

Communiqué de presse

Zurich, 29 mars 2021

SF Commercial Properties Fund Un exercice 2020 stable malgré les conditions défavorables du marché

- Valeur vénale CHF 306.8 millions
- Revenu locatif prévisionnel CHF 19.8 millions
- Baisse du taux de vacance de 2.76 points de pourcentage
- Durée moyenne des baux à un niveau constant
- Distribution de CHF 4.25 par part

Malgré les conditions défavorables du marché, le SF Commercial Properties Fund peut se prévaloir d'un exercice 2020 stable. Un grand nombre de contrats de location performants ont été obtenus au cours des douze derniers mois. La durée moyenne des contrats de location (WAULT) a été maintenue à un niveau constant de 5.8 ans. Après la vente stratégique de deux biens immobiliers, la valeur vénale du portefeuille au 31 décembre 2020 est de CHF 306.8 millions (année précédente CHF 321.1 millions), avec un revenu locatif prévisionnel réduit en conséquence de CHF 19.8 millions (année précédente CHF 21.0 millions). Il en résulte un rendement brut de 6.46%.

Portefeuille immobilier

Malgré les conditions défavorables du marché, des baux ou des prolongations de bail ont pu être conclus en 2020 pour une surface locative d'environ 9 560 m². Le portefeuille a encore été optimisé au cours de l'année sous revue grâce à ces locations performantes et à la vente de deux biens immobiliers. À la fin de l'année 2020, il comprenait 17 biens fonciers d'une valeur de portefeuille de CHF 306.8 millions. Le taux de vacance a pu être ramené de 19.76% pour la même période de l'année précédente à 17.00% pour la période sous revue et la durée moyenne des baux a été maintenue à un niveau constant de 5.8 ans.

Le bien foncier de Rheinfelden a été vendu au printemps étant donné, d'une part, qu'une prolongation du bail du locataire général devait être exclue et, d'autre part, que des investissements importants étaient à prévoir. Au cours du deuxième semestre, le bien foncier de Frenkendorf a pu être vendu à une entreprise de logistique qui utilise toutes les surfaces pour ses propres besoins.

Résultat financier au 31 décembre 2020

Le taux d'endettement a enregistré une légère baisse par rapport à 2019 et s'élève désormais à 20.69% (année précédente : 22.26%). En raison des corrections de valeur, la fortune nette du fonds a légèrement diminué, passant de CHF 242.63 millions à CHF 236.59 millions (-2.49%). Sur la base du produit net généré de CHF 10.15 millions et du report de l'année précédente, une distribution invariablement stable de CHF 4.25 la part sera versée aux investisseurs, ce qui se traduit par un rendement de distribution attrayant de 4.63%.

Impact de la COVID-19

Les gestionnaires de portefeuilles et d'actifs ont réagi à très court terme à la pandémie de COVID-19 par diverses mesures et, sur la base d'analyses individuelles, ont recherché des solutions basées sur un partenariat avec les locataires concernés en réponse à des demandes de réduction ou de report de loyer.

Pour l'ensemble du portefeuille, un montant de CHF 720 000 a été comptabilisé dans le compte de résultat pour les pertes de revenus dues à la COVID-19.

Perspectives

Les mesures de location et de fidélisation des locataires restent prioritaires. L'objectif ainsi visé est d'augmenter le taux de location. Parallèlement, une restructuration sélective du portefeuille est prévue, l'augmentation des utilisations dans les domaines de la logistique, du commerce, des entrepôts et de l'industrie étant souhaitée. Il résulte des ventes réalisées au cours de l'année sous revue un potentiel de croissance permettant d'augmenter à nouveau les bénéfices.

Informations supplémentaires

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 2020

Taux des pertes sur loyers¹	Unité	31. déc. 2020	31. déc. 2019
Loyers nets ciblés	CHF	21 348 149	21 879 478
Pertes sur locaux vides sur les loyers	CHF	3 981 154	4 152 785
Pertes d'encaissement sur loyers	CHF	135 360	609 525
Taux des pertes sur loyers	%	19.28	21.77

Quote-part de financement tiers	Unité	31. déc. 2020	31. déc. 2019
Fonds étrangers	CHF	63 485 000	71 485 000
Valeur vénale des immeubles	CHF	306 820 000	321 090 000
Quote-part de financement tiers	%	20.69	22.26

Rendement sur distribution^{2/3}	Unité	31. déc. 2020	31. déc. 2019
Distribution par part	CHF	4.25	4.25
Cours boursier par part à la fin de la période sous revue	CHF	91.70	105.10
Rendement sur distribution	%	4.63	4.04
Coefficient de distribution	%	100.52	98.86

Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	Unité	31. déc. 2020	31. déc. 2019
Bénéfice d'exploitation	CHF	10 555 394	10 623 474
Recettes locatives	CHF	16 211 108	16 957 482
Marce de bénéfice d'exploitation	%	65.11	62.65

Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF})	Unité	31. déc. 2020	31. déc. 2019
Charges d'exploitation	CHF	3 118 718	3 231 295
Ø Fortune totale du fonds	CHF	321 142 895	328 819 059
Ø Valeur vénale des immeubles	CHF	228 768 000	249 744 000
TER_{REF} (GAV)	%	0.97	0.98
TER_{REF} (MV)	%	1.36	1.29

Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)²	Unité	31. déc. 2020	31. déc. 2019
Résultat total	CHF	4 159 123	7 389 985
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	CHF	242 626 059	245 436 074
+ Solde du négoce de parts à leur valeur actuelle nette	CHF	0	0
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue + solde du négoce de parts	CHF	242 626 059	245 436 074
Rendement des fonds propres (ROE)	%	1.71	3.01

Agio	%	-6.98	3.96
Performance	%	-8.84	6.28

Rendement de placement²	Unité	31. déc. 2020	31. déc. 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	98.58	101.09
Distribution par part durant la période	CHF	4.25	4.25
Rendement de placement	%	1.79	3.14

Rendement du capital investi (ROIC)²	Unité	31. déc. 2020	31. déc. 2019
Résultat total rectifié + charges d'intérêts	CHF	4 336 643	7 639 110
Ø Fortune totale du fonds	CHF	321 142 895	328 819 059
Rendement du capital investi (ROIC)	%	1.35	2.32

Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	ans	0.02	0.04
Rémunération du financement par des fonds	%	0.10	0.24
Capitalisation boursière	CHF	220 080 000	252 240 000

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/SFAMA.

² Les données de performance historiques ne constituent aucune garantie pour les résultats futurs. Les revenus du fonds ainsi que les valeurs des parts de fonds sont susceptibles d'augmenter mais aussi de diminuer et ne peuvent être garanties. Lors de la restitution de parts de fonds, l'investisseur peut éventuellement récupérer moins d'argent qu'il n'en avait investi au départ.

³ Le calcul est basé sur la distribution prévue par part.

Transmission en direct

L'équipe de gestion de SF Commercial Properties Fund présente le résultat annuel de 2020 comme suit :

- **Présentation en allemand le lundi 29 mars 2021 à 10h00**
- **Présentation en anglais le lundi 29 mars 2021 à 11h30**

Hans-Peter Wasser (gestionnaire de portefeuilles) commentera le résultat d'exploitation. Les enregistrements seront mis en ligne sur notre site web www.sfp.ch après la présentation. Nous vous remercions de votre intérêt.

Vous trouverez des informations détaillées et le rapport de gestion 2020 [ici](#).

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

SF Commercial Properties Fund (ISIN CH0344799694) est un fonds de placement de droit suisse de type «fonds immobilier» au sens de l'art. 25 ss et de l'art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs 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, 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 des 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.