

Communiqué de presse

Zurich, le 31 août 2022

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

SF Retail Properties Fund Résultat semestriel avec un rendement net à nouveau en hausse

- **Augmentation du rendement net à CHF 14.40 millions au premier semestre**
- **Nouvelle réduction du taux de vacance de 5.49% à 4.82% au 30 juin 2022**
- **Réduction de la commission de gestion de 10 points de base à 0.65% à partir du 1^{er} janvier 2022**
- **Vente réussie de dix biens immobiliers, avec un gain en capital de CHF 2.26 millions**
- **Augmentation de la marge EBIT à 72.15%**

Le SF Retail Properties Fund a clôturé le premier semestre 2022 avec succès. La valeur vénale des biens immobiliers a augmenté à CHF 862.1 millions au 30 juin 2022. Les rendements locatifs prévus pour le premier semestre 2022 s'élèvent à CHF 23.09 millions. Le rendement net du premier semestre 2022 augmente à CHF 14.40 millions, ce qui correspond à un rendement net de CHF 2.37 par part. Par rapport à juin 2021, la marge de bénéfice d'exploitation augmente de 3.23 points de pourcentage pour atteindre 72.15%. Les durées fixes pondérées des baux (WAULT) du portefeuille SF Retail Properties Fund restent constantes au 30 juin 2022, avec une valeur élevée de 6.2 années.

Portefeuille immobilier

Au 30 juin 2022, le portefeuille immobilier SF Retail Properties Fund affiche une valeur vénale de CHF 862.1 millions, répartis sur 82 biens immobiliers. Au cours du premier semestre 2022, dix biens ont été vendus pour un prix de vente de CHF 25.8 millions. Durant la même période, un bien immobilier a été acquis à Zurich pour une valeur vénale de CHF 5.55 millions. De même, un projet de nouvelle construction à Flawil a pu être authentifié et sera transféré au cours du deuxième semestre 2022. Les surfaces locatives du portefeuille représentent 229 706 m². La majeure partie se rapporte à des surfaces de vente (75.17%), suivies par des surfaces de bureaux et de restauration (11.00%) ainsi que des entrepôts et annexes (5.50%). La part de logements est de 2.45%. La base de locataires reste stable. Les locataires les plus importants sont Coop (supermarché / magasin spécialisé), Migros (supermarché), MediaMarkt, Aldi Suisse, Lidl Schweiz et Denner.

Résultat financier au 30 juin 2022

Le résultat net du premier semestre 2022 s'élève à CHF 14.40 millions, soit CHF 2.37 par part (période précédente : CHF 2.32 par part). Par ailleurs, un gain en capital de CHF 2.15 millions, soit CHF 0.36 par part, a pu être réalisé suite à la vente réussie de dix biens immobiliers. Après déduction des impôts de liquidation, le gain en capital non réalisé s'élève à CHF 0.64 million, soit CHF 0.11 par part, ce qui porte le résultat total à CHF 17.19 millions, soit CHF 2.83 par part.

Malgré le désinvestissement effectué, les rendements locatifs ont augmenté de CHF 0.35 million (+1.62% par rapport à la période précédente), et ce grâce au succès des nouvelles locations et à l'achat effectué à Zurich Wollishofen le 24 mars 2022.

La marge EBIT a pu être augmentée de 3.23 points de pourcentage par rapport à l'année précédente, malgré des dépenses plus élevées pour l'entretien et les réparations, pour atteindre 72.15%. La baisse de la commission de gestion de 0.65% et la diminution des dépenses immobilières ont notamment eu une influence positive sur la marge EBIT. En raison de la faible commission de gestion, le TER GAV a également pu être réduit de 0.96% à 0.90%. Un TER GAV de 0.86% est attendu pour la fin de l'année. Le taux de défaut des loyers a pu être réduit de 6.82% à 5.42% par rapport à l'année précédente grâce aux activités locatives performantes.

L'actif net du fonds (NAV) a reculé de CHF 9.24 millions, passant de CHF 632.95 millions à CHF 623.71 millions (CHF 102.67 par part). Cela découle du résultat total réalisé pour le premier semestre 2022 de CHF 17.19 millions, moins la distribution de CHF 26.43 millions en avril 2022 pour l'exercice 2021.

Développement, rénovations et projets de nouvelles constructions

La rénovation à Reinach AG a été réalisée dans les délais prévus. Après l'aménagement intérieur réussi de la surface locative, le locataire Dosenbach a ouvert fin mars 2022. L'ouverture de la filiale rénovée marque l'achèvement de la première étape du projet de construction et la prise d'effet du bail qui court jusqu'en 2029. La rénovation énergétique du toit et l'installation d'un système photovoltaïque suivront.

À Buchs, la rénovation du bien et de la surface de vente était achevée en juillet 2022. Les travaux englobent différents commerces et sont coordonnés directement avec le locataire unique. Une fois les travaux terminés, la durée de 15 ans du nouveau bail prendra effet.

À Thayngen, la rénovation complète du rez-de-chaussée débutait en août 2022. Le projet comprend la rénovation énergétique de l'enveloppe du bâtiment et de la partie entrée. De même qu'à Reiden, la production de chaleur sera à l'avenir obtenue par l'utilisation de la chaleur résiduelle des installations frigorifiques commerciales du locataire principal et le chauffage au mazout existant sera remplacé. Parallèlement, la construction d'une installation photovoltaïque est en préparation. Après la mise en service de l'installation solaire, le bien sera l'un des bâtiments les plus efficaces du portefeuille.

Perspectives

La mise en œuvre de la stratégie à long terme visant l'optimisation et l'extension décidée du portefeuille se poursuit. L'accent est mis sur la location des surfaces disponibles afin d'augmenter le rendement opérationnel. De même, l'étude d'opportunités en matière d'acquisitions est un aspect central pour l'amélioration de la qualité et l'extension du portefeuille conformément à la stratégie.

Informations complémentaires

Thomas Lavater
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds SA
lavater@sfp.ch

Urs Kunz
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property SA
kunz@sfp.ch

Chiffres clés 1^{er} semestre 2022

Taux des pertes sur loyers ¹	Unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Loyers nets ciblés	CHF	23 086 832	23 269 342
Pertes sur locaux vides sur les loyers	CHF	1 137 919	1 690 931
Pertes d'encaissement sur loyers	CHF	114 388	-104 812
Taux des pertes sur loyers	%	5.42	6.82

Quote-part de financement tiers	Unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Fonds étrangers	CHF	185 925 000	201 025 000
Valeur vénale des immeubles	CHF	862 052 000	856 091 000
Quote-part de financement tiers	%	21.57	23.48

Rendement sur distribution	Unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Distribution par part	CHF	n/a	n/a
Cours boursier par part à la fin de la période sous revue	CHF	105.50	127.90
Rendement sur distribution	%	n/a	n/a
Coefficient de distribution	%	n/a	n/a

Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	Unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Bénéfice d'exploitation	CHF	15 660 030	14 719 876
Recettes locatives	CHF	21 705 882	21 359 063
Marce de bénéfice d'exploitation	%	72.15	68.92

Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF})	Unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Charges d'exploitation	CHF	7 894 930	7 882 570
Ø Fortune totale du fonds	CHF	873 877 642	816 910 381
Ø Valeur vénale des immeubles	CHF	730 215 000	718 551 000
TER_{REF} (GAV)	%	0.90	0.96
TER_{REF} (MV)	%	1.08	1.10

Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) ^{2/3}	Unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Résultat total	CHF	17 187 561	19 359 590
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	CHF	632 948 781	620 667 238
+ 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	632 948 781	620 667 238
Rendement des fonds propres (ROE)	%	2.72	3.12

Agio	%	2.76	26.63
-------------	----------	-------------	--------------

Performance	%	-12.94	10.37
--------------------	----------	---------------	--------------

Rendement de placement ^{2/3}	Unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	CHF	104.19	102.17
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	CHF	102.67	101.00
Distribution par part durant la période	CHF	4.35	4.35
Rendement de placement	%	2.83	3.25

Rendement du capital investi (ROIC) ^{2/3}	Unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Résultat total rectifié + charges d'intérêts	CHF	17 452 312	19 860 779
Ø Fortune totale du fonds	CHF	873 877 642	816 910 381
Rendement du capital investi (ROIC)	%	2.00	2.43
<hr/>			
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	ans	1.63	1.44
<hr/>			
Rémunération du financement par des fonds	%	0.28	0.27
<hr/>			
Capitalisation boursière	CHF	640 912 500	776 992 500

¹ 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.

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 début.

³ Calcul pour six mois (du 1 janvier au 30 juin).

Roadshows

L'équipe de gestion de SF Retail Properties Fund présente le résultat semestriel de 2022 comme suit :

- **Lunch (allemand) le mercredi 31 août 2022, de 12h45 à 13h15, Park Hyatt, Zurich**
- **Déjeuner (anglais) le jeudi 1^{er} septembre 2022, de 08h45 à 09h15, hôtel Metropole, Genève**
- **Lunch (anglais) le jeudi 1^{er} septembre 2022, de 12h45 à 13h15, Beau-Rivage Hôtel, Neuchâtel**
- **Déjeuner (allemand) le vendredi 2 septembre 2022, de 08h45 à 09h15, hôtel Märthof, Bâle**

Thomas Lavater (Portfolio Manager) commentera le résultat semestriel. 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 semestriel 2022 [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.

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 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.