

Communiqué de presse

Zurich, le 29 août 2023

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

SF Commercial Properties Fund Premier semestre 2023 stable

- Valeur vénale de CHF 316.48 millions
- Taux de vacance réduit, demande locative accrue
- Durée des baux stable et élevée
- Distribution de CHF 4.25 par part pour l'année 2022 (dont CHF 3.15 exemptés d'impôt anticipé)

Le SF Commercial Properties Fund a derrière lui un premier semestre 2023 stable. De multiples performances locatives ont été réalisées au cours des six derniers mois. Il en a résulté une baisse du taux de vacance, qui s'élève à 13.91% au 30 juin 2023. En raison de la situation actuelle du marché, la valorisation externe affiche une hausse des taux d'escompte. Le portefeuille a une valeur vénale de CHF 316.48 millions au 30 juin 2023, ce qui correspond à une réduction de CHF 4.78 millions ou 1.48%. Le rendement brut s'élève à 6.28%. La durée pondérée des baux (WAULT), soit 4.93 années, a pu être maintenue à un niveau élevé.

Portefeuille immobilier

Dans différents biens immobiliers, des surfaces locatives ont pu être louées, et des baux ont été prolongés, pour un total d'environ 5 800 m².

Dans l'immeuble de Dietikon (ZH), l'augmentation de la demande a déjà permis de louer quelque 2 300 m² au premier semestre 2023. Les responsables poursuivent les négociations avec un locataire potentiel de grandes surfaces pour 2 000 m² supplémentaires.

À Staad (SG), plusieurs petites surfaces d'environ 180 m² ont pu être louées. De nouvelles activités de marketing sont lancées en permanence pour attirer davantage de locataires potentiels

Résultat financier

Au 30 juin 2023, le portefeuille immobilier du SF Commercial Properties Fund affiche une valeur vénale de CHF 316.48 millions, répartis sur 17 biens immobiliers. L'immeuble de Weinfeld (TG), qui avait été évalué à CHF 7.10 millions au 31 décembre 2022, ne figure plus à son actif. Le rendement brut du portefeuille au 30 juin 2023 s'établit à 6.28%. Le taux de vacance au 30 juin 2023 affiche une baisse de 0.19 point de pourcentage par rapport au 31 décembre 2022, passant à 13.91%.

Les revenus totaux ont atteint CHF 8.35 millions au cours de la période écoulée (période précédente : CHF 8.19 millions). Les rendements locatifs ont augmenté de CHF 0.16 million (+ 1.98%).

Les charges totales s'élèvent ainsi à CHF 3.79 millions (exercice précédent : CHF 3.15 millions). L'augmentation des coûts de CHF 0.64 million est principalement due au relèvement des taux d'intérêt hypothécaires. Le revenu net s'établit à CHF 4.56 millions (exercice précédent : CHF 5.04 millions), ce qui correspond à CHF 1.90 par part pour 2 400 000 parts (exercice précédent : CHF 2.10 par part pour 2 400 000 parts).

Les actifs nets du fonds ont diminué de CHF 11.35 millions au cours de la période sous revue, atteignant CHF 220.61 millions (exercice précédent : CHF 231.96 millions). Ce recul est la conséquence du résultat total de CHF - 1.15 million, déduction faite de la distribution à hauteur de CHF 10.2 millions réalisée pour l'exercice 2022.

Ventes/désinvestissements

Le SF Commercial Properties Fund a cédé le bien immobilier de Weinfeld au-dessus de sa valeur vénale au 1^{er} janvier 2023. Cet apurement judicieux atténue le risque d'évolution défavorable de la situation locative et réduit les investissements sans caractère de plus-value d'environ CHF 2.0 millions.

Perspectives

Outre l'engagement direct de la gestion des actifs et de portefeuilles lors de locations et de projets de construction importants, des désinvestissements et des acquisitions de biens immobiliers stratégiquement judicieux sont examinés en permanence afin d'optimiser le portefeuille.

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 1^{er} semestre 2023

Indices de rendement et de performance	Unité	30 juin 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Performance	%	-3.59 ¹	-4.42	5.25
Rendement de placement	%	-0.52 ¹	3.00	3.98
Marge de bénéfice d'exploitation	%	66.83	65.08	63.77
Rendement des fonds propres	%	-0.50 ¹	2.87	3.81
Rendement du capital investi (ROIC)	%	-0.15 ¹	2.14	2.83
Rendement sur distribution	%	n/a	5.04	4.59
Coefficient de distribution	%	n/a	103.08	105.10

Indices des marchés financiers	Unité	30 juin 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Agio/Disagio	%	-16.02	-12.68	-5.69
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)	x	-160.66	29.94	24.62
Capitalisation boursière	CHF	185 280 000	202 560 000	222 000 000
Cours boursier par part à la fin de la période sous revue	CHF	77.20	84.40	92.50

Indices du bilan	Unité	30 juin 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Valeur vénale des immeubles	CHF	316 480 000	328 350 000	326 710 000
Prix de revient des immeubles	CHF	332 678 309	339 449 500	334 631 571
Fortune totale du fonds	CHF	325 140 625	333 857 712	331 134 368
Fonds empruntés	CHF	88 100 000	87 900 000	82 085 000
Fortune nette du fonds	CHF	220 612 582	231 965 859	235 401 165
Coefficient d'endettement	%	27.84	26.77	25.12
Quote-part du passif exigible	%	32.15	30.52	28.91
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	ans	1.47	0.83	0.08
Rémunération du financement par des fonds	%	1.52	1.12	0.10

Indices du compte de résultat	Unité	30 juin 2023	30 juin 2022	30 juin 2021
Loyers	CHF	8 320 726	8 158 874	7 762 421
Taux des pertes sur loyers ²	%	14.94	15.69	19.41
Résultat net	CHF	4 563 721	5 036 096	4 858 537
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	-1 402 189	-1 250	567
Gains/pertes en capitaux non réalisés	CHF	-4 314 809	535 832	-836 774
Résultat total	CHF	-1 153 277	5 570 678	4 022 330
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV)	%	0.93	0.94	0.98
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (MV)	%	1.58	1.42	1.38

Indices des parts	Unité	30 juin 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Valeur nette d'inventaire à la fin de la période sous revue	CHF	91.92	96.65	98.08
Distribution par part	CHF	-	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	30 juin 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Nombre d'immeubles	pce	17	18	18
Rendement brut	%	6.28	6.27	6.28
Taux d'escompte réel	%	3.98	3.94	3.98
Taux d'escompte nominal	%	5.28	4.98	4.50
Taux de vacance à la date de référence	%	13.91	14.10	15.66
Taux de vacance période de référence	%	14.58	14.25	18.13

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.

¹ Calcul pour six mois (du 1 janvier au 30 juin).

² Les réductions de loyer accordées ne sont pas prises en compte lors de la détermination du taux de défaut de loyer conformément aux informations techniques AMAS qui font autorité.

Roadshows

L'équipe de gestion de SF Commercial Properties Fund présente le résultat semestriel de 2023 comme suit :

- **Lunch (allemand) le mardi 29 août 2023, Kongresshaus, Zurich**
- **Lunch (anglais) le mercredi 30 août 2023, Beau-Rivage Hôtel, Neuchâtel**
- **Lunch (anglais) le jeudi 31 août 2023, Fairmont Grand Hôtel, Genève**
- **Lunch (allemand) le vendredi 1^{er} septembre 2023, Hôtel Märthof, Bâle**

Hans-Peter Wasser (Portfolio Manager) commentera le résultat semestriel. Nous vous remercions de votre intérêt.

Vous trouverez des informations détaillées et le rapport semestriel 2023 sur www.sfp.ch.

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. À long terme, le fonds vise les objectifs climatiques 2030 et 2050 du Conseil fédéral dans la mise en œuvre de l'orientation « climat », une approche de développement durable.

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.