

Communiqué de presse

Zurich, le 28 mars 2023

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

SF Retail Properties Fund avec un fort résultat opérationnel

- Augmentation de la valeur vénale à CHF 882.9 millions
- Accroissement du revenu net à CHF 4.67 par part (+ 3.0%)
- Vente réussie de dix biens immobiliers, avec un gain en capital réalisé de CHF 2.24 millions
- Distribution de CHF 4.35 par part pour l'exercice 2022

Le SF Retail Properties Fund s'est très bien comporté également en 2022 et peut se targuer d'un résultat opérationnel réjouissant. La valorisation du portefeuille est restée stable malgré le relèvement des taux d'intérêt et s'établit à CHF 882.9 millions au 31 décembre 2022. Le résultat net atteint CHF 28.4 millions, ce qui correspond à CHF 4.67 par part et à une progression de 3.00% par rapport à l'exercice précédent. La distribution pour l'exercice 2022 s'élève à CHF 4.35 par part, dont CHF 3.15 peuvent être versés en exemption de l'impôt anticipé. Il en résulte un rendement sur la distribution attrayant de 4.30% (sur la base du cours au 31 décembre 2022).

Portefeuille immobilier

La concentration stratégique du portefeuille sur les « biens de consommation courante » a une nouvelle fois porté ses fruits au cours de l'année 2022 marquée par la timidité des consommateurs et l'inflation. Le fonds a acheté deux biens immobiliers durant l'exercice 2022, dont l'un à Winterthur et l'autre à Zurich-Wollishofen, pour une valeur vénale de CHF 7.7 millions au total. Il a également acquis un projet de nouvelle construction d'un volume prévu de CHF 18.1 millions à Flawil (SG). Au titre de l'optimisation permanente du portefeuille, dix biens immobiliers ont été vendus en 2022, procurant un gain en capital réalisé de CHF 2.24 millions, soit CHF 0.37 par part. Au 31 décembre 2022, le portefeuille comprend au total 84 biens immobiliers, répartis dans 18 cantons, pour un revenu locatif escompté de CHF 46.4 millions. Le rendement brut du portefeuille se situe à 5.44% à la fin de l'année.

Le taux de vacance au 31 décembre 2022 affiche une légère hausse de 0.46 point de pourcentage par rapport à l'exercice précédent, passant à 5.95%.

Résultat financier au 31 décembre 2022

Les revenus totaux ont atteint CHF 43.2 millions au cours de l'exercice écoulé (exercice précédent : CHF 43.2 millions). En termes de rendement, la vente des dix biens immobiliers a donc déjà pu être compensée. Ce résultat tient, d'une part, au bien immobilier acheté durant l'exercice précédent à Kirchberg (BE), qui a pour la première fois produit des revenus locatifs pendant douze mois, et d'autre part, aux biens immobiliers achetés durant l'exercice sous revue. Le taux de vacance plus bas et les autres produits plus élevés ont en outre exercé une influence positive sur les revenus totaux.

Les charges totales s'élèvent ainsi à CHF 14.8 millions (exercice précédent : CHF 15.6 millions). La quote-part des charges d'exploitation (TER_{REF} [GAV]), qui indique le poids des charges d'exploitation, se monte à 0.85% (exercice précédent : 0.96%). 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 28.4 millions (exercice précédent : CHF 27.6 millions), ce qui correspond à CHF 4.67 par part pour 6 075 000 parts (exercice précédent : CHF 4.54 par part pour 6 075 000 parts).

Les actifs nets du fonds ont augmenté de CHF 1.4 million au cours de l'exercice sous revue, atteignant CHF 634.4 millions (exercice précédent : CHF 633.0 millions). Cette progression est la conséquence du résultat total de CHF 27.8 millions, déduction faite de la distribution à hauteur de CHF 26.4 millions réalisée pour l'exercice 2021.

Le rendement de placement à la fin de l'année s'élève à 4.59% (exercice précédent : 6.51%), pour une valeur d'inventaire de CHF 104.42 par part (exercice précédent : CHF 104.19) et une distribution inchangée de CHF 4.35 par part, dont CHF 3.15 par part sont exemptés de l'impôt anticipé. Le rendement sur la distribution s'accroît à 4.30% (exercice précédent : 3.47%) en raison de l'évolution du cours boursier.

Développement, rénovations et projets de nouvelles constructions (sélection)

Un projet de nouvelle construction a été acquis en juillet 2022 à Flawil (SG). L'immeuble comprend des surfaces commerciales de 1 700 m² au rez-de-chaussée, tandis que 18 logements, d'une superficie totale de quelque 1 020 m², seront aménagés aux étages supérieurs. Après son achèvement, sa toiture plate et ses toitures inclinées seront équipées de modules photovoltaïques (120 kWp au total). Les surfaces commerciales seront chauffées en utilisant la chaleur résiduelle de l'installation frigorifique commerciale, et les appartements, au moyen de pompes à chaleur. Ce projet a débuté en avril 2022 et le gros œuvre s'est terminé en janvier 2023. L'achèvement devrait s'échelonner entre novembre 2023 et mars 2024.

Perspectives

La qualité de la relation client avec nos locataires reste primordiale et est constamment entretenue. La mise en œuvre des activités de construction à venir aura un effet positif sur les activités de location et réduira les taux de vacance. Plusieurs contrats ont déjà été signés, ce qui permettra d'augmenter les revenus locatifs d'environ 5% au cours des 18 prochains mois et de réduire le taux de vacance. Le développement ciblé du portefeuille se poursuivra par le biais d'études de faisabilité, de concepts d'utilisation et de projets de densification ultérieure.

Le portefeuille du SF Retail Properties Fund va augmenter et se développer davantage conformément à la stratégie au cours du prochain exercice. Cet objectif doit être atteint par la mise en valeur des réserves d'utilisation et par des acquisitions.

Informations complémentaires

Thomas Lavater
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds SA
lavater@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 | % | -16.57 | 8.30 | 2.25 |
| Rendement de placement | % | 4.59 | 6.51 | 4.40 |
| Marge de bénéfice d'exploitation | % | 71.13 | 67.26 | 69.81 |
| Rendement des fonds propres | % | 4.40 | 6.24 | 4.21 |
| Rendement du capital investi (ROIC) | % | 3.26 | 4.61 | 3.44 |
| Rendement sur distribution | % | 4.30 | 3.47 | 3.63 |
| Coefficient de distribution | % | 93.09 | 95.88 | 98.99 |

| Indices des marchés financiers | Unité | 31 déc.2022 | 31 déc.2021 | 31 déc.2020 |
|---|-------|-------------|-------------|-------------|
| Agio | % | -3.18 | 20.45 | 17.45 |
| Rapport cours/bénéfice (P/E ratio) | | 22.06 | 19.70 | 27.86 |
| Capitalisation boursière | CHF | 614 182 500 | 762 412 500 | 729 000 000 |
| Cours boursier par part à la fin de la période sous revue | CHF | 101.10 | 125.50 | 120.00 |

| Indices du bilan | Unité | 31 déc.2022 | 31 déc.2020 | 31 déc.2020 |
|---|-------|-------------|-------------|-------------|
| Valeur vénale des immeubles | CHF | 882 913 500 | 869 397 200 | 804 921 200 |
| Prix de revient des immeubles | CHF | 848 610 568 | 835 292 368 | 789 200 704 |
| Fortune totale du fonds | CHF | 896 903 037 | 883 547 376 | 817 421 189 |
| Fonds empruntés | CHF | 195 325 000 | 191 925 000 | 144 325 000 |
| Fortune nette du fonds | CHF | 634 366 236 | 632 948 781 | 620 667 238 |
| Coefficient d'endettement | % | 22.12 | 22.08 | 17.93 |
| Quote-part du passif exigible | % | 29.27 | 28.36 | 24.07 |
| Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers | ans | 2.82 | 1.66 | 2.10 |
| Rémunération du financement par des fonds | % | 1.17 | 0.25 | 0.34 |

| Indices du compte de résultat | Unité | 31 déc.2022 | 31 déc.2021 | 31 déc.2020 |
|--|-------|-------------|-------------|-------------|
| Loyers | CHF | 42 735 316 | 42 845 604 | 39 648 349 |
| Taux des pertes sur loyers ¹ | % | 6.18 | 6.34 | 8.42 |
| Résultat net | CHF | 28 388 857 | 27 561 307 | 26 696 019 |
| Gains/pertes en capitaux réalisés | CHF | 2 143 748 | -110 850 | - |
| Gains/pertes en capitaux non réalisés | CHF | -2 688 900 | 11 257 336 | -532 026 |
| Résultat total | CHF | 27 843 705 | 38 707 793 | 26 163 993 |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV) | % | 0.85 | 0.96 | 0.96 |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (MV) | % | 1.10 | 1.09 | 1.08 |

| 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 | 104.42 | 104.19 | 102.17 |
| Distribution par part | CHF | 4.35 | 4.35 | 4.35 |
| Parts au début de la période sous revue | pce | 6 075 000 | 6 075 000 | 6 075 000 |
| Emissions | pce | - | - | - |
| Rachats | pce | - | - | - |
| Parts à la fin de la période sous revue | pce | 6 075 000 | 6 075 000 | 6 075 000 |

| Indices du portefeuille | Unité | 31 déc.2022 | 31 déc.2021 | 31 déc.2020 |
|--|-------|-------------|-------------|-------------|
| Nombre d'immeubles | pce | 84 | 91 | 90 |
| Rendement brut | % | 5.44 | 5.50 | 5.75 |
| Taux d'escompte réel | % | 3.62 | 3.69 | 3.86 |
| Taux d'escompte nominal | % | 4.66 | 4.21 | 4.38 |
| Taux de vacance à la date de référence | % | 5.95 | 5.49 | 7.15 |
| Taux de vacance période de référence | % | 5.55 | 6.06 | 7.84 |
| WAULT en années | ans | 6.65 | 6.50 | 6.60 |

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

Thomas Lavater, Portfolio Manager, présentera le résultat annuel de 2022 du SF Retail Properties Fund comme suit :

- **Présentation en allemand le mardi 28 mars 2023 à 12h30, Park Hyatt, Zurich**
- **Présentation en anglais le mercredi 29 mars 2023 à 12h30, The Ritz-Carlton Hôtel de la Paix, Genève**
- **Présentation en anglais le jeudi 30 mars 2023 à 09h00, Beau Rivage Hotel, Neuchâtel**
- **Présentation en allemand le vendredi 31 mars 2023 à 12h30, Grand Hotel Les Trois Rois, Bâle**

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

SF Retail Properties Fund

SF Retail Properties Fund investit dans des biens immobiliers offrant des surfaces de vente destinées au commerce de détail, dans toute la Suisse. Cela englobe également les locaux accessoires et places de stationnement nécessaires à l'exploitation. Parallèlement aux surfaces de vente destinées au commerce de détail, ces immeubles peuvent également comporter des locaux pour le commerce et l'artisanat, des bureaux ou des logements. Vous trouverez de plus amples informations sur le produit sur <https://www.sfp.ch/fr/produits/sf-retail-property-fund>.

Disclaimer

Le SF Retail Properties Fund (ISIN CH0285087455) 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.