

Communiqué de presse

pour publication immédiate

Zurich, le 30 mars 2020

SF Retail Properties Fund Un exercice 2019 toujours bon

- **Augmentation des revenus locatifs prévisionnels à CHF 43.8 mio.**
- **Durée stable des baux fixes à 6.4 ans grâce à de nouvelles signatures et à des prolongations ciblées**
- **Hausse de la fortune nette du fonds à CHF 762.2 mio.**
- **Acquisition de cinq biens d'une valeur de marché de CHF 45.2 mio.**
- **Distribution d'un dividende de CHF 4.35 par part**

Le SF Retail Properties Fund a conclu l'exercice 2019 sur de bons résultats. Au cours des douze derniers mois, de nouveaux baux ont été signés dans 15 immeubles et 14 contrats ont été prolongés de cinq ans avec des locataires existants. Les revenus locatifs fixes pondérés (WAULT) restent à une valeur excellente de 6.4 ans. Dans le même temps, la valeur de marché des biens immobiliers au 31 décembre 2019 progresse à CHF 762.2 mio. (31.12.2018: CHF 706.8 mio.). Les revenus locatifs annuels prévisionnels augmentent à CHF 43.8 mio. Le produit net s'élève à CHF 28.35 mio., soit un produit net par part de CHF 4.67 pour l'exercice 2019.

Portefeuille immobilier

À la date de référence, le portefeuille se compose de 88 biens immobiliers répartis dans 20 cantons. La valeur de marché du portefeuille a progressé de 7.83% au cours de l'exercice 2019 par rapport à l'évaluation annuelle de fin 2018. Par rapport au 31 décembre 2018, le WAULT demeure à un niveau élevé de 6.4 ans. Cette valeur a été obtenue grâce aux prolongations de bail et aux nouveaux contrats. À Bioggio, les travaux de rénovation sont terminés et les nouveaux locataires ont ouvert leurs portes aux clients en août 2019. L'immeuble a été entièrement rénové, amélioré sur le plan énergétique selon le standard Minergie et équipé d'une installation photovoltaïque. La commercialisation des surfaces disponibles tourne à plein régime.

À La Chaux-de-Fonds, un bien a fait l'objet d'une rénovation totale. Outre l'amélioration technique des installations, la façade, les fenêtres et le toit ont été dotés des dernières innovations techniques sur le plan énergétique, et des surfaces supplémentaires ont été créées pour le locataire unique en adaptant l'agencement. Un nouveau bail d'une durée fixe de 15 ans a été signé avec le locataire.

Résultat financier au 31 décembre 2019

Par rapport au 31 décembre 2018, l'augmentation des revenus locatifs prévisionnels s'élève à CHF 2.9 mio., soit une hausse de 7.09%. Cette progression a pu être obtenue par des acquisitions ou par des prolongations de bail ainsi que des relocations. Durant la période sous revue, la fortune nette du fonds a augmenté de CHF 52.85 mio., passant de CHF 568.08 mio. à CHF 620.93. Cela s'explique par l'apport de capitaux net de CHF 49.91 mio. issu de l'augmentation de capital, le résultat total atteint pour le premier exercice 2019 de CHF 27.16 mio. et la distribution pour l'exercice 2018 de CHF 24.22 mio. en mars 2019.

Grâce au résultat satisfaisant, SF Retail Properties Fund versera pour l'exercice 2019 un dividende de CHF 4.35, soit un taux de distribution de 93.21%. Le rendement des placements à la fin décembre 2019 s'élève à 4.66%.

Perspectives

La location de surfaces à louer disponibles et l'optimisation des baux existants resteront les thèmes clés également en 2020. À cet effet, la direction du fonds consulte régulièrement les principaux locataires et implique les partenaires locaux dans le processus. Le lancement des projets de nouvelle construction à Reinach, une extension à Flums et la rénovation des biens immobiliers à Thayngen, Aigle et Marly sont au centre des projets de construction. Un projet de nouvelle construction a déjà été authentifié en décembre 2019 et sera intégré au portefeuille à l'été 2020. Le bien offre des surfaces locatives pour le commerce de détail, un cabinet médical collectif et 13 appartements. Le bien est déjà entièrement loué avant son achèvement. Le locataire principal est Migros pour les surfaces commerciales. Le bail est conclu pour une durée déterminée de 15 ans.

Répercussions des mesures d'urgence en raison du COVID-19

Les locataires principaux du portefeuille sont les grands magasins d'alimentation Coop, Aldi, Lidl et Denner ainsi que diverses drogueries, pharmacies, boulangeries et kiosques avec une part des revenus locatifs supérieure à 60%. Les magasins de ces locataires restent ouverts pour assurer l'approvisionnement de base. 15% supplémentaires des revenus locatifs ne sont pas affectés par les mesures de fermeture du gouvernement fédéral (bureaux, surfaces artisanales, places de stationnement resp. logements). Les formats nationaux et internationaux qui doivent actuellement fermer les magasins continuent de réaliser un chiffre d'affaires partiel par le biais des points de vente en ligne resp. des services de livraison comme p. ex. les marchés spécialisés Coop ou Media Markt. Nos locataires ont une excellente solvabilité et nous sommes persuadés que du fait de la situation actuelle du marché, ils ne sont pas menacés sur le plan économique. Nous échangeons en permanence avec les locataires et cherchons des solutions de partenariat afin de pouvoir surmonter les circonstances difficiles. Actuellement, toute l'organisation et la mise en œuvre des mesures sont au premier plan pour un processus réglementé dans et autour des immeubles.

Informations supplémentaires

Thomas Lavater
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds AG
lavater@sfp.ch

Urs Kunz
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property Funds AG
kunz@sfp.ch

Vous trouverez des informations détaillées et le rapport d'activité 2019 sur le site :
www.sfp.ch

[Télécharger rapport d'activité 2019](#)

[Présentation portfolio manager \(vidéo\)](#)

[Présentation rapport annuel 2019 \(pdf\)](#)

SF Retail Properties Fund

SF Retail Properties Fund investit principalement dans des biens immobiliers en Suisse comprenant des surfaces commerciales. Ces surfaces comprennent également les surfaces annexes d'exploitation et de stationnement (parking). En plus des surfaces commerciales, ces immeubles peuvent également intégrer des surfaces industrielles, des espaces de bureau ou des logements d'habitation. Pour en savoir plus www.sfp.ch.

Indicateurs clés du fonds immobilier

au 31 décembre 2019

Taux perte de loyers	Unité	31 déc. 2019	31 déc. 2018
Loyers nets prévisionnels	CHF	41 068 310	38 796 425
Vacances ²	CHF	2 315 702	2 099 179
Pertes sur créances ²	CHF	193 845	397 959
Taux perte de loyers	%	6.11	6.44

Taux d'endettement	Unité	31 déc. 2019	31 déc. 2018
Fonds empruntés souscrits	CHF	106 275 000	108 375 000
Valeur marchande des immeubles	CHF	762 179 300	706 776 100
Taux d'endettement	%	13.94	15.33

Rendement sur distribution	Unité	31 déc. 2019	31 déc. 2018
Distribution par part	CHF	4.35	4.35
Cours du marché par part à la fin de la période sous revue	CHF	122.00	112.50
Rendement sur distribution³	%	3.57	3.87
Taux de distribution³	%	93.21	93.08

Marge d'exploitation (marge EBIT)	Unité	31 déc. 2019	31 déc. 2018
Bénéfice d'exploitation	CHF	26 928 903	25 642 566
Revenus locatifs	CHF	38 248 462	36 132 116
Marge d'exploitation	%	70.41	70.97

Taux des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF})	Unité	31 déc. 2019	31 déc. 2018
Charges d'exploitation	CHF	7 089 455	6 991 026
Ø Fortune totale du fonds	CHF	737 993 142	680 498 731
Ø Valeur de marché	CHF	666 235 125	619 913 250
TER_{REF} (GAV)	%	0.96	1.03
TER_{REF} (MV)	%	1.06	1.13

Rendement des capitaux propres « Return on Equity » (ROE)¹		31 déc. 2019	31 déc. 2018
Résultat total	CHF	27 161 625	21 766 192
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	CHF	568 078 120	517 690 416
+ Solde des mouvements de parts à la valeur en capital	CHF	49 913 813	50 137 137
Fortune nette du fonds au début + solde des mouvements de parts	CHF	617 991 933	567 827 553
Rendement des capitaux propres (ROE)	%	4.40	3.83

Agio	%	19.36	10.28
Performance	%	13.55	-1.61

Rendement des placements¹	Unité	31 déc. 2019	31 déc. 2018
VNI au début de la période sous revue	CHF	102.01	102.26
VNI à la fin de la période sous revue	CHF	102.21	102.01
Distributions par part durant la période	CHF	4.35	4.25
Rendement des placements	%	4.66	4.08

Rendement du capital investi (ROIC)¹	Unité	31 déc. 2019	31 déc. 2018
Résultat total rectifié + charges d'intérêts	CHF	26 052 851	21 703 128
Ø Fortune totale du fonds	CHF	737 993 142	680 498 731
Rendement du capital investi (ROIC)	%	3.53	3.19

Échéance résiduelle financements externes	Jahre	1.14	1.26
Taux d'intérêt des financements externes	%	0.34	0.49

Capitalisation boursière	CHF	741 150 000	626 484 375
---------------------------------	------------	--------------------	--------------------

¹ 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 garantis. Lors de la restitution de parts de fonds, l'investisseur peut éventuellement récupérer moins d'argent qu'il n'en avait investi au départ.

² Dans le rapport annuel 2018, les vacances et les pertes de créances ont été incluses dans la perte de loyer.

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

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). Au sujet du SF Retail Properties Fund - Le SF Retail Properties 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 sur une période d'environ sept ans. Vous trouvez des informations plus détaillées sur www.sfp.ch.

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 AG 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. 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 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 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.