

Communiqué de presse

Zurich, le 29 août 2023

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

SF Retail Properties Fund **Résultats semestriels solides malgré les difficultés liées** **aux taux d'intérêt**

- Revenu net de CHF 13.4 millions, soit CHF 2.21 par part, au premier semestre 2023
- Réduction du taux de vacance à 5.32% au 30 juin 2023
- Distribution de CHF 4.35 par part pour l'année 2022 (dont CHF 3.15 exemptés d'impôt anticipé)

Le SF Retail Properties Fund a clôturé le premier semestre 2023 avec succès. La valeur vénale des biens immobiliers se situe à CHF 880.1 millions au 30 juin 2023. Les rendements locatifs pour le premier semestre 2023 s'élèvent à CHF 21.6 millions. Le revenu net pour le premier semestre 2023 tombe à CHF 13.4 millions, ce qui correspond à un revenu net de CHF 2.21 par part. Les durées fixes pondérées des baux (WAULT) du portefeuille SF Retail Properties Fund restent constantes au 30 juin 2023, avec une valeur élevée de 6.35 années.

Portefeuille immobilier

La focalisation sur les « biens de consommation courante » dans la stratégie du portefeuille s'est à nouveau avérée fructueuse au premier semestre 2023, une période marquée par l'inflation persistante et un resserrement supplémentaire de la politique monétaire. Considérant que les prix du marché ont continué à se consolider, aucune transaction n'a été effectuée au premier semestre 2023. Les responsables de la gestion du fonds se sont plutôt concentrés sur la réalisation des différents projets de construction et sur la commercialisation. Un montant total de CHF 9.9 millions a été investi sur 13 sites, dont CHF 0.6 million pour la poursuite du développement des projets photovoltaïques. S'agissant de la commercialisation, de nouveaux baux et des prolongations de bail pour un revenu locatif annuel de CHF 3.2 millions et une surface de 12 830 m² ont été signés au cours des six premiers mois de l'année.

Au 30 juin 2023, le portefeuille immobilier SF Retail Properties Fund affiche une valeur vénale de CHF 880.1 millions, répartis sur 84 biens immobiliers. Le rendement brut du portefeuille au 30 juin 2023 s'établit à 5.51%. Le taux de vacance au 30 juin 2023 affiche une baisse de 0.63 point de pourcentage par rapport au 31 décembre 2022, passant à 5.32%.

Résultat financier

Les revenus totaux ont atteint CHF 21.8 millions au cours de la période écoulée (période clôturée le 30 juin 2022 : CHF 21.9 millions). La perte sur le revenu résultant de la vente de dix biens immobiliers réalisée le 10 février 2022 a déjà pu être compensée au premier semestre 2023. Cela tient en particulier à l'indexation des baux existants basés sur le chiffre d'affaires et à l'augmentation des loyers pour les commerces de détail de produits alimentaires.

Les charges totales s'élèvent ainsi à CHF 8.4 millions (31 décembre 2022 : CHF 7.5 millions). L'augmentation des coûts de CHF 0.9 million est principalement due au relèvement des taux d'intérêt hypothécaires. Le revenu net s'établit à CHF 13.4 millions (30 juin 2022 : CHF 14.4 millions), ce qui correspond à CHF 2.21 par part pour 6 075 000 parts (30 juin 2022 : CHF 2.37 par part pour 6 075 000 parts).

Les actifs nets du fonds ont diminué de CHF 23.9 millions au cours de la période sous revue, atteignant CHF 610.4 millions (31 décembre 2022 : CHF 634.4 millions). Ce recul est la conséquence du résultat total de CHF 2.5 millions, déduction faite de la distribution à hauteur de CHF 26.4 millions réalisée pour l'exercice 2022.

Développement, rénovations et projets de nouvelles constructions

La première étape du réaménagement novateur de l'immeuble « Clarahuus », situé Untere Rebgasse à Bâle, a été mise sur les rails en juin 2023. Aux troisième et quatrième étages, des travaux seront menés par le locataire pendant douze mois au total pour transformer les anciennes surfaces de bureaux en appartements « business » modernes. Ces logements se distinguent par un aménagement de l'espace soigneusement étudié, qui assure à la fois le confort d'habitation et l'efficacité du travail. Leur situation idéale, dans le centre dynamique de Bâle, accroît encore l'attractivité de ces appartements pour les personnes en déplacement professionnel.

Dans une deuxième étape, la galerie commerciale sera entièrement réaménagée et rénovée. Le permis de construire requis a été demandé, et les travaux devraient commencer en 2024. Les transformations permettront, d'une part, de répondre aux besoins actuels des locataires et, d'autre part, d'exploiter au mieux la surface disponible. Les baux existants pourront en outre être prolongés davantage.

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. Les opportunités d'acquisition sont examinées en permanence de façon à favoriser 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 2023

Indices de rendement et de performance	Unité	30 juin 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Performance	%	0.08 ¹	-16.57	8.30
Rendement de placement	%	0.41 ¹	4.59	6.51
Marge de bénéfice d'exploitation	%	71.58	71.13	67.26
Rendement des fonds propres	%	0.39 ¹	4.40	6.24
Rendement du capital investi (ROIC)	%	0.42 ¹	3.26	4.61
Rendement sur distribution	%	n/a	4.30	3.47
Coefficient de distribution	%	n/a	93.09	95.88

Indices des marchés financiers	Unité	30 juin 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Agio/Disagio	%	-3.46	-3.18	20.45
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)	x	237.69	22.06	19.70
Capitalisation boursière	CHF	589 275 000	614 182 500	762 412 500
Cours boursier par part à la fin de la période sous revue	CHF	97.00	101.10	125.50

Indices du bilan	Unité	30 juin 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Valeur vénale des immeubles	CHF	880 142 800	882 913 500	869 397 200
Prix de revient des immeubles	CHF	858 359 222	848 610 568	835 292 368
Fortune totale du fonds	CHF	897 766 188	896 903 037	883 547 376
Fonds empruntés	CHF	219 825 000	195 325 000	191 925 000
Fortune nette du fonds	CHF	610 419 135	634 366 236	632 948 781
Coefficient d'endettement	%	24.98	22.12	22.08
Quote-part du passif exigible	%	32.01	29.27	28.36
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	ans	2.07	2.82	1.66
Rémunération du financement par des fonds	%	1.29	1.17	0.25

Indices du compte de résultat	Unité	30 juin 2023	30 juin 2022	30 juin 2021
Loyers	CHF	21 609 282	21 705 882	21 359 063
Taux des pertes sur loyers ²	%	7.35	5.42	6.82
Résultat net	CHF	13 429 503	14 395 889	14 082 316
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	-	2 154 313	-
Gains/pertes en capitaux non réalisés	CHF	-10 950 354	637 359	5 277 274
Résultat total	CHF	2 479 149	17 187 561	19 359 590
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV)	%	0.85	0.90	0.96
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (MV)	%	1.21	1.08	1.10

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	100.48	104.42	104.19
Distribution par part	CHF	n/a	4.35	4.35
Parts au début de la période sous revue	pce	6 075 000	6 075 000	6 075 000
Emissions	pce	-	-	-
Rachats	pce	-	-	-
Parts à la fin de la période sous revue	pce	6 075 000	6 075 000	6 075 000

Indices du portefeuille	Unité	30 juin 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Nombre d'immeubles	pce	84	84	91
Rendement brut	%	5.51	5.44	5.50
Taux d'escompte réel	%	3.66	3.62	3.69
Taux d'escompte nominal	%	4.95	4.66	4.21
Taux de vacance à la date de référence	%	5.32	5.95	5.49
Taux de vacance période de référence	%	6.77	5.55	6.06

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 Retail 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**

Thomas Lavater (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 Retail Properties Fund

Le SF Retail Properties Fund investit principalement dans un portefeuille d'immeubles diversifiés comprenant des surfaces pour le commerce de détail en Suisse. Ces immeubles peuvent inclure des surfaces annexes et de stationnement nécessaire à l'exploitation. En plus des surfaces commerciales, ces immeubles peuvent également intégrer des surfaces industrielles, des espaces de bureau ou des logements d'habitation. 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 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). 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.