

## Communiqué de presse

Zurich, le 29 mars 2022

Annonce événementielle selon l'art. 53 RC

### **SF Retail Properties Fund Excellent exercice 2021**

- Hausse de la valeur du portefeuille de 8.0% à CHF 869.4 mio.
- WAULT stable de 6.5 ans grâce à de nouvelles signatures et à des prolongations ciblées
- Une acquisition d'une valeur vénale de CHF 40.6 mio.
- Augmentation des revenus locatifs prévisionnels à CHF 47.1 mio.
- Distribution de CHF 4.35 par part

L'exercice 2021 a été couronné de succès. Le SF Retail Properties Fund a progressé dans tous les domaines. Le total des actifs immobilisés a augmenté de 8.1% pour atteindre CHF 883.6 mio. et les recettes locatives ont également progressé de 8.1% pour atteindre CHF 42.8 mio. Dans le même temps, le taux de vacance a pu être réduit de 1.6 point de pourcentage pour atteindre 5.5% et le taux de défaillances locatives de 2.1 points de pourcentage pour atteindre 6.3%. La durée moyenne des baux (WAULT) affiche une excellente valeur de 6.5 ans. Le produit net s'élève à CHF 27.6 mio., ce qui correspond à un produit net de CHF 4.54 par part pour l'exercice 2021.

#### **Portefeuille immobilier**

Le portefeuille, qui comprend des surfaces locatives d'un total de 233 912 m<sup>2</sup>, présente une valeur vénale de CHF 869.4 mio. au 31 décembre 2021 (+CHF 64.5 mio.). La majeure partie se rapporte à des surfaces de vente avec une part de 75.6%, suivies par des bureaux et des locaux commerciaux avec 10.7% ainsi que des entrepôts et annexes avec 6.5%. La base de locataires reste stable. Les locataires les plus importants sont Coop (supermarché / magasin spécialisé), Migros, MediaMarkt, Aldi Suisse, Lidl Schweiz et Denner. Le portefeuille comprend donc désormais 91 biens immobiliers dans 20 cantons et affiche des revenus locatifs théoriques de CHF 47.1 mio. L'élargissement du portefeuille a été mené à bien sans augmentation de capital.

Le taux de vacance au 31 décembre 2021 a diminué de 1.6 point de pourcentage à 5.5% par rapport aux comptes annuels au 31 décembre 2020. La location de surfaces disponibles sur différents sites, notamment à Bioggio, Delémont et Zwingen, a contribué à réduire le taux de vacance. De même, un bien vacant à Münsingen a été vendu au 31 décembre 2021.

Outre une acquisition à Kirchberg BE, de nombreuses rénovations ont pu être mises en œuvre et initiées en 2021. Les investissements pour les nouvelles constructions, les surélévations et les rénovations s'élèvent à plus de CHF 10.7 mio. en 2021. Dans les projets de construction, une attention particulière a été accordée à l'utilisation durable des ressources et à l'utilisation de matériaux avantageux sur le plan énergétique. Il convient de mentionner en particulier la rénovation à Reiden au moyen d'une modernisation énergétique de l'objet. La bonne qualité de l'isolation de la façade permet de chauffer le bâtiment uniquement grâce à la chaleur dégagée par les installations techniques du locataire. De plus amples informations sur les projets de construction sont décrites dans le rapport annuel.

### **Résultat financier au 31 décembre 2021**

Les recettes locatives s'élèvent à CHF 42.8 mio, ce qui représente une augmentation de 8.1% par rapport au 31 décembre 2020. Cette progression a pu être obtenue par des acquisitions ou des prolongations de bail ainsi que des relocations. La fortune nette du fonds a augmenté de CHF 12.2 mio. à CHF 632.9 mio. (année précédente : CHF 620.7 mio.).

Grâce au résultat satisfaisant, le SF Retail Properties Fund versera pour l'exercice 2021 une distribution de CHF 4.35, soit un taux de distribution de 95.9%. Le rendement de placement s'élève à 6.5%.

### **Impact de la COVID-19**

Pour la deuxième année consécutive, la pandémie reste un sujet omniprésent. Le contact direct établi dès l'année précédente entre les locataires et la direction du fonds s'est avéré être l'un des aspects positifs de cette pandémie. Les entretiens ont été menés de manière professionnelle et dans un esprit de partenariat. Ainsi, des locataires de qualité ont pu bénéficier d'un soutien monétaire partiel et s'engager à long terme en faveur du SF Retail Properties Fund. Des réductions de loyers pour un total de CHF 0.3 mio. ont été accordées au 31 décembre 2021. Ce montant correspond à environ 0.6% du revenu locatif prévisionnel. En contrepartie, des baux ont été prolongés ou nouvellement conclus pour jusqu'à dix ans à raison d'une valeur totale d'environ CHF 5.5 mio.

### **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 structurels. Les développements et les rénovations prévus seront poursuivis et mis en œuvre en temps utile. Les investissements soutiennent les objectifs de réalisation des courbes de réduction et sont réalisés en tenant compte de la stratégie de durabilité.

Le portefeuille du SF Retail Properties Fund devrait 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 supplémentaires**

**Thomas Lavater**  
**Portfolio Manager Real Estate Direct**

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

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

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

## Chiffres clés 2021

Taux des pertes sur loyers <sup>1</sup>	Unité	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Loyers nets ciblés	CHF	46 291 839	44 542 676
Pertes sur locaux vides sur les loyers	CHF	2 859 868	3 605 266
Pertes d'encaissement sur loyers	CHF	75 924	144 573
<b>Taux des pertes sur loyers</b>	<b>%</b>	<b>6.34</b>	<b>8.42</b>

Quote-part de financement tiers	Unité	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Fonds étrangers	CHF	191 925 000	144 325 000
Valeur vénale des immeubles	CHF	869 397 200	804 921 200
<b>Quote-part de financement tiers</b>	<b>%</b>	<b>22.08</b>	<b>17.93</b>

Rendement sur distribution <sup>2/3</sup>	Unité	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Distribution par part	CHF	4.35	4.35
Cours boursier par part à la fin de la période sous revue	CHF	125.50	120.00
<b>Rendement sur distribution</b>	<b>%</b>	<b>3.47</b>	<b>3.63</b>
<b>Coefficient de distribution</b>	<b>%</b>	<b>95.88</b>	<b>98.99</b>

Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	Unité	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Bénéfice d'exploitation	CHF	28 819 750	27 679 392
Recettes locatives	CHF	42 845 604	39 648 349
<b>Marce de bénéfice d'exploitation</b>	<b>%</b>	<b>67.26</b>	<b>69.81</b>

Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> )	Unité	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Charges d'exploitation	CHF	8 202 425	7 583 296
Ø Fortune totale du fonds	CHF	851 742 767	789 361 205
Ø Valeur vénale des immeubles	CHF	754 393 500	700 143 750
<b>TER REF (GAV)</b>	<b>%</b>	<b>0.96</b>	<b>0.96</b>
<b>TER REF (MV)</b>	<b>%</b>	<b>1.09</b>	<b>1.08</b>

Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) <sup>2</sup>	Unité	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Résultat total	CHF	38 707 793	26 163 993
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	CHF	620 667 238	620 929 495
+ 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	620 667 238	620 929 495
<b>Rendement des fonds propres (ROE)</b>	<b>%</b>	<b>6.24</b>	<b>4.21</b>

<b>Agio</b>	<b>%</b>	<b>20.45</b>	<b>17.45</b>
-------------	----------	--------------	--------------

<b>Performance</b>	<b>%</b>	<b>8.30</b>	<b>2.25</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	102.17	102.21
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	CHF	104.19	102.17
Distribution par part durant la période	CHF	4.35	4.35
<b>Rendement de placement</b>	<b>%</b>	<b>6.51</b>	<b>4.40</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	39 237 868	27 125 169
Ø Fortune totale du fonds	CHF	851 742 767	789 361 205
<b>Rendement du capital investi (ROIC)</b>	<b>%</b>	<b>4.61</b>	<b>3.44</b>

  

<b>Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers</b>	<b>ans</b>	<b>1.66</b>	<b>2.10</b>
<b>Rémunération du financement par des fonds</b>	<b>%</b>	<b>0.25</b>	<b>0.34</b>
<b>Capitalisation boursière</b>	<b>CHF</b>	<b>762 412 500</b>	<b>729 000 000</b>

<sup>1</sup> Les réductions de loyer accordées ne sont pas partie de la calculation 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 Retail Properties Fund présente le résultat annuel de 2021 comme suit :

- **Présentation en allemand le mardi 29 mars 2022 à 09h00**
- **Présentation en anglais le mardi 29 mars 2022 à 11h00**

Thomas Lavater, gestionnaire de portefeuilles, 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 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. Informations supplémentaires sur [www.sfp.ch](http://www.sfp.ch).

### Disclaimer

SF Retail Properties Fund (ISIN CH0285087455) 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 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 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.