

## Communiqué de presse

Zurich, 29 mars 2022

Annonce événementielle selon l'art. 53 RC

### **SF Commercial Properties Fund** **Un exercice 2021 performant et des chiffres-clés stables**

- Valeur du portefeuille de CHF 326.7 millions
- Revenu locatif prévisionnel de CHF 20.5 millions
- Rendement sur distribution attractif de 4.59%
- Rendement de placement de 3.98%
- Durée de bail moyenne invariablement élevée
- Distribution constante de CHF 4.25 par part

**Malgré les conditions défavorables du marché locatif, le SF Commercial Properties Fund peut se prévaloir d'un exercice 2021 stable. Un grand nombre de contrats de location performants ont été obtenus au cours des douze derniers mois. La durée moyenne des baux (WAULT) d'un niveau élevé, soit 5.47 ans, a pu être maintenue. Après l'acquisition stratégique d'un bien immobilier, la valeur vénale du portefeuille est de CHF 326.7 millions au 31 décembre 2021 (année précédente : CHF 306.8 millions) et les revenus locatifs annuels prévisionnels par conséquent plus élevés sont de CHF 20.5 millions (année précédente : CHF 19.8 millions). Il en résulte un rendement brut de 6.28%.**

#### **Portefeuille immobilier**

Au printemps 2021, un bien immobilier loué à long terme a été acquis à Saint-Gall. De plus, des contrats de location ainsi que des prolongations de contrat ont pu être conclus au cours de l'année sous revue pour des surfaces d'environ 30 000 m<sup>2</sup>. Ces activités ont contribué à améliorer encore la stabilité des revenus du portefeuille. Le taux de vacance a ainsi pu être réduit de 17.2% à la fin de l'année précédente à 15.7% à la fin de l'exercice sous revue. La durée moyenne des baux à la date de référence se maintient à un niveau élevé de 5.47 ans (année précédente : 5.81 ans).

Aucun bien immobilier n'a été vendu au cours de l'année sous revue. A la fin de l'année 2021, le portefeuille comprend 18 biens immobiliers d'une valeur vénale de CHF 326.7 millions (année précédente : CHF 306.8 millions).

Avec une part de surfaces à usage commercial d'environ deux tiers, le portefeuille correspond à l'orientation stratégique du fonds. Comme souhaité, la part des surfaces de bureaux a légèrement diminué à 26.7% (année précédente : 28.7%). La part des surfaces de vente est de moindre importance.

## Résultat financier au 31 décembre 2021

Le taux d'endettement a enregistré une hausse par rapport à 2020 et s'élève à 25.12% à la date de référence (année précédente : 20.69%). En raison d'ajustements des impôts de liquidation, l'actif net du fonds a légèrement diminué, passant de CHF 236.59 millions à CHF 235.40 millions (-0.50%). Compte tenu de la stabilité du résultat, le SF Commercial Properties Fund effectuera une distribution de CHF 4.25 par part aux investisseurs pour l'exercice 2021. Il en résulte un rendement de distribution de 4.59%.

## Impact de la COVID-19

La pandémie n'a affecté le portefeuille que dans une très faible mesure au cours de l'année sous revue ; seuls environ 10% des locataires du fonds ont été touchés. Des solutions partenariales ont pu être trouvées pour les quelques demandes de remise ou de report de loyer. Deux locataires du domaine de l'événementiel ont été les plus touchés par la pandémie. Les dépenses pour des mesures COVID-19 en 2021 ne se sont élevées qu'à environ CHF 70 000.

## Développement durable

Au cours de l'année sous revue, de nouvelles mesures ont été prises pour améliorer la durabilité. De même, l'élaboration de la stratégie de développement durable a été initialisée avec le soutien de spécialistes externes. Selon le moniteur FM, l'intensité énergétique du portefeuille est inférieure à la moyenne suisse pour les biens immobiliers à usage commercial ; l'intensité des gaz à effet de serre correspond à peu près à la moyenne suisse.

## Perspectives

Le fonds poursuit une stratégie prospective claire, avec une optimisation par la location et la croissance visant à augmenter la stabilité. Pour ce faire, des opportunités d'acquisition sont examinées. 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 consolidé plus élevé. L'objectif visé consiste à garantir une distribution stable à l'avenir également. 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.

## Informations supplémentaires

**Hans-Peter Wasser**  
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds SA  
[wasser@sfp.ch](mailto:wasser@sfp.ch)

**Urs Kunz**  
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property SA  
[kunz@sfp.ch](mailto:kunz@sfp.ch)

## Chiffres clés 2021

<b>Taux des pertes sur loyers<sup>1</sup></b>	<b>Unité</b>	<b>31 déc. 2021</b>	<b>31 déc. 2020</b>
Loyers nets ciblés	CHF	20 568 865	21 348 149
Pertes sur locaux vides sur les loyers	CHF	3 806 440	3 981 154
Pertes d'encaissement sur loyers	CHF	108 448	135 360
<b>Taux des pertes sur loyers</b>	<b>%</b>	<b>19.03</b>	<b>19.28</b>

  

<b>Quote-part de financement tiers</b>	<b>Unité</b>	<b>31 déc. 2021</b>	<b>31 déc. 2020</b>
Fonds étrangers	CHF	82 085 000	63 485 000
Valeur vénale des immeubles	CHF	326 710 000	306 820 000
<b>Quote-part de financement tiers</b>	<b>%</b>	<b>25.12</b>	<b>20.69</b>

  

<b>Rendement sur distribution<sup>2/3</sup></b>	<b>Unité</b>	<b>31 déc. 2021</b>	<b>31 déc. 2020</b>
Distribution par part	CHF	4.25	4.25
Cours boursier par part à la fin de la période sous revue	CHF	92.50	91.70
<b>Rendement sur distribution</b>	<b>%</b>	<b>4.59</b>	<b>4.63</b>
<b>Coefficient de distribution</b>	<b>%</b>	<b>105.10</b>	<b>100.52</b>

  

<b>Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)</b>	<b>Unité</b>	<b>31 déc. 2021</b>	<b>31 déc. 2020</b>
Bénéfice d'exploitation	CHF	10 199 375	10 555 394
Recettes locatives	CHF	15 995 059	16 211 108
<b>Marce de bénéfice d'exploitation</b>	<b>%</b>	<b>63.77</b>	<b>65.11</b>

  

<b>Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER<sub>REF</sub>)</b>	<b>Unité</b>	<b>31 déc. 2021</b>	<b>31 déc. 2020</b>
Charges d'exploitation	CHF	3 193 569	3 118 718
Ø Fortune totale du fonds	CHF	322 251 666	321 142 895
Ø Valeur vénale des immeubles	CHF	231 216 000	228 768 000
<b>TER REF (GAV)</b>	<b>%</b>	<b>0.99</b>	<b>0.97</b>
<b>TER REF (MV)</b>	<b>%</b>	<b>1.38</b>	<b>1.36</b>

  

<b>Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)<sup>2</sup></b>	<b>Unité</b>	<b>31 déc. 2021</b>	<b>31 déc. 2020</b>
Résultat total	CHF	9 015 983	4 159 123
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	CHF	236 585 182	242 626 059
+ Solde du négoce de parts à leur valeur actuelle nette	CHF	–	–
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue + solde du négoce de parts	CHF	236 585 182	242 626 059
<b>Rendement des fonds propres (ROE)</b>	<b>%</b>	<b>3.81</b>	<b>1.71</b>

  

<b>Agio</b>	<b>%</b>	<b>-5.69</b>	<b>-6.98</b>
<b>Performance</b>	<b>%</b>	<b>5.25</b>	<b>-8.84</b>

<b>Rendement de placement<sup>2</sup></b>	<b>Unité</b>	<b>31 déc. 2021</b>	<b>31 déc. 2020</b>
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	CHF	98.58	101.09
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	CHF	98.08	98.58
Distribution par part durant la période	CHF	4.25	4.25
<b>Rendement de placement</b>	<b>%</b>	<b>3.98</b>	<b>1.79</b>

  

<b>Rendement du capital investi (ROIC)<sup>2</sup></b>	<b>Unité</b>	<b>31 déc. 2021</b>	<b>31 déc. 2020</b>
Résultat total rectifié + charges d'intérêts	CHF	9 123 484	4 336 643
Ø Fortune totale du fonds	CHF	322 251 666	321 142 895
<b>Rendement du capital investi (ROIC)</b>	<b>%</b>	<b>2.83</b>	<b>1.35</b>

  

<b>Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers</b>	<b>ans</b>	<b>0.08</b>	<b>0.02</b>
<b>Rémunération du financement par des fonds</b>	<b>%</b>	<b>0.10</b>	<b>0.10</b>
<b>Capitalisation boursière</b>	<b>CHF</b>	<b>222 000 000</b>	<b>220 080 000</b>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 début.

<sup>3</sup> 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 2021 comme suit :

- **Présentation en allemand le mardi 29 mars 2022 à 09h30**
- **Présentation en anglais le mardi 29 mars 2022 à 11h30**

Hans-Peter Wasser, Portfolio Manager, commentera le résultat d'exploitation. Les enregistrements seront mis en ligne sur notre site web [www.sfp.ch](http://www.sfp.ch) après la présentation. Nous vous remercions de votre intérêt.

Vous trouverez des informations détaillées et le rapport de gestion 2021 [ici](#).

## 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](http://www.sfp.ch).

### 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, un prospectus simplifié ou des informations clés pour l'investisseur (Key Investor Information Document ; KIID) ou une fiche d'information de base au sens de la loi suisse sur les services financiers (FIDLEG). 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 étatsunien, 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.