

Communiqué de presse

Zurich, le 28 mars 2023

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

SF Sustainable Property Fund Exercice 2022 couronné de succès dans un contexte de marché inédit

- **Augmentation de la valeur du portefeuille de 9.95% à CHF 1.54 milliard et 114 biens immobiliers**
- **Nouvelle baisse sensible du taux de vacance par date de référence par rapport à l'exercice précédent à 5.2%**
- **Hausse de CHF 6.2 millions (+ 13.3%) des rendements locatifs**
- **Rendement sur la distribution attrayant de 2.78% à CHF 3.50 par part**
- **Stratégie de durabilité contrôlée et intégrée dans le contrat de fonds**

Le SF Sustainable Property Fund peut se féliciter d'un exercice réussi dans un contexte de marché extrêmement exigeant. Il a acquis huit biens immobiliers pour un prix d'achat d'environ CHF 104.4 millions et vendu deux biens immobiliers pour CHF 6.4 millions. La valeur du portefeuille se hisse ainsi à CHF 1.54 milliard au 31 décembre 2022. Les revenus locatifs ont progressé de 13.3% au cours de l'exercice, passant à CHF 52.5 millions. À périmètre constant, il en résulte une augmentation de CHF 640 000 (+ 1.4%). Le taux de vacance par date de référence a pu être fortement réduit, de 0.7 point de pourcentage, et s'élève à 5.2% à la fin 2022.

Portefeuille immobilier

En 2022, le SF Sustainable Property Fund est parvenu à étoffer son portefeuille par huit acquisitions en Suisse alémanique, pour un prix d'achat de CHF 104.4 millions. La qualité du portefeuille a ainsi été améliorée sans diluer le taux de logement extrêmement élevé. Au quatrième trimestre, deux biens immobiliers non conformes à la stratégie ont été vendus afin d'assainir le portefeuille.

À la date de clôture des comptes, le SF Sustainable Property Fund comprend donc 114 biens immobiliers pour une valeur vénale de CHF 1.54 milliard (+ 9.95%). Le taux de vacance par date de référence a encore pu être réduit de 0.7 point de pourcentage en 2022, s'établissant à 5.2%. Pour l'ensemble de la période, il en résulte une diminution des coûts de vacance de 6.9% à 5.9%.

Les projets de rénovation se sont déroulés comme prévu, si bien que la rénovation totale à Pregassona (Via Roncobello 12) a été achevée au quatrième trimestre 2022, et les travaux du projet à Olten (Neuhardstrasse 9/11) seront terminés au printemps 2023. Ces deux projets présentent un état de location réjouissant, l'immeuble d'Olten étant déjà complètement loué avant la fin des travaux. Un assainissement en profondeur est en outre prévu pour le bien immobilier de Locarno (Via Giuseppe Cattori 5), dont le chantier devrait commencer à l'été 2023.

Résultat financier

Les revenus totaux ont atteint CHF 52.6 millions au cours de l'exercice écoulé (exercice précédent : CHF 49.6 millions). Les rendements locatifs ont connu une hausse d'environ CHF 6.2 millions, passant à CHF 52.5 millions (exercice précédent : CHF 46.3 millions). Ce gain de 13.32% peut être attribué, d'une part, aux biens immobiliers achetés durant l'exercice précédent, qui ont pour la première fois produit des revenus locatifs pendant douze mois et, d'autre part, aux biens immobiliers achetés durant l'exercice sous revue.

Les charges totales s'élèvent à CHF 23.9 millions (exercice précédent : CHF 20.2 millions). La quote-part des charges d'exploitation (TER_{REF} [GAV]), qui indique le poids des charges d'exploitation, se monte à 0.78% (exercice précédent : 0.79%). Les revenus nets s'établissent à CHF 28.7 millions (exercice précédent : CHF 29.4 millions), ce qui correspond à CHF 3.41 par part pour 8 416 494 parts (exercice précédent : CHF 3.49 par part pour 8 416 494 parts).

Les actifs nets du fonds ont augmenté de CHF 12.7 millions au cours de l'exercice sous revue, atteignant CHF 1 050.3 millions (exercice précédent : CHF 1 037.6 millions). Cette progression s'explique par le résultat total de CHF 42.1 millions et la distribution à hauteur de CHF 29.4 millions réalisée pour l'exercice 2021.

Le rendement de placement à la fin de l'année s'élève à 4.18% (exercice précédent : 5.64%), pour une valeur d'inventaire de CHF 124.79 par part (exercice précédent : CHF 123.28 par part) et une distribution inchangée de CHF 3.50. Le rendement sur la distribution s'accroît à 2.78% (exercice précédent : 2.33%) en raison de l'évolution du cours boursier.

Durabilité

Afin de prendre en compte la dynamique inhérente aux préoccupations de durabilité, la stratégie du fonds en matière de développement durable a été contrôlée au printemps 2022, confirmée dans ses grands axes et complétée. Cette stratégie, qui s'articule autour des engagements ESG d'investissements à impact, de l'intégration ESG et de critères d'exclusion, fait désormais partie intégrante du contrat de fonds. Ses KPI bien définis, tels qu'un parcours de réduction des émissions de CO₂, favorisent la transparence à l'égard des investisseurs et créent une obligation quant à l'objectif de zéro émission nette d'ici à 2050.

Perspectives

Dans le droit fil de la stratégie de durabilité du SF Sustainable Property Fund, les rénovations de biens immobiliers se poursuivront en 2023. Le chauffage sera en outre remplacé dans une sélection de biens immobiliers afin d'accroître la part d'énergies renouvelables et de réduire davantage encore les émissions de CO₂ conformément au parcours défini à cet égard.

De plus, un sondage de grande envergure sera réalisé auprès des locataires, des optimisations opérationnelles seront mises en œuvre, et le SF Sustainable Property Fund a l'intention de participer au GRESB Real Estate Assessment (Global Real Estate Sustainability Benchmarking).

Enfin, la direction du fonds déploiera également tous les efforts possibles en 2023 pour que l'évolution à la baisse réjouissante du taux de vacance se poursuive. Cette tendance est indispensable, en conjonction avec une gestion rigoureuse des coûts, pour maintenir la rentabilité du SF Sustainable Property Fund à un niveau élevé dans une période de revirement des taux d'intérêt.

Informations complémentaires

Nicolas Beutler
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds SA
beutler@sfp.ch

Urs Kunz
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property SA
kunz@sfp.ch

Chiffres clés 2022

Chiffres-clés rendement et performance	Unité	31 déc. 2022	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Performance	%	-14.35	1.80	10.42
Rendement de placement	%	4.18	5.64	3.83
Marge de bénéfice d'exploitation	%	60.74	62.03	60.05
Rendement des fonds propres (ROE)	%	4.06	5.12	3.59
Rendement du capital investi (ROIC)	%	2.93	3.85	2.71
Rendement sur distribution	%	2.78	2.33	2.24
Coefficient de distribution	%	102.71	100.26	102.80

Chiffres-clés marchés financiers	Unité	31 déc. 2022	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Agio	%	0.89	22.07	29.78
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)		25.16	23.43	36.31
Capitalisation boursière	CHF	1 059 636 595	1 266 682 347	1 108 354 104
Cours boursier par part à la fin de la période sous revue	CHF	125.90	150.50	156.00

Chiffres-clés compte de fortune	Unité	31 déc. 2022	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Valeur vénale des immeubles	CHF	1 544 375 000	1 404 604 000	1 160 791 000
Prix de revient des immeubles	CHF	1 388 241 534	1 278 394 323	1 084 065 436
Fortune totale du fonds	CHF	1 567 633 611	1 427 135 823	1 175 266 866
Fonds empruntés	CHF	423 800 000	305 228 000	258 970 860
Fortune nette du fonds	CHF	1 050 288 500	1 037 627 430	853 993 713
Coefficient d'endettement	%	27.44	21.73	22.31
Quote-part du passif exigible	%	33.00	27.29	27.34
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	ans	2.52	1.94	2.18
Rémunération du financement par des fonds	%	1.11	0.16	0.25

Chiffres-clés compte de résultat	Unité	31 déc. 2022	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Loyers	CHF	52 543 812	46 367 117	41 856 650
Taux des pertes sur loyers ¹	%	6.58	7.65	9.87
Résultat net	CHF	28 681 565	29 381 956	24 189 135
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	-5 186 555	-9 439 643	-5 741 251
Gains/pertes en capitaux non réalisés	CHF	18 623 789	31 784 113	11 918 299
Résultat total	CHF	42 118 799	51 726 426	30 366 183
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV)	%	0.78	0.79	0.79
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (MV)	%	1.03	0.87	0.90

Chiffres-clés parts	Unité	31 déc. 2022	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Valeur nette d'inventaire à la fin de la période sous revue	CHF	124.79	123.28	120.20
Distribution par part	CHF	3.50	3.50	3.50
Parts au début de la période sous revue	pce	8 416 494	7 104 834	6 597 346
Emissions	pce	–	1 311 660	507 488
Rachats	pce	–	–	–
Parts à la fin de la période sous revue	pce	8 416 494	8 416 494	7 104 834

Chiffres-clés du portefeuille	Unité	31 déc. 2022	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Nombre d'immeubles	pce	114	108	94
Rendement brut	%	3.7	3.8	4.1
Taux d'escompte réel	%	2.7	2.8	3.0
Taux d'escompte nominal	%	3.7	3.3	3.5
Taux de vacance à la date de référence	%	5.2	5.9	6.9
Taux de vacance période de référence	%	5.9	6.9	7.7
WAULT en années	ans	n/a	n/a	n/a

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.

Présentation

Nicolas Beutler, Portfolio Manager, présentera le résultat annuel de 2022 du SF Sustainable Property Fund comme suit :

- **Présentation en allemand le mardi 28 mars 2023 à 12h00,**
Park Hyatt, Zurich
- **Présentation en anglais le mercredi 29 mars 2023 à 12h00,**
The Ritz-Carlton Hôtel de la Paix, Genève
- **Présentation en anglais le jeudi 30 mars 2023 à 08h30,**
Beau Rivage Hotel, Neuchâtel
- **Présentation en allemand le vendredi 31 mars 2023 à 12h00,**
Grand Hotel Les Trois Rois, Bâle

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

SF Sustainable Property Fund

SF Sustainable Property Fund investit dans des immeubles et des projets sur l'ensemble du territoire suisse. La stratégie prévoit d'optimiser la durabilité des biens fonciers durant tout le cycle de vie. Le fonds investit surtout dans des immeubles qui peuvent être adaptés aux critères écologiques, sociologiques et économiques du fonds selon les objectifs climatiques du Conseil fédéral. Vous trouverez de plus amples informations sur le produit sur <https://www.sfp.ch/fr/produits/sf-sustainable-property-fund>.

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 (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.