

Communiqué de presse

pour publication immédiate

Zurich, le 7 septembre 2020

SF Commercial Properties Fund Stabilité du premier semestre 2020

- Location de plus de 4 000 m² malgré le COVID-19
- Baisse du taux de vacance à 19.5%
- Stabilité du WAULT à 6.0 années
- Valeur du portefeuille de 316.0 millions CHF après la vente d'un immeuble

Malgré le COVID-19, SF Commercial Properties Fund a réalisé un premier semestre 2020 stable. Grâce à une gestion proactive, il a été possible de louer plus de 4 000 m². Ce qui a permis d'abaisser le taux de vacance à 19.5% et de maintenir à 6.0 ans la durée résiduelle moyenne des baux. En raison de la vente d'un immeuble à Rheinfelden pour 3.5 millions CHF et d'une légère correction à la baisse due au COVID-19, la valeur vénale des 18 immeubles du fonds a diminué à 316.0 millions CHF. Le rendement brut moyen se monte à 6.6% sans changement. Le premier semestre a enregistré un résultat de 4.9 millions CHF, ce qui correspond à un montant de CHF 2.01 par part.

Portefeuille immobilier

Dans un marché difficile, il a cependant été possible de louer plus de 4 000 m² de surfaces au premier semestre de cette année. Deux nouveaux baux couvrant une surface totale de 1 242 m² ont été signés pour l'immeuble sis à la Gewerbestrasse 25 à Allschwil (BL). En outre, l'immeuble situé au chemin du Coteau 23 à Aclens (VD), présentant une surface locative de 1 482 m², est désormais entièrement loué. Une surface de 550 m² dans l'immeuble de la Grüngenstrasse 17 à Bubendorf (BL) a fait l'objet d'une primolocation. De plus, de nouveaux baux totalisant une surface de 617 m² ont été conclus dans le City Plaza à la Lerzenstrasse 10 à Dietikon.

Dans la période sous revue, le taux de vacance a été abaissé à 19.5%, soit 3 points de pourcentage de moins par rapport à 19.8% au 31 décembre 2019. De sorte que le WAULT a pu être maintenu au très bon niveau de 6.0 ans (6.37 ans au 31 décembre 2019).

L'immeuble sis Erlenweg 3 à Rheinfelden a été vendu comme prévu au 1^{er} juin 2020. Le prix de vente de 3.5 millions CHF est supérieur de quelque 6% à la valeur vénale estimée par Wüst Partner lors de sa dernière évaluation datant du 31 décembre 2019. À la suite d'une correction des valeurs vénales due au COVID-19 se chiffrant à 1.7 million CHF, la valeur vénale des 18 immeubles en portefeuille se monte à 316.0 millions CHF au 30 juin 2020.

COVID-19

A ce jour, 29 locataires se sont adressés au gestionnaire des actifs pour un report de loyer ou une réduction limitée dans le temps. De manière générale, nous cherchons une solution au cas par cas dans un esprit de partenariat et avons déjà pu conclure des accords avec sept locataires. Des négociations se poursuivent avec d'autres locataires. À cause de la pandémie, des provisions ont été constituées à hauteur de 0.7 million CHF, à titre de précaution.

Résultat financier

Au premier semestre 2020, les revenus locatifs se sont élevés à 7.9 millions CHF, contre 8.2 millions CHF au 30 juin 2019. À cause des provisions précitées, le revenu net a diminué à 4.8 millions CHF, par rapport à 5.2 millions CHF au 30 juin 2019. Le capital emprunté a augmenté à 74.3 millions CHF, le coefficient d'endettement se montant à 23.5%, contre 22.6% au 31 décembre 2019. Au 30 juin 2020, la fortune totale du fonds s'est élevée à 321.6 millions CHF, par rapport à 325.7 millions CHF au 31 décembre 2019.

Perspectives pour le second semestre 2020

La hausse du degré de location, en particulier au City Plaza à Dietikon, demeure l'objectif principal de la direction. Pour y parvenir, celle-ci prévoit de nouvelles mesures favorisant la location et renforçant les liens avec les locataires. En même temps, il s'agit pour l'heure de répondre aux demandes des locataires dues au COVID-19 et qu'il n'a pas encore été possible de résoudre en partenariat.

Informations supplémentaires

Kai Brunko
Portfolio Manager
Real Estate Direct
Swiss Finance & Property Funds AG
brunko@sfp.ch

Urs Kunz
Head Client Relationship Management
& Marketing
Swiss Finance & Property Group SA
kunz@sfp.ch

Vous trouverez des informations détaillées en cliquant sur le lien www.sfp.ch

[Rapport semestriel 2020 \(PDF\)](#)

[Présentation par le gestionnaire du portefeuille \(vidéo\)](#)

[Présentation du rapport semestriel 2020 \(PDF\)](#)

Indices du fonds immobilier

au 30 juin 2020

Taux des pertes sur loyers	Unité	30 Juin 2020	30 Juin 2019
Loyers nets ciblés	CHF	10 814 322	10 582 462
Pertes sur locaux vides sur les loyers	CHF	2 108 342	2 056 907
Pertes d'encaissement sur loyers	CHF	-61 904	349 423
Taux des pertes sur loyers	%	18.92	22.74

Quote-part de financement tiers	Unité	30 Juin 2020	30 Juin 2019
Fonds étrangers	CHF	74 285 000	76 685 000
Valeur vénale des immeubles	CHF	316 010 000	321 050 000
Quote-part de financement tiers	%	23.51	23.89

Rendement sur distribution	Unité	30 Juin 2020	30 Juin 2019
Distribution par part	CHF	n/a	n/a
Cours boursier par part à la fin de la période sous revue	CHF	90.00	103.50
Rendement sur distribution	%	n/a	n/a
Coefficient de distribution	%	n/a	n/a

Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	Unité	30 Juin 2020	30 Juin 2019
Bénéfice d'exploitation	CHF	4 970 263	5 403 992
Recettes locatives	CHF	7 859 656	8 159 872
Marge de bénéfice d'exploitation	%	63.24	66.23

Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF})	Unité	30 Juin 2020	30 Juin 2019
Charges d'exploitation	CHF	3 176 659	3 252 669
Ø Fortune totale du fonds	CHF	325 135 732	313 675 895
Ø Valeur vénale des immeubles	CHF	240 192 000	250 704 000
TER_{REF} (GAV)	%	0.98	1.04
TER_{REF} (MV)	%	1.32	1.30

Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)^{1/2}	Unité	30 Juin 2020	30 Juin 2019
Résultat total	CHF	1 893 407	2 803 156
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	CHF	242 626 059	245 436 074
+ Solde du négoce de part é leur valeur actuelle nette	CHF	–	–
Fortune nette du fonds de début + le solde du négoce de parts	CHF	242 626 059	245 436 074
Rendement des fonds propres (ROE)	%	0.78	1.14

Agio	%	-7.82	4.35
-------------	----------	--------------	-------------

Performance	%	-10.53	4.66
--------------------	----------	---------------	-------------

Rendement de placement^{1/2}	Unité	30 Juin 2020	30 Juin 2019
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	CHF	101.09	102.27
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	CHF	97.63	99.18
Distribution par part pour la période	CHF	4.25	4.25
Rendement de placement	%	0.81	1.19

Rendement du capital investi (ROIC)^{1/2}	Unité	30 Juin 2020	30 Juin 2019
Résultat total rectifié + charges d'intérêts	CHF	2 006 423	2 947 422
Ø Fortune totale du fonds	CHF	325 135 732	313 675 895
Rendement du capital investi (ROIC)	%	0.62	0.94

Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	Années	0.03	0.04
Rémunération du financement par des fonds	%	0.34	0.32
Capitalisation boursière	CHF	216 000 000	248 400 000

¹ 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.

² Calcul pour six mois (1 janvier à 30 juin)

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

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). 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.