

Communiqué de presse

Zurich, 28 mars 2023

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

SF Commercial Properties Fund

Un exercice 2022 performant et augmentation des revenus locatifs

- Augmentation de 4.0% des revenus locatifs
- Baisse substantielle du taux de vacance à 14.1% (exercice précédent : 15.7%)
- Rendement sur la distribution attrayant de 5.04%
- Distribution constante de CHF 4.25 par part, dont CHF 3.15 par part exemptés de l'impôt anticipé
- Réduction des frais de gestion de 10 points de base à 0.65% à partir de janvier 2022

Le SF Commercial Properties Fund peut faire état d'un exercice 2022 couronné de succès. De multiples performances locatives ont été réalisées au cours des douze derniers mois. Le taux de vacance a pu être ramené à 14.1% au lieu de 15.7%. Le rendement brut, qui s'élève à 6.27%, a pu être maintenu à un niveau élevé, tout comme la durée moyenne pondérée des baux (WAULT) de 5.03 ans. Avec la distribution inchangée depuis le lancement, un rendement sur la distribution attrayant de 5.04% a été atteint.

Portefeuille immobilier

À la fin de l'année 2022, le portefeuille compte 18 biens immobiliers (exercice précédent : 18 biens immobiliers) d'une superficie totale de 156 756 m² (exercice précédent : 157 156 m²). La valeur vénale du portefeuille à la fin de l'exercice sous revue s'élève à CHF 328.4 millions (exercice précédent : CHF 326.7 millions), ce qui représente une hausse de CHF 1.6 million ou 0.5%.

Des locations et prolongations de bail ont pu être conclues pour quelque 14 200 m² en 2022. Le taux de vacance est ainsi descendu à 14.1% à la fin de l'exercice sous revue (exercice précédent : 15.7%). La situation locative stable et le degré élevé d'indexation des baux de 90% assurent une structure de résultat solide.

Aucune transaction n'a été opérée au cours de l'exercice sous revue. Le bien immobilier de la Weststrasse 15 à Weinfelden a néanmoins été vendu après la date de clôture des comptes pour un prix de vente de CHF 7.15 millions (valeur vénale : CHF 7.10 millions).

Résultat financier au 31 décembre 2022

Les revenus totaux ont atteint CHF 16.8 millions au cours de l'exercice écoulé (exercice précédent : CHF 16.1 millions). Les rendements locatifs ont connu une hausse de CHF 0.6 million, passant à CHF 16.6 millions (exercice précédent : CHF 16.0 millions). Cette augmentation des rendements locatifs de 4.0% est le fruit de la diminution du taux de vacance et des ajustements de loyers en raison de l'indexation.

Les charges totales s'élèvent à CHF 6.9 millions (exercice précédent : CHF 6.4 millions). La quote-part des charges d'exploitation par rapport à la fortune totale de placement (TER_{REF} [GAV]), qui indique le poids des charges d'exploitation, se monte à 0.91% (exercice précédent : 0.99%). Cette baisse provient de la réduction des frais de gestion de 0.75% à 0.65% à partir du 1^{er} janvier 2022. Les revenus nets s'établissent à CHF 9.9 millions (exercice précédent : CHF 9.7 millions), ce qui correspond à CHF 4.12 par part pour 2 400 000 parts (exercice précédent : CHF 4.04 par part pour 2 400 000 parts).

Les actifs nets du fonds ont perdu CHF 3.4 millions au cours de l'exercice sous revue, s'établissant à CHF 232.0 millions (exercice précédent : CHF 235.4 millions). Cet affaiblissement est la conséquence du résultat total de CHF 6.8 millions et de la distribution à hauteur de CHF 10.2 millions réalisée pour l'exercice 2021.

Le rendement de placement à la fin de l'année s'élève à 3.00% (exercice précédent : 3.98%), pour une valeur d'inventaire de CHF 96.65 par part (exercice précédent : CHF 98.08 par part) et une distribution inchangée de CHF 4.25 par part. Le rendement sur la distribution s'accroît à 5.04% (exercice précédent : 4.59%) en raison de l'évolution du cours boursier.

Eu égard à la stabilité de son résultat, le SF Commercial Properties Fund procédera à une distribution aux investisseurs d'un montant inchangé de CHF 4.25 par part pour l'exercice 2022, dont CHF 3.15 par part seront exemptés de l'impôt anticipé.

Perspectives

Cette année, des contrats de location ont déjà pu être conclus dans différents immeubles pour environ 1 800 m², avec un revenu locatif annuel d'environ CHF 250 000. Le taux de vacance se réduit ainsi à moins de 13%.

Pour un projet de développement à Möhlin, un intéressé concret a pu être trouvé pour la location à long terme de l'ensemble de l'immeuble. Actuellement, l'agencement est affiné et le contrat de location est mis au point.

Le 1^{er} avril 2023, l'entreprise de gestion changera. À partir de cette date, les immeubles du fonds seront gérés par H&B Real Estate AG, Zurich.

Compte tenu de l'amélioration de la situation en matière de location et de la demande actuelle positive de surfaces locatives, il y a lieu de s'attendre à l'obtention d'un revenu net plus élevé. L'objectif visé consiste à garantir une distribution stable à l'avenir également.

Informations complémentaires

Hans-Peter Wasser
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds SA
wasser@sfp.ch

Urs Kunz
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property SA
kunz@sfp.ch

Chiffres clés 2022

Indices de rendement et de performance	Unité	31 déc. 2022	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Performance	%	-4.42	5.25	-8.84
Rendement de placement	%	3.00	3.98	1.79
Marge de bénéfice d'exploitation	%	65.08	63.77	65.11
Rendement des fonds propres	%	2.87	3.81	1.71
Rendement du capital investi (ROIC)	%	2.14	2.83	1.35
Rendement sur distribution	%	5.04	4.59	4.63
Coefficient de distribution	%	103.08	105.10	100.52

Indices des marchés financiers	Unité	31 déc. 2022	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Agio	%	-12.68	-5.69	-6.98
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)		29.94	24.62	52.92
Capitalisation boursière	CHF	202 560 000	222 000 000	220 080 000
Cours boursier par part à la fin de la période sous revue	CHF	84.40	92.50	91.70

Indices du bilan	Unité	31 déc. 2022	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Valeur vénale des immeubles	CHF	328 350 000	326 710 000	306 820 000
Prix de revient des immeubles	CHF	339 449 500	334 631 571	315 608 637
Fortune totale du fonds	CHF	333 857 712	331 134 368	311 182 256
Fonds empruntés	CHF	87 900 000	82 085 000	63 485 000
Fortune nette du fonds	CHF	231 965 859	235 401 165	236 585 182
Coefficient d'endettement	%	26.77	25.12	20.69
Quote-part du passif exigible	%	30.52	28.91	23.97
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	ans	0.83	0.08	0.02
Rémunération du financement par des fonds	%	1.12	0.10	0.10

Indices du compte de résultat	Unité	31 déc. 2022	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Loyers	CHF	16 635 159	15 995 059	16 211 108
Taux des pertes sur loyers ¹	%	14.96	19.03	19.28
Résultat net	CHF	9 894 873	9 704 623	10 147 261
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	-1 250	294	-1 662 725
Gains/pertes en capitaux non réalisés	CHF	-3 128 929	-688 934	-4 325 413
Résultat total	CHF	6 764 694	9 015 983	4 159 123
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV)	%	0.91	0.99	0.97
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (MV)	%	1.47	1.38	1.36

Indices des parts	Unité	31 déc. 2022	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Valeur nette d'inventaire à la fin de la période sous revue	CHF	96.65	98.08	98.58
Distribution par part	CHF	4.25	4.25	4.25
Parts au début de la période sous revue	pce	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Emissions	pce	-	-	-
Rachats	pce	-	-	-
Parts à la fin de la période sous revue	pce	2 400 000	2 400 000	2 400 000

Indices du portefeuille	Unité	31 déc. 2022	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Nombre d'immeubles	pce	18	18	17
Rendement brut	%	6.27	6.28	6.46
Taux d'escompte réel	%	3.94	3.98	4.09
Taux d'escompte nominal	%	4.98	4.50	4.61
Taux de vacance à la date de référence	%	14.10	15.66	17.24
Taux de vacance période de référence	%	14.25	18.13	17.00
WAULT en années	ans	5.03	5.47	5.81

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

Présentation

Hans-Peter Wasser, Portfolio Manager, présentera le résultat annuel de 2022 du SF Commercial Properties Fund comme suit :

- **Présentation en allemand le mardi 28 mars 2023 à 13h00,**
Park Hyatt, Zurich
- **Présentation en anglais le mercredi 29 mars 2023 à 13h00,**
The Ritz-Carlton Hôtel de la Paix, Genève
- **Présentation en anglais le jeudi 30 mars 2023 à 09h30,**
Beau Rivage Hotel, Neuchâtel
- **Présentation en allemand le vendredi 31 mars 2023 à 13h00,**
Grand Hotel Les Trois Rois, Bâle

Un compte rendu complet et le rapport de gestion de 2022 peuvent être consultés [ici](#).

SF Commercial Properties Fund

Le SF Commercial Properties Fund investit principalement dans un portefeuille immobilier diversifié de propriétés commerciales dans toute la Suisse, avec un focus sur la logistique, les entrepôts, le commerce, l'industrie et la manufacture. Outre d'excellentes liaisons de transport, le potentiel de plus-value et la solvabilité des locataires sont des critères d'investissement essentiels. Vous trouverez de plus amples informations sur le produit sur <https://www.sfp.ch/fr/produits/sf-commercial-properties-fund>.

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 (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 ou un document d'information clé (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.