

Communiqué de presse

Zurich, le 12 avril 2024

SFP Fondation de placement : un exercice 2023 couronné de succès

- **Évolution globalement réjouissante de SFP Fondation de placement**
- **Exercice couronné de succès pour SFP AST Swiss Real Estate avec des chiffres clés de portefeuille solides et une distribution inchangée**
- **Des fondamentaux solides, un rendement sur la distribution stable et une performance relative robuste compte tenu du contexte mondial difficile en matière de taux d'intérêt pour les groupes de placement SFP AST Global Core Property**

Groupe de placement SFP AST Swiss Real Estate

Portefeuille immobilier

En 2023, la fortune du groupe de placement SFP AST Swiss Real Estate a progressé pour atteindre CHF 684.0 mio. (+21.7% par rapport à l'exercice précédent). Cette croissance a notamment été obtenue grâce à l'intégration de six biens immobiliers, ce qui portait le groupe de placement à 37 biens immobiliers à la date de clôture des comptes. Au cours de l'exercice sous revue, les revenus locatifs ont augmenté de 34.6% pour atteindre CHF 25.3 mio. (exercice précédent : CHF 18.8 mio.). La poursuite du déploiement de la stratégie Core-/Core+ s'est inscrite dans la lignée de la croissance et se reflète dans le taux de vacance très faible de 0.4% à la date de clôture des comptes et dans un WAULT long de 5.9 ans. Les chiffres clés soulignent la bonne qualité de l'emplacement et des biens immobiliers et garantissent aux investisseurs des rendements durables. Le groupe de placement a par ailleurs publié pour la première fois son rapport GRESB avec un résultat réjouissant de 3 étoiles sur 5.

Résultat financier

En raison de la hausse des taux d'escompte et des dépréciations du portefeuille qui en découlent, la valeur nette d'inventaire en fin d'exercice a reculé à CHF 1 161.98 (année précédente : CHF 1 170.35), tout comme le rendement de placement de 3.73% à 1.72%. Malgré la hausse des taux d'intérêt, et donc des coûts de financement, il a été possible de maintenir le revenu net par action, ce qui a permis une distribution de CHF 28.00 au niveau de l'année précédente, soit un rendement sur la distribution de 2.41% pour une quote-part de distribution de 92.40%. Les quotes-parts des frais d'exploitation TER ISA (GAV) à 0.54% (année précédente : 0.57%) et TER ISA (VNI) à 0.64% (exercice précédent : 0.71%) ont été réduites une nouvelle fois.

Au total, CHF 80.2 mio. ont été appelés et investis avec succès dans le groupe de placement SFP AST Swiss Real Estate. La base d'investisseurs a encore été élargie ; 116 institutions de prévoyance investissent désormais dans le groupe de placement.

Les augmentations de loyer mises en œuvre l'année dernière en raison de la hausse du taux d'intérêt de référence ainsi que les revenus supplémentaires générés par les baux commerciaux indexés se répercuteront principalement sur l'exercice 2024 en cours et soutiendront la distribution durable dans la poursuite de la croissance.

Perspectives

SFP AST Swiss Real Estate s'efforce de maintenir le taux de vacance de son portefeuille à un niveau bas grâce à une gestion active. La croissance qualitative et sélective doit se poursuivre comme jusqu'à présent, tout en maintenant l'allocation cible de 60% de logements et 40% de commerces. La région de Zurich a été consolidée par l'intégration de deux biens immobiliers d'une valeur vénale de CHF 43.0 mio., et sa croissance se poursuivra pour atteindre plus de 30%. Une fois que d'autres biens immobiliers seront ajoutés, le groupe de placement prévoit d'émettre de nouvelles parts sociales pour les investisseurs existants ou nouveaux dans le cadre d'une collecte de capitaux annoncée au deuxième trimestre 2024.

Groupes de placement SFP AST Global Core Property

Rétrospective

Les hausses des taux d'intérêt au niveau mondial qui ont pris fin pour la plupart au troisième trimestre 2023 comptent parmi les plus rapides de ces quarante dernières années. Malgré ce cycle agressif de hausse des taux, les groupes de placement SFP AST Global Core Property se sont montrés résistants grâce à leur large diversification et à leurs allocations stratégiques sectorielles et régionales. Les fondamentaux restent solides dans presque tous les secteurs et régions, ce que reflètent les chiffres clés des groupes de placement, notamment le taux d'occupation élevé de 93.6%, la longue durée résiduelle des loyers dFe 6.0 ans et le faible taux d'endettement de 23.2%.

Les groupes de placement SFP AST Global Core Property sont restés bien positionnés en raison de leur forte allocation aux secteurs de la logistique et du logement ainsi qu'aux secteurs alternatifs, qui ont enregistré une solide croissance des loyers l'an dernier et ont permis de compenser la dépréciation du capital. Les allocations américaines et européennes au sein du SFP AST Global Core Property Hedged CHF ont toutes deux surperformé leurs indices de référence respectifs. En outre, la notation GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) de cinq étoiles du SFP AST Global Core Property Hedged CHF, avec 88 points (+2 points par rapport à 2022 et 13 points au-dessus de la moyenne mondiale), atteste une nouvelle fois de l'importance accordée aux critères ESG.

Le volume total des groupes de placement SFP AST Global Core Property s'élève à CHF 178.1 mio. À titre d'exemple, les frais administratifs (TER ISA VNI) pour 2023 s'élèvent à 1.69% pour le SFP AST Global Core Property Hedged CHF (classe C) et à 1.78% pour le SFP AST Global Core Property (classe B).

Perspectives

Après 18 mois de correction des prix, des opportunités d'entrée avantageuses émergent sur les marchés immobiliers internationaux. Le niveau attractif des prix et les baisses de taux anticipées laissent présager un nouveau cycle en 2024, ce que confirme l'activité de transaction déjà croissante, les niveaux de prix se rapprochant des attentes du côté vendeur comme du côté acheteur. En outre, le faible nombre de projets de développement en cours devrait avoir un impact positif sur les biens immobiliers existants. Les fondamentaux solides de SFP AST Global Core Property favorisent en outre l'entrée sur le marché. L'équipe de gestion de portefeuilles poursuit une stratégie d'allocation active et investit de manière sélective dans des secteurs présentant de forts moteurs démographiques et économiques. Les récents investissements dans un fonds immobilier australien dédié à la santé et un fonds logistique européen en sont de bons exemples. Compte tenu des baisses de taux attendues, les groupes de placement SFP AST Global Core Property, avec leur orientation internationale, bénéficient d'un positionnement attractif du point de vue des rendements actuels par rapport à d'autres classes d'actifs.

Assemblée des investisseurs

Le Conseil de fondation proposera à l'assemblée des investisseurs du 7 mai 2024 d'approuver le rapport annuel 2023, y compris les comptes annuels vérifiés et les propositions de distribution. Vous trouverez le rapport annuel 2023 sur notre site Internet www.sfp-ast.ch.

Informations complémentaires

Le prospect trouvera des détails complémentaires sur l'univers des placements et les instructions d'investissement dans les prospectus correspondants sur www.sfp-ast.ch.

Contact

Philippe Rothlin
Directeur

SFP Fondation de placement
+41 43 344 74 26
rothlin@sfp.ch

Dr Patrick Sege
Head Client Relationship Management &
Marketing

Swiss Finance & Property SA
+41 43 344 61 31
sege@sfp.ch

Matthias Flückiger
Portfolio Manager
Swiss Finance & Property Funds SA
+41 43 344 62 59
flueckiger@sfp.ch

Benjamin Boakes
Senior Portfolio Manager
Swiss Finance & Property SA
+41 43 344 74 38
boakes@sfp.ch

SFP Fondation de placement

La SFP Fondation de placement compte trois groupes de placement. La direction est déléguée à la Swiss Finance & Property Group AG, la gestion de fortune à la Swiss Finance & Property Funds SA et à la Swiss Finance & Property SA. Le prospectus, les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que le rapport annuel actuel ou les factsheets peuvent être obtenus auprès de la SFP Fondation de placement. Sont admises comme investisseurs directs les institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse et les personnes morales qui gèrent des placements collectifs d'institutions de prévoyance exonérées d'impôts, qui sont surveillées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et qui investissent auprès de la fondation de placement exclusivement des fonds pour ces institutions. Vous trouverez de plus amples informations sur www.sfp-ast.ch

Disclaimer

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 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. Le présent communiqué ne constitue pas un prospectus au sens du code suisse des obligations et de la loi fédérale sur l'investissement collectif. Les décisions d'investissement doivent être fondées exclusivement sur le prospectus d'émission et de cotation qui sera publié par la suite et présentera les risques associés à un investissement. Ce communiqué de presse ne constitue pas un prospectus au sens de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFF) ou de l'ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP 2) ou de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP). Les décisions de placement doivent être prises exclusivement sur la base du prospectus. Ce communiqué de presse sert uniquement à des fins d'information et ne s'adresse expressément pas aux personnes dont la nationalité ou le domicile interdit l'accès à de telles informations en vertu de la législation en vigueur.