

Communiqué de presse

Zurich, le 4 mars 2024

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

SF Retail Properties Fund **Un exercice 2023 stable et augmentation de capital**

- **Augmentation de la valeur vénale du portefeuille à CHF 885.6 millions**
- **Accroissement des loyers nets attendus à CHF 47.2 millions (exercice précédent : CHF 46.4 millions)**
- **Réduction du taux de vacance à 5.39% (à la date de référence)**
- **Distribution inchangée de CHF 4.35 par part**
- **Augmentation de capital de l'ordre de CHF 40.9 millions en mars 2024**

Le SF Retail Properties Fund s'est à nouveau très bien comporté en 2023, une année pleine de défis, et peut se targuer d'un résultat opérationnel réjouissant. Le revenu net atteint CHF 26.7 millions, ce qui correspond à CHF 4.39 par part. La distribution pour l'exercice 2023 s'élève à CHF 4.35 par part, dont CHF 2.45 peuvent être versés en exemption de l'impôt anticipé.

Portefeuille immobilier

La concentration stratégique du portefeuille sur les « biens de consommation courante » a une nouvelle fois porté ses fruits en 2023. Au 31 décembre 2023, le portefeuille immobilier affiche une valeur vénale de CHF 885.6 millions, répartis sur 83 biens immobiliers. Les biens existants ont été dépréciés de CHF 19.2 millions (à périmètre constant) en raison d'adaptations du taux d'escompte. Le rendement brut du portefeuille se situe à 5.48% au 31 décembre 2023. Le taux de vacance au 31 décembre 2023 affiche une baisse de 0.56 point de pourcentage par rapport à l'exercice précédent, passant à 5.39%, soit un niveau bas au regard de l'indice de référence.

Conformément à la stratégie du fonds, le bien immobilier de la Rue de la Nods 1 à Boncourt a été vendu au 31 décembre 2023 pour CHF 2.05 millions. Afin de réaliser la nouvelle construction remplaçant l'ancien bâtiment de la Dorfstrasse 31/33 à Schöffland, une parcelle d'une superficie de 484 m² permettant le regroupement a été achetée pour CHF 0.35 million.

Projets de construction et de développement

Après sa rénovation, le Centre Pré-Guillaume, à la Rue de l'Avenir 3/5 à Delémont, a été mis en service au début de l'été 2023. À la fin de l'année 2023, 13 appartements avaient déjà été loués, et d'autres contrats avaient été conclus dans le secteur commercial.

Une nouvelle construction est érigée à la place de l'actuel magasin Coop d'un seul étage sur la parcelle n° 948, à la Dorfstrasse à Schöffland. Le projet comprend un parking de deux étages, un nouveau magasin Coop au rez-de-chaussée et trois bâtiments-tours comptant 36 appartements au total aux étages supérieurs. Le permis de construire a été accordé en janvier 2024. La nouvelle construction remplaçant l'ancien bâtiment sera réalisée en deux étapes et devrait s'achever en 2027.

Le projet de nouvelle construction acquis à la Wilerstrasse 111-117 à Flawil en 2022 sera terminé en mars 2024. L'immeuble comprend des surfaces commerciales de 1 700 m² au rez-de-chaussée et 18 appartements, d'une surface totale de 1 020 m², aux étages supérieurs. Les surfaces, entièrement louées, seront mises en service d'ici mars 2024.

Résultat financier

Les loyers théoriques ont augmenté de CHF 0.8 million par rapport à l'exercice précédent, passant à CHF 47.2 millions, principalement grâce à l'adaptation des baux indexés à l'inflation. Les revenus totaux ont atteint CHF 43.4 millions au cours de l'exercice écoulé (exercice précédent : CHF 43.2 millions).

Les charges totales s'élèvent à CHF 16.8 millions (exercice précédent : CHF 14.8 millions). Le taux des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF} [GAV]), qui indique le poids des charges d'exploitation, se monte à 0.85%, comme pour l'exercice précédent. Le revenu net s'établit à CHF 26.7 millions (exercice précédent : CHF 28.4 millions), ce qui correspond à CHF 4.39 par part pour 6 075 000 parts (exercice précédent : CHF 4.67 par part pour 6 075 000 parts).

Les actifs nets du fonds ont baissé de CHF 18.6 millions au cours de l'exercice sous revue, atteignant CHF 615.8 millions (exercice précédent : CHF 634.4 millions). Cette diminution est la conséquence du résultat total de CHF 7.8 millions, déduction faite de la distribution à hauteur de CHF 26.4 millions réalisée pour l'exercice 2022.

Le rendement de placement à la fin de l'année s'élève à 1.29% (exercice précédent : 4.59%), pour une valeur d'inventaire de CHF 101.36 par part et une distribution inchangée de CHF 4.35 par part, dont CHF 2.45 par part sont exemptés de l'impôt anticipé. Le rendement sur la distribution de 4.07% (sur la base du cours au 31 décembre 2023) se maintient à un niveau élevé (exercice précédent : 4.30%).

Perspectives

Depuis le revirement des taux d'intérêt, l'offre de biens Retail attrayants s'est accrue sur le marché des placements immobiliers. Le portefeuille du SF Retail Properties Fund souhaiterait en profiter, et au cours du prochain exercice, il sera étoffé par le biais d'acquisitions conformes à la stratégie. En parallèle, le développement ciblé du portefeuille existant se poursuivra sur la base d'études de faisabilité, de concepts d'utilisation et de projets de densification ultérieure.

Augmentation de capital de CHF 40.9 millions en mars 2024

Entre le 7 et le 15 mars 2024 (12h00 HEC), Swiss Finance & Property Funds SA procédera à une augmentation de capital de CHF 40.9 millions pour SF Retail Properties Fund. Chaque tranche de quinze (15) parts actuelles donne droit à l'achat d'une (1) nouvelle part au prix d'émission de CHF 101.00 net. L'émission sera réalisée sur la base d'un placement à la commission (« best effort base ») dans le cadre d'une souscription publique en Suisse. Les droits de souscription pourront être négociés à la SIX Swiss Exchange du 7 au 13 mars 2024. Au maximum, 405 000 nouvelles parts seront émises. Le cas échéant, les parts non souscrites ne seront toutefois pas émises, et le montant de l'émission sera réduit en conséquence. Le nombre précis de nouvelles parts à émettre sera déterminé à l'expiration de la période de souscription en fonction des souscriptions reçues. La gestion du fonds annoncera le nombre final de nouvelles parts à émettre aux investisseurs au plus tard le 21 mars 2024. La libération des nouvelles parts aura lieu le 22 mars 2024. Le produit de l'émission sera affecté au développement du portefeuille immobilier, à l'exploitation du potentiel des biens immobiliers existants et au remboursement d'emprunts portant intérêts.

Conditions d'émission

| | |
|-----------------------------------|---|
| Volume d'émission | Volume cible : CHF 40.9 millions |
| Période de souscription | du 7 mars 2024 au 15 mars 2024, 12h00 HEC |
| Prix d'émission par part | CHF 101.00 net |
| Distribution | ex. dividende 5 mars 2024, date de valeur 7 mars 2024 |
| Ratio de souscription | 15:1 – quinze (15) parts actuelles donnent droit à la souscription d'une (1) nouvelle part |
| Négoce des droits de souscription | Un négoce officiel des droits de souscription aura lieu du 7 mars 2024 au 13 mars 2024 à la SIX Swiss Exchange. |
| Libération | 22 mars 2024 |
| Numéro de valeur/ISIN (part) | 28508745 / ISIN CH0285087455 / Ticker SFR |
| Numéro de valeur/ISIN (droit) | 132970874 / ISIN CH1329708742 / Ticker SFR1 |
| Banque dépositaire | Zürcher Kantonalbank |

Informations complémentaires

Thomas Lavater
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds SA
lavater@sfp.ch

Dr Patrick Sege
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property SA
sege@sfp.ch

Chiffres clés 2023

| Indices de rendement et de performance | Unité | 31 déc. 2023 | 31 déc. 2022 | 31 déc. 2021 |
|--|-------|--------------|--------------|--------------|
| Performance | % | 10.39 | -16.57 | 8.30 |
| Rendement de placement | % | 1.29 | 4.59 | 6.51 |
| Marge de bénéfice d'exploitation | % | 71.48 | 71.13 | 67.26 |
| Rendement des fonds propres | % | 1.23 | 4.40 | 6.24 |
| Rendement du capital investi (ROIC) | % | 1.18 | 3.26 | 4.61 |
| Rendement sur distribution | % | 4.07 | 4.30 | 3.47 |
| Coefficient de distribution | % | 99.13 | 93.09 | 95.88 |

| Indices des marchés financiers | Unité | 31 déc. 2023 | 31 déc. 2022 | 31 déc. 2021 |
|---|-------|--------------|--------------|--------------|
| Agio/Disagio | % | 5.57 | -3.18 | 20.45 |
| Rapport cours/bénéfice (P/E ratio) | x | 83.29 | 22.06 | 19.70 |
| Capitalisation boursière | CHF | 650 025 000 | 614 182 500 | 762 412 500 |
| Cours boursier par part à la fin de la période sous revue | CHF | 107.00 | 101.10 | 125.50 |

| Indices du bilan | Unité | 31 déc. 2023 | 31 déc. 2022 | 31 déc. 2021 |
|---|-------|--------------|--------------|--------------|
| Valeur vénale des immeubles | CHF | 885 635 800 | 882 913 500 | 869 397 200 |
| Prix de revient des immeubles | CHF | 873 247 622 | 848 610 568 | 835 292 368 |
| Fortune totale du fonds | CHF | 904 146 773 | 896 903 037 | 883 547 376 |
| Fonds empruntés | CHF | 220 825 000 | 195 325 000 | 191 925 000 |
| Fortune nette du fonds | CHF | 615 744 099 | 634 366 236 | 632 948 781 |
| Coefficient d'endettement | % | 24.93 | 22.12 | 22.08 |
| Quote-part du passif exigible | % | 31.90 | 29.27 | 28.36 |
| Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers | ans | 2.36 | 2.82 | 1.66 |
| Rémunération du financement par des fonds | % | 1.39 | 1.17 | 0.25 |

| Indices du compte de résultat | Unité | 31 déc. 2023 | 31 déc. 2022 | 31 déc. 2021 |
|---|-------|--------------|--------------|--------------|
| Loyers | CHF | 42 957 989 | 42 735 316 | 42 845 604 |
| Taux des pertes sur loyers ¹ | % | 6.45 | 6.18 | 6.34 |
| Résultat net | CHF | 26 659 362 | 28 388 857 | 27 561 307 |
| Gains/pertes en capitaux réalisés | CHF | 315 505 | 2 143 748 | -110 850 |
| Gains/pertes en capitaux non réalisés | CHF | -19 170 754 | -2 688 900 | 11 257 336 |
| Résultat total | CHF | 7 804 113 | 27 843 705 | 38 707 793 |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV) | % | 0.85 | 0.85 | 0.96 |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (MV) | % | 1.23 | 1.10 | 1.09 |

| Indices des parts | Unité | 31 déc. 2023 | 31 déc. 2022 | 31 déc. 2021 |
|---|-------|------------------|--------------|--------------|
| Valeur nette d'inventaire à la fin de la période sous revue | CHF | 101.36 | 104.42 | 104.19 |
| Distribution par part | CHF | 4.35 | 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 | 31 déc. 2023 | 31 déc. 2022 | 31 déc. 2021 |
|--|-------|--------------|--------------|--------------|
| Nombre d'immeubles | pce | 83 | 84 | 91 |
| Rendement brut | % | 5.48 | 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 | % | 5.39 | 5.95 | 5.49 |
| Taux de vacance période de référence | % | 6.15 | 5.55 | 6.06 |
| WAULT | ans | 6.18 | 6.65 | 6.50 |

Les données de performance historiques ne garantissent pas les rendements futurs. Les revenus du fonds ainsi que la valeur des parts du fonds peuvent augmenter, mais aussi diminuer, et ne peuvent pas être garantis. Lors du rachat des parts du fonds, l'investisseur peut éventuellement récupérer moins de fonds que ceux qu'il avait initialement investis.

¹ Les réductions de loyer accordées ne sont pas partie de la calcul de taux des pertes sur loyer. Ceci est conforme à l'information spécialisée d'AMAS.

Evènement en ligne

Thomas Lavater, Portfolio Manager du SF Retail Properties Fund, présente le résultat annuel de 2023 comme suit :

- [Présentation en allemand le lundi 4 mars 2024 à 10h00](#)
- [Présentation en anglais le lundi 4 mars 2024 à 11h00](#)

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 de gestion 2023 [ici](#).

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 ne constitue ni un prospectus au sens des articles 35 et suivants de la loi sur les services financiers (LSFin) ou des articles 27 et suivants du règlement de cotation de la SIX Swiss Exchange, ni une feuille d'information de base (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.