77%	29.58%	68.94%

Rétrospective

Le SF Sustainable Property Fund a acheté, au deuxième trimestre 2020, deux immeubles d'habitation de grande qualité à Bonaduz (GR) et à Bülach (ZH). Ces acquisitions portent à 92 le nombre d'immeubles en portefeuille. En outre, le fonds a enregistré une augmentation de capital, qui a permis d'engranger 61.9 millions CHF. La rénovation en cours à Zofingue (AG) a été achevée à l'exception des aménagements extérieurs, tandis que la commercialisation s'est soldée par un succès. Le chantier à Lausen (BL) a progressé comme prévu grâce au respect des dispositions prises en raison du Covid-19. La branche a été très occupée, au cours du trimestre écoulé, par les conséquences possibles du Covid-19. Cependant, il est heureux de constater que celles-ci ont été jusqu'ici limitées s'agissant du SF Sustainable Property Fund, car il comprend une proportion élevée de 91% de logements, places de stationnement incluses. Tant et si bien que seule une petite partie des recettes locatives a été touchée par les mesures de la Confédération. Des solutions ont été élaborées de cas en cas pour les locataires concernés.

Perspectives

Les effets du Covid-19 continueront de nous accompagner au cours des trimestres à venir. Il se pourrait que la proposition du Conseil fédéral concernant la répartition des loyers commerciaux se traduise par des pertes supplémentaires de revenus locatifs. Toutefois, étant donné la proportion élevée d'appartements, les conséquences devraient être gérables. En outre, nous avons l'intention d'investir aussi rapidement que possible le produit de l'augmentation de capital de sorte à générer des revenus, améliorant ainsi la qualité du portefeuille. C'est ainsi que les trois bâtiments situés à Aarwangen (AG), sur lesquels nous avons une option, ont été acquis définitivement et le transfert de propriété a eu lieu au 1^{er} juillet. Le marché réagit bien et la commercialisation avance à grands pas. Quant à la rénovation de l'immeuble n° 7, 15 et 17 de la Längstrasse à Pratteln (BL), elle va débuter prochainement, car la demande de crédit a été autorisée en avril dernier par la Direction.

SF Sustainable Property Fund

Cours CHF 133.00

Chiffres-clés (au 31 décembre 2019)

Taux perte de loyers	Unité	31 déc. 2019	31 déc. 2018
Loyers nets prévisionnels	CHF	43 669 030	37 411 385
Vacances ²	CHF	3 657 258	2 929 950
Pertes sur créances ²	CHF	468 068	380 606
Taux perte de loyers	%	9.45	8.85

Taux d'endettement	Unité	31 déc. 2019	31 déc. 2018
Fonds empruntés souscrits	CHF	242 277 460	119 350 000
Valeur marchande des immeubles	CHF	1 053 987 000	927 136 000
Taux d'endettement	%	22.99	12.87

Rendement sur distribution	Unité	31 déc. 2019	31 déc. 2018
Distribution par part	CHF	3.50	3.60
Cours du marché par part à la fin de la période sous revue	CHF	145.90	131.70
Rendement sur distribution³	%	2.40	2.73
Taux de distribution³	%	106.73	103.94

Marge d'exploitation (marge EBIT)	Unité	31 déc. 2019	31 déc. 2018
Bénéfice d'exploitation	CHF	23 847 986	22 085 143
Revenus locatifs	CHF	39 338 899	34 043 838
Marge d'exploitation	%	60.62	64.87

Taux des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF})	Unité	31 déc. 2019	31 déc. 2018
Charges d'exploitation	CHF	8 176 776	5 994 400
Ø Fortune totale du fonds	CHF	1 014 943 169	858 535 186
Ø Valeur de marché	CHF	913 468 527	787 096 392
TER_{REF} (GAV)	%	0.81	0.70
TER_{REF} (MV)	%	0.90	0.76

Rendement des capitaux propres « Return on Equity » (ROE) ¹	Unité	31 déc. 2019	31 déc. 2018
Résultat total	CHF	30 132 703	19 446 047
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	CHF	780 421 051	587 728 758
+ Solde des mouvements de parts à la valeur en capital	CHF	-	192 048 684
Fortune nette du fonds au début + solde des mouvements de parts	CHF	780 421 051	779 777 442
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	3.86	2.49
Agio	%	22.34	11.33
Performance	%	13.70	-0.45

Rendement des placements ¹	Unité	31 déc. 2019	31 déc. 2018
VNI au début de la période sous revue	CHF	118.29	118.78
VNI à la fin de la période sous revue	CHF	119.26	118.29
Distributions par part durant la période	CHF	3.60	3.80
Rendement des placements	%	3.99	2.88

Rendement du capital investi (ROIC) ¹	Unité	31 déc. 2019	31 déc. 2018
Résultat total rectifié + charges d'intérêts	CHF	30 952 917	17 873 392
Ø Fortune totale du fonds	CHF	1 014 943 169	858 535 186
Rendement du capital investi (ROIC)	%	3.05	2.08
Échéance résiduelle financements externes	ans	1.66	3.85
Taux d'intérêt des financements externes	%	0.35	0.57
Capitalisation boursière	CHF	962 552 781	868 870 468

¹ 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.

² Dans le rapport annuel 2018, les vacances et les pertes de créances ont été incluses dans la perte de loyer.

³ Le calcul est basé sur la distribution planifiée par part.

Les principaux immobiliers du portefeuille



Basel BS, Luzernerring 148,
Sundgauerstr. 2



Bellinzona TI, Via Caratti 2/4



Dulliken SO, Im Schäfer 30/32/34



Emmen LU, Kolbenstrasse 15

Head Client Relationship Management & Marketing

Urs Kunz | Seefeldstrasse 275 | 8008 Zurich | kunz@sfp.ch | +41 43 344 74 78 | www.sfp.ch

Disclaimer

Ce document est destiné uniquement à une utilisation confidentielle par les personnes à qui il est transmis. Les destinataires, en acceptant et en conservant ce matériel d'information, reconnaissent et acceptent de préserver son caractère confidentiel. Ces destinataires ne sont pas autorisés à distribuer ce document à des tiers, en particulier, aux clients de détail. Ce matériel ne peut être reproduit ou copié, en tout ou en partie à quelque fin que ce soit, sans le consentement écrit préalable de la société Swiss Finance & Property AG. Ce document ne constitue ni une sollicitation ni une offre d'achat ou de vente d'un titre ou d'un instrument et ne doit pas être interprété comme un conseil d'investissement ou tout autre type d'aide à la décision ou des conseils sur les questions juridiques, fiscales ou autres questions. Notez que ce document vous est adressé en votre qualité d'investisseur institutionnel avec une trésorerie professionnelle. Les performances passées ne garantissent pas ou n'indiquent pas la valeur ou les bénéfices actuels ou futurs. La performance indiquée ne tient pas compte des commissions et frais perçus lors de la souscription et du rachat des parts.