

Communiqué de presse

Zurich, le 29 mars 2021

SF Retail Properties Fund Un exercice 2020 stable

- Hausse de la valeur marchande de 5.6% à CHF 804.9 millions
- Durée stable des baux fixes à 6.6 ans grâce à de nouvelles signatures et à des prolongations ciblées
- Deux acquisitions et un regroupement d'une valeur marchande de CHF 37.3 millions
- Augmentation des revenus locatifs prévisionnels à CHF 45.4 millions
- Distribution de CHF 4.35 par part

Malgré la pandémie et les restrictions corrélatives, le SF Retail Properties Fund a réalisé un bon résultat pour l'année 2020 et a pu élargir sa base de locataires. La durée moyenne des contrats de location (WAULT) affiche une excellente valeur de 6.6 ans. Dans le même temps, la valeur marchande des biens immobiliers au 31 décembre 2020 progresse à CHF 804.9 millions (année précédente : CHF 762.2 millions). Les revenus locatifs annuels prévisionnels augmentent à CHF 45.4 millions. Le produit net s'élève à CHF 26.7 millions, soit un produit net de la part de CHF 4.39 pour l'exercice 2020.

Portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2020, le SF Retail Properties Fund possède un portefeuille immobilier d'une valeur marchande de CHF 804.9 millions, divisé en 90 immeubles dans 20 cantons. La surface locative est de 227 451 m². La majeure partie se rapporte à des surfaces de vente avec une part de 77.3%, suivies par des bureaux et des locaux commerciaux avec 8.8% ainsi que des entrepôts et annexes avec 7.2%. La base de locataires reste stable. Les locataires les plus importants sont Coop (supermarché / magasin spécialisé), MediaMarkt, Aldi Suisse, Lidl Suisse, Denner et Migros. « La stratégie qui consiste à se concentrer davantage sur les fournisseurs de produits de première nécessité a fait ses preuves pendant la pandémie », déclare Thomas Lavater, gestionnaire de portefeuilles du SF Retail Properties Fund.

Le taux de vacance au 31 décembre 2020 a diminué de 0.1 point de pourcentage à 7.1% par rapport aux comptes annuels au 31 décembre 2019. Environ 4 800 m² de surfaces locatives ont ainsi pu être loués à long terme, notamment à Frauenfeld, Zizers et Bioggio.

En décembre 2020, la réception du nouveau bâtiment Lidl situé Europastrasse 7 à Reinach (AG) a été réalisée comme prévu. Son ouverture et, par conséquent, la prise d'effet de la location ont eu lieu le 28 janvier 2021. Avec une durée de contrat fixe de 15 ans, le projet met en évidence le développement conforme à la stratégie de l'ensemble du portefeuille.

Diverses études de faisabilité et groupes de planification ont été initialisés pour l'Industrie-Strasse 16 à Münsingen. Les différentes thématiques doivent notamment permettre de présenter la planification et la construction optimales de la zone ainsi que les bases des prises de décision y afférentes. Pour les années à venir, le bien situé à Münsingen présente un potentiel d'utilisation intéressant qui pourra être réalisé dans le cadre des projets prévus.

Au cours des douze derniers mois, au total trois biens d'une valeur marchande de CHF 37.3 millions ont été achetés. Le portefeuille du canton de Berne a été renforcé avec respectivement un achat à Zweisimmen et Zollikofen. Les nouveaux locataires principaux de longue durée des deux biens sont les commerces alimentaires Migros et Denner. Le troisième achat consiste en un regroupement stratégique de parts supplémentaires de propriété par étage à Marly. Cet achat permet à la direction du fonds de développer l'intégralité du rez-de-chaussée de manière plus flexible et plus attrayante en termes d'utilisation commerciale. Le loyer prévisionnel pour les trois acquisitions se situe à CHF 1.8 million.

Résultat financier au 31 décembre 2020

Par rapport au 31 décembre 2019, l'augmentation des revenus locatifs prévisionnels s'élève à CHF 1.6 million, ce qui correspond à une hausse de 3.65%. Cette progression a pu être obtenue par des acquisitions ou des prolongations de bail ainsi que des relocations. Durant la période sous revue, la fortune nette du fonds reste pratiquement inchangé à CHF 620.7 millions (année précédente : CHF 620.9 millions).

Grâce au résultat satisfaisant, le SF Retail Properties Fund versera pour l'exercice 2020 une distribution de CHF 4.35 par part, soit un taux de distribution de 98.99%. Le rendement de placement s'élève à 4.40%.

Impact de la COVID-19

L'an dernier, la pandémie de COVID-19 a eu un impact majeur sur le cours de la vie, de même que sur le SF Retail Properties Fund. Les recommandations et ordonnances des autorités ont conduit à diverses mesures qui ont dû être mises en œuvre dans les biens. La direction du fonds et les gestionnaires étaient constamment en contact avec les locataires afin de coordonner et d'appliquer les plans de protection. Les possibilités de relever les défis de la COVID-19 sur la base d'un partenariat se situaient au premier plan de la recherche de solutions. Des réductions de loyer ont été accordées aux locataires sous forme de renoncations ou de reports pour un montant de CHF 1.0 million, ce qui correspond à environ 2.2% du revenu locatif prévisionnel. Dans le même temps, des prolongations de baux et des nouveaux baux d'une contre-valeur d'environ CHF 25 millions ont pu être signés. Des solutions viables pour les deux parties contractantes constituant la base d'une collaboration à long terme ont pu être ainsi trouvées.

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 le taux de vacance.

Le portefeuille poursuivra son développement ciblé au moyen d'études de faisabilité, de concepts d'utilisation et de projets de densification. Sur les sites de Bienne, Delémont, Moutier et Münsingen, les résultats sont contrôlés quant à leur conformité avec la stratégie et à leur rentabilité. À Delémont, les travaux de rénovation complète progressent et les biens sont successivement remis aux locataires. La première pierre de l'étude de faisabilité a été posée pour le site de Sant'Antonino. L'ampleur précise du projet de revitalisation sera vérifiée au cours de l'année à venir.

Le portefeuille du SF Retail Properties Fund devrait augmenter et se développer davantage conformément à la stratégie au cours du prochain exercice. Certains biens sont déjà en phase d'examen et pourraient être achetés avec les fonds existants.

Informations supplémentaires

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 2020

Taux des pertes sur loyers¹	Unité	31. déc. 2020	31. déc. 2019
Loyers nets ciblés	CHF	44 542 676	41 068 310
Pertes sur locaux vides sur les loyers	CHF	3 605 266	2 315 702
Pertes d'encaissement sur loyers	CHF	144 573	193 845
Taux des pertes sur loyers	%	8.42	6.11

Quote-part de financement tiers	Unité	31. déc. 2020	31. déc. 2019
Fonds étrangers	CHF	144 325 000	106 275 000
Valeur vénale des immeubles	CHF	804 921 200	762 179 300
Quote-part de financement tiers	%	17.93	13.94

Rendement sur distribution^{2/3}	Unité	31. déc. 2020	31. déc. 2019
Distribution par part	CHF	4.35	4.35
Cours boursier par part à la fin de la période sous revue	CHF	120.00	122.00
Rendement sur distribution	%	3.63	3.57
Coefficient de distribution	%	98.99	93.21

Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	Unité	31. déc. 2020	31. déc. 2019
Bénéfice d'exploitation	CHF	27 679 392	26 928 903
Recettes locatives	CHF	39 648 349	38 248 462
Marge de bénéfice d'exploitation	%	69.81	70.41

Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF})	Unité	31. déc. 2020	31. déc. 2019
Charges d'exploitation	CHF	7 583 296	7 089 455
Ø Fortune totale du fonds	CHF	789 361 205	737 993 142
Ø Valeur vénale des immeubles	CHF	700 143 750	666 235 125
TER_{REF} (GAV)	%	0.96	0.96
TER_{REF} (MV)	%	1.08	1.06

Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)²	Unité	31. déc. 2020	31. déc. 2019
Résultat total	CHF	26 163 993	27 161 625
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	CHF	620 929 495	568 078 120
+ Solde du négoce de parts à leur valeur actuelle nette	CHF	0	49 913 813
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue + solde du négoce de parts	CHF	620 929 495	617 991 933
Rendement des fonds propres (ROE)	%	4.21	4.40

Agio	%	17.45	19.36
Performance	%	2.25	13.55

Rendement de placement²	Unité	31. déc. 2020	31. déc. 2019
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	CHF	102.21	102.01
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	CHF	102.17	102.21
Distribution par part durant la période	CHF	4.35	4.35
Rendement de placement	%	4.40	4.66

Rendement du capital investi (ROIC)²	Unité	31. déc. 2020	31. déc. 2019
Résultat total rectifié + charges d'intérêts	CHF	27 125 169	26 052 851
Ø Fortune totale du fonds	CHF	789 361 205	737 993 142
Rendement du capital investi (ROIC)	%	3.44	3.53

Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	ans	2.10	1.14
Rémunération du financement par des fonds	%	0.34	0.34
Capitalisation boursière	CHF	729 000 000	741 150 000

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/SFAMA.

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 départ.

³ 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 2020 comme suit :

- **Présentation en allemand le lundi 29 mars 2021 à 09h30**
- **Présentation en anglais le lundi 29 mars 2021 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 après la présentation. Nous vous remercions de votre intérêt.

Vous trouverez des informations détaillées et le rapport de gestion 2020 [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.