

Communiqué de presse

Zurich, le 21 mars 2024

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

SF Commercial Properties Fund **Résultat annuel 2023 solide**

- **Renforcement du rendement**
- **Réduction de moitié du taux de vacance à 6.9%**
- **Situation locative stable et durée pondérée des baux élevée**
- **Distribution constante de CHF 4.25 par part, dont CHF 3.15 exemptés de l'impôt anticipé**

Le SF Commercial Properties Fund peut faire état d'un exercice 2023 solide. Les locations conclues et la vente de l'immeuble de Dietikon ont entraîné une chute de 51.1% du taux de vacance, qui s'établit ainsi à 6.9% au 31 décembre 2023. À la suite de ventes et d'une adaptation de la valeur liée au marché, la valeur vénale du portefeuille au 31 décembre 2023 s'élève à CHF 279.5 millions, ce qui représente une baisse de CHF 48.8 millions ou 14.9% par rapport à l'exercice précédent. Le rendement brut atteint 6.3%. La durée pondérée des baux « WAULT » a pu être maintenue à un niveau élevé de 4.8 ans.

Portefeuille immobilier

Outre de nouvelles locations d'environ 8 840 m², des baux ont été prolongés pour quelque 16 750 m². De nouvelles signatures importantes ont notamment été obtenues pour les biens immobiliers de Dietikon, Castione, Buchs et Möhlin. La principale prolongation de bail concerne l'immeuble de Lyss, pour lequel le contrat de location générale avec Planzer Transport AG a été prolongé anticipativement jusqu'à 2030.

Ces nouvelles locations et prolongations ont permis de maintenir la durée pondérée des baux « WAULT » à un niveau élevé de 4.8 ans à la date de référence (exercice précédent : 5.0 ans). Aucun bail substantiel n'expire en 2024, de sorte que la situation locative devrait rester stable cette année.

Résultat financier

Au 31 décembre 2023, le portefeuille immobilier du SF Commercial Properties Fund affiche une valeur vénale de CHF 279.5 millions (exercice précédent : CHF 328.3 millions), répartis sur 16 biens immobiliers. Le nombre de biens a été réduit en raison de la vente de deux objets, à Weinfeldten et Dietikon. Le rendement brut du portefeuille se situe à 6.3% au 31 décembre 2023. Le taux de vacance a dégringolé à 6.9% au 31 décembre 2023 (exercice précédent : 14.1%).

Les revenus totaux ont atteint CHF 16.8 millions au cours de l'exercice écoulé (exercice précédent : CHF 16.8 millions). Les rendements locatifs ont connu une hausse de CHF 0.1 million, passant à CHF 16.7 millions (exercice précédent : 16.6 millions).

Les charges totales s'élèvent à CHF 6.9 millions (exercice précédent : CHF 6.9 millions). Le revenu net s'établit à CHF 9.9 millions (exercice précédent : CHF 9.9 millions), ce qui correspond à CHF 4.14 par part pour 2 400 000 parts (exercice précédent : CHF 4.12 par part pour 2 400 000 parts).

Les actifs nets du fonds ont diminué de CHF 20.8 millions au cours de la période sous revue, atteignant CHF 211.2 millions (exercice précédent : 232.0 millions). Ce recul est la conséquence du résultat total de moins CHF 10.6 millions, déduction faite de la distribution à hauteur de CHF 10.2 millions réalisée pour l'exercice 2022.

Ventes/désinvestissements

Le SF Commercial Properties Fund a cédé le bien immobilier de Weinfeldten au-dessus de sa valeur vénale au 1^{er} janvier 2023. Cette vente a été motivée par le changement du potentiel locatif et les investissements à venir.

Grâce à la vente de l'immeuble de Dietikon à la fin de l'année, qui pesait de manière disproportionnée sur le portefeuille, la situation de rendement du portefeuille a pu être nettement améliorée.

Perspectives

Même si le taux de vacance a déjà été fortement réduit, l'accent continue d'être mis sur une plus forte exploitation du potentiel des surfaces libres.

En complément, les projets de développement et un développement de site se poursuivent pour mettre pleinement à profit le potentiel des biens existants et créer une plus-value à long terme.

Eu égard aux transactions opérées en 2023, qui ont optimisé le portefeuille, ainsi qu'à la gestion active des vacances et des coûts, la distribution est assurée durablement.

Informations complémentaires

Hans-Peter Wasser
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds SA
wasser@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	%	-2.10	-4.42	5.25
Rendement de placement	%	-4.76	3.00	3.98
Marge de bénéfice d'exploitation	%	68.29	65.08	63.77
Rendement des fonds propres	%	-4.55	2.87	3.81
Rendement du capital investi (ROIC)	%	-2.81	2.14	2.83
Rendement sur distribution	%	5.42	5.04	4.59
Coefficient de distribution	%	102.69	103.08	105.10

Indices des marchés financiers	Unité	31 déc. 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Agio/Disagio	%	-10.91	-12.68	-5.69
Rapport cours/bénéfice (P/E ratio)	x	-17.83	29.94	24.62
Capitalisation boursière	CHF	188 160 000	202 560 000	222 000 000
Cours boursier par part à la fin de la période sous revue	CHF	78.40	84.40	92.50

Indices du bilan	Unité	31 déc. 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Valeur vénale des immeubles	CHF	279 550 000	328 350 000	326 710 000
Prix de revient des immeubles	CHF	292 300 178	339 449 500	334 631 571
Fortune totale du fonds	CHF	310 081 467	333 857 712	331 134 368
Fonds empruntés	CHF	85 000 000	87 900 000	82 085 000
Fortune nette du fonds	CHF	211 213 800	231 965 859	235 401 165
Coefficient d'endettement	%	30.41	26.77	25.12
Quote-part du passif exigible	%	31.88	30.52	28.91
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	ans	2.08	0.83	0.08
Rémunération du financement par des fonds	%	1.82	1.12	0.10

Indices du compte de résultat	Unité	31 déc. 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Loyers	CHF	16 730 991	16 635 159	15 995 059
Taux des pertes sur loyers	%	15.40	14.96	19.03
Résultat net	CHF	9 932 770	9 894 873	9 704 623
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	-22 261 151	-1 250	294
Gains/pertes en capitaux non réalisés	CHF	1 776 322	-3 128 929	-688 934
Résultat total	CHF	-10 552 059	6 764 694	9 015 983
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV)	%	0.91	0.91	0.99
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (MV)	%	1.55	1.47	1.38

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	88.01	96.65	98.08
Distribution par part	CHF	4.25	4.25	4.25
Parts au début de la période sous revue	pce	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Emissions	pce	-	-	-
Rachats	pce	-	-	-
Parts à la fin de la période sous revue	pce	2 400 000	2 400 000	2 400 000

Indices du portefeuille	Unité	31 déc. 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021
Nombre d'immeubles	pce	16	18	18
Rendement brut	%	6.31	6.27	6.28
Taux d'escompte réel	%	3.95	3.94	3.98
Taux d'escompte nominal	%	5.25	4.98	4.50
Taux de vacance à la date de référence	%	6.89	14.10	15.66
Taux de vacance période de référence	%	13.75	14.25	18.13
WAULT	ans	4.83	5.03	5.47

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.

Roadshow

Hans-Peter Wasser, Portfolio Manager du SF Commercial Properties Fund, présentera le résultat annuel de 2023 comme suit :

- **Lunch le jeudi 21 mars 2024, Mandarin Oriental Savoy, Zurich**
- **Lunch le vendredi 22 mars 2024, Hôtel Märthof, Bâle**
- **Lunch le lundi 25 mars 2024, Fairmont Grand Hôtel, Genève**
- **Lunch le mardi 26 mars 2024, Beau-Rivage Hôtel, Neuchâtel**

Vous trouverez des informations détaillées et le rapport de gestion 2023 [ici](#).

SF Commercial Properties Fund

Le SF Commercial Properties Fund investit principalement dans un portefeuille immobilier diversifié de propriétés commerciales dans toute la Suisse, avec un focus sur la logistique, les entrepôts, le commerce, l'industrie et la manufacture. Outre d'excellentes liaisons de transport, le potentiel de plus-value et la solvabilité des locataires sont des critères d'investissement essentiels. 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 Commercial Properties Fund (ISIN CH0344799694) 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.