

Communiqué de presse

Zurich, le 27 août 2024

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

SF Sustainable Property Fund Augmentation du revenu net et nouveaux progrès dans l'optimisation du portefeuille

- Légère appréciation en milieu d'année, indiquant la stabilité de valeur du portefeuille
- Augmentation des rendements locatifs de CHF 0.67 million (+2.47%) à périmètre constant
- Nouvelle baisse du taux de vacance par date de référence de 0.22 point de pourcentage, à 4.75%
- Accroissement du revenu net à CHF 1.53 par part (+4.0% rapport à la même période de l'année précédente)
- Progrès dans l'optimisation du portefeuille grâce à la certification de transactions prévues

Grâce à une gestion performante des coûts et à l'adaptation du taux d'intérêt de référence, le SF Sustainable Property Fund réalise au premier semestre 2024 une augmentation du revenu net par part de CHF 1.47 à CHF 1.53. Les optimisations présentées à la fin de l'année 2023 ont pu être en grande partie certifiées et conduiront à l'avenir à une nette amélioration des chiffres clés du portefeuille.

Portefeuille immobilier

Au 30 juin 2024, le portefeuille immobilier du SF Sustainable Property Fund affiche une valeur vénale de CHF 1.45 milliard, répartie sur 107 biens immobiliers. À périmètre constant, le portefeuille a connu une légère appréciation de 0.07%. Le rendement brut du portefeuille s'élève à 4.08% au 30 juin 2024, et le taux de vacance a diminué à la date de référence de 0.22 point de pourcentage par rapport au 31 décembre 2023, pour s'établir à 4.75%.

Aucune transaction n'a été effectuée au cours de la période sous revue. Les optimisations de portefeuille présentées en fin d'année, d'un montant de CHF 150 millions, réalisées par le biais d'échanges, d'acquisitions et d'activités de rénovation, ont pu être certifiées après la date de clôture du bilan et conduiront à l'avenir à une nouvelle réduction du taux de vacance, à une amélioration de la qualité du portefeuille, à une augmentation des revenus nets et à une baisse des émissions de CO₂.

Projets de rénovation terminés et en cours

Les deux projets de construction de Bâle (BS), au Luzernerring 148 et à la Rufacherstrasse 8, ont pu être achevés au premier trimestre 2024 et sont déjà entièrement loués.

La première location à la Via Giuseppe Cattori 5 à Locarno (TI) est prévue pour le 4^e trimestre 2024. Il existe d'ores et déjà une forte demande.

La rénovation complète à Schlieren a débuté en juillet 2024 et s'achèvera fin décembre 2024. Grâce à une excellente commercialisation, l'immeuble sera entièrement loué au 1^{er} janvier 2025.

Résultat financier

Les revenus totaux ont atteint CHF 26.0 millions au cours de la période sous revue (30 juin 2023 : CHF 26.8 millions). Les loyers nets théoriques en cas de location complète ont diminué d'environ CHF 0.8 million (-2.8%) en raison des activités de vente de 2023.

Les charges totales ont pu être réduites à CHF 13,2 millions durant la période sous revue (30 juin 2023 : CHF 14,4 millions). Le revenu net s'élève à CHF 12.9 millions, affichant une augmentation de +4.0% (exercice précédent : CHF 12.4 millions), ce qui correspond à CHF 1.53 par part pour 8 416 494 parts (exercice précédent : CHF 1.47 pour 8 416 494 parts).

Les actifs nets du fonds ont diminué de CHF 19.8 millions au cours de la période sous revue, atteignant CHF 988.6 millions (exercice précédent : CHF 1 008.4 millions). Ce recul s'explique par le résultat total de CHF 7.1 millions et la distribution à hauteur de CHF 26.9 millions réalisée pour l'exercice 2023.

Perspectives

Au cours du second semestre 2024, le SF Sustainable Property Fund se concentrera sur la hausse des revenus grâce à de bonnes performances locatives et à la poursuite de l'optimisation du portefeuille. L'accent sera mis sur la réalisation d'acquisitions et de désinvestissements certifiés et prévus dans le but d'accroître la solidité du portefeuille et de réduire encore le taux de vacance.

Le projet de construction de la Dornacherstrasse et de la Laufenstrasse à Bâle (BS), dans le cadre duquel des bureaux seront partiellement transformés en logements, débutera au troisième trimestre 2024 et devrait s'achever au premier trimestre 2026. En outre, le lancement officiel des deux projets de rénovation totale à Pregassona (TI) et Lugano (TI) est prévu pour fin 2024.

Ces projets auront un impact positif sur la durabilité du fonds. À la fin de l'année, on s'attend à une nouvelle augmentation de la part des biens immobiliers certifiés CECB C ou mieux ainsi qu'à une réduction des types de chauffage fossiles. De plus amples informations seront disponibles avec la publication des chiffres du GRESB à l'automne 2024.

Nicolas Beutler, Portfolio Manager du SF Sustainable Property Fund, a décidé de relever un nouveau défi entrepreneurial en dehors du secteur immobilier et quittera donc Swiss Finance & Property Funds SA à la fin de l'année. La recherche d'un successeur adéquat est déjà en cours.

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 1^{er} semestre 2024

Indices de rendement et de performance	Unité	30 juin 2024	31 déc. 2023	31 déc. 2022
Performance	%	-1.14 ¹	0.92	-14.35
Rendement de placement	%	0.72 ¹	-1.22	4.18
Marge de bénéfice d'exploitation	%	62.00	60.86	60.74
Rendement des fonds propres	%	0.70 ¹	-1.18	4.06
Rendement du capital investi (ROIC)	%	0.64 ¹	-0.46	2.93
Rendement sur distribution	%	n/a	2.59	2.78
Coefficient de distribution	%	n/a	106.40	102.71

Indices des marchés financiers	Unité	30 juin 2024	31 déc. 2023	31 déc. 2022
Agio/Disagio	%	1.32	3.08	0.89
Capitalisation boursière	CHF	1 001 562 786	1 039 437 009	1 059 636 595
Cours boursier par part à la fin de la période sous revue	CHF	119.00	123.50	125.90

Indices du bilan	Unité	30 juin 2024	31 déc. 2023	31 déc. 2022
Valeur vénale des immeubles	CHF	1 451 146 000	1 450 063 000	1 544 375 000
Prix de revient des immeubles	CHF	1 350 453 874	1 344 899 522	1 388 241 534
Fortune totale du fonds	CHF	1 470 402 079	1 469 835 767	1 567 633 611
Fonds empruntés	CHF	395 400 000	374 100 000	423 800 000
Fortune nette du fonds	CHF	988 555 912	1 008 402 386	1 050 288 500
Coefficient d'endettement	%	27.25	25.80	27.44
Quote-part du passif exigible	%	32.77	31.90	33.00
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	ans	2.78	3.16	2.52
Rémunération du financement par des fonds	%	1.46	1.28	1.11

Indices du compte de résultat	Unité	30 juin 2024	30 juin 2023	30 juin 2022
Loyers	CHF	26 035 356	26 785 189	25 862 607
Taux des pertes sur loyers	%	7.05	7.08	6.58
Résultat net	CHF	12 854 148	12 404 407	15 182 500
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	3 511	16 592	-5 942
Gains/pertes en capitaux non réalisés	CHF	-5 771 352	-20 694 458	13 869 649
Résultat total	CHF	7 086 307	-8 273 459	29 046 207
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV)	%	0.76	0.78	0.79
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (MV)	%	1.13	1.16	0.93

Indices des parts	Unité	30 juin 2024	31 déc. 2023	31 déc. 2022
Valeur nette d'inventaire à la fin de la période sous revue	CHF	117.45	119.81	124.79
Distribution par part	CHF	n/a	3.20	3.50
Parts au début de la période sous revue	pce	8 416 494	8 416 494	8 416 494
Emissions	pce	–	–	–
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	30 juin 2024	31 déc. 2023	31 déc. 2022
Nombre d'immeubles	pce	107	107	114
Rendement brut	%	4.08	3.87	3.69
Taux d'escompte réel	%	2.78	2.75	2.66
Taux d'escompte nominal	%	4.06	4.04	3.69
Taux de vacance à la date de référence	%	4.75	4.97	5.17
Taux de vacance période de référence	%	5.43	5.67	5.90

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 Calcul sur six mois (du 1^{er} janvier au 30 juin).

² 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.

Téléconférence

Nicolas Beutler, Portfolio Manager du SF Sustainable Property Fund, présentera le résultat semestriel de 2024 comme suit :

- **Téléconférence en allemand (Webex) le mardi 27 août 2024, à 09h00**
- **Téléconférence en anglais (Webex) le mardi 27 août 2024, à 11h00**

Les enregistrements seront mis en ligne sur notre site web www.sfp.ch à l'issue de la présentation. Nous vous remercions de votre intérêt.

Vous trouverez des informations détaillées et le rapport semestriel 2024 sur www.sfp.ch.

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.