



Swiss Finance & Property Funds SA

SF Commercial Properties Fund

Rapport annuel 2023

21 mars 2024



Table des matières

1. Évènements marquants en 2023
2. Portefeuille
3. Finances
4. Perspectives
5. Principaux enseignements



Évènements marquants
en 2023

Évènements marquants en 2023



Assainissement du portefeuille



Situation locative stable



Augmentation du revenu net

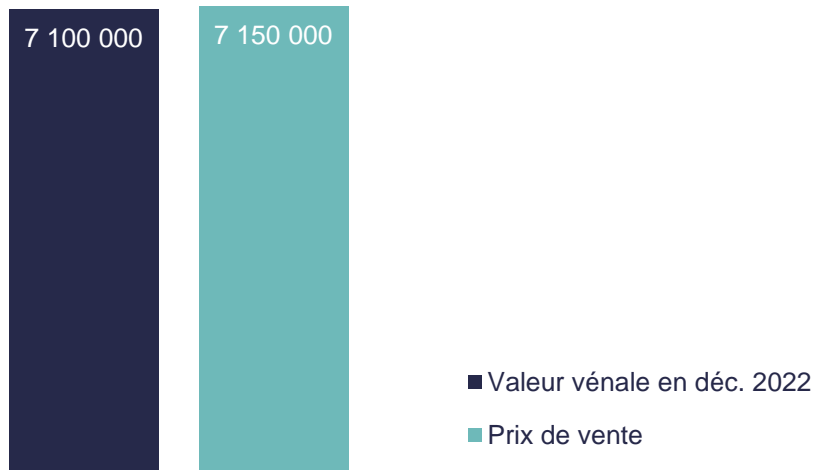


Distribution constante

Portefeuille



Transaction



Vente du bien immobilier de Weinfelden en janvier 2023



Non-réalisation de travaux de rénovation importants et n'apportant aucune plus-value (environ CHF 2.0 millions d'ici à 2025)



Élimination d'un changement négatif dans la situation locative (demande de déménagement immédiat du locataire de la halle industrielle)



Réduction du risque locatif (durée relativement courte du contrat avec le locataire principal de 2.5 ans)

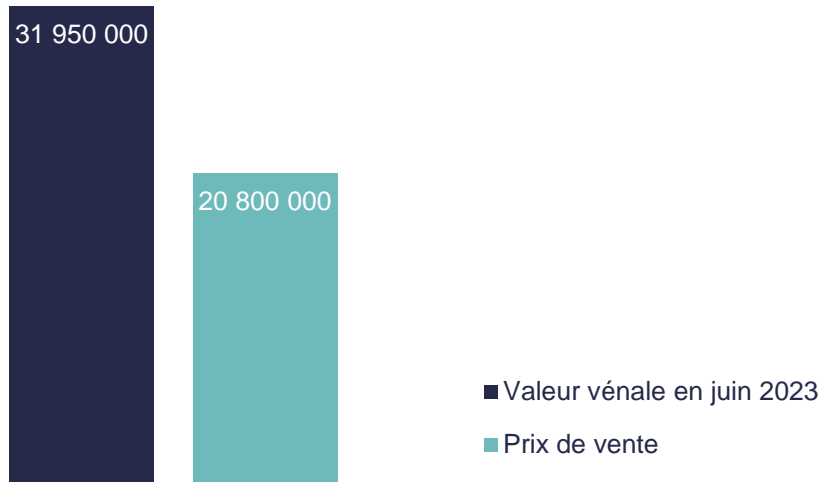


Effet négatif de 0.3% sur le taux de vacance du portefeuille (l'immeuble était presque complètement loué)

Transaction

Vente du bien immobilier de Weinfelden en raison de futurs investissements sans caractère de plus-value et de possibles changements négatifs dans la situation locative

Transaction



Vente du bien immobilier de Dietikon en décembre 2023

- Économie de ressources substantielles pour la commercialisation et la mise à disposition des surfaces vacantes
- Non-réalisation d'investissements considérables dans le bâtiment et la technique
- Suppression du poids disproportionné pesant sur les revenus de l'ensemble du portefeuille, renforcement de la rentabilité du portefeuille
- Réduction du taux d'endettement pour l'acquisition ou le développement
- Forte diminution du taux de vacance du portefeuille
- ➖ Vente en deçà de la valeur vénale, perte de CHF 11.2 millions par rapport à la valeur vénale en juin 2023

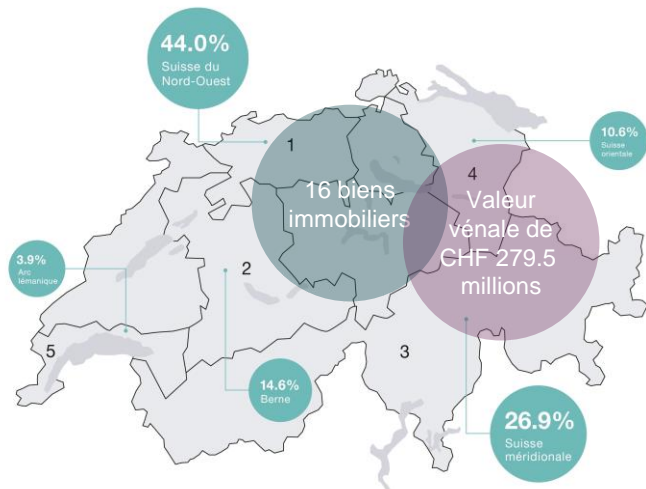
Transaction

Vente du bien immobilier de Dietikon pour l'élimination de charges disproportionnées et le renforcement durable de la rentabilité du portefeuille

Aperçu du portefeuille

au 31 décembre 2023

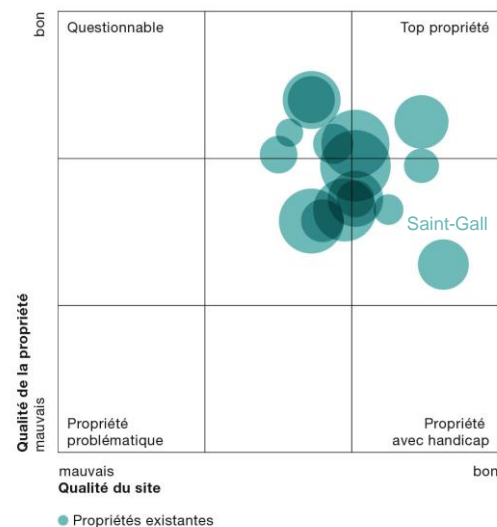
Régions du marché



- Répartition conforme à la stratégie dans toutes les régions du marché sur des sites bénéficiant d'excellentes liaisons de transport le long des grands axes routiers suisses

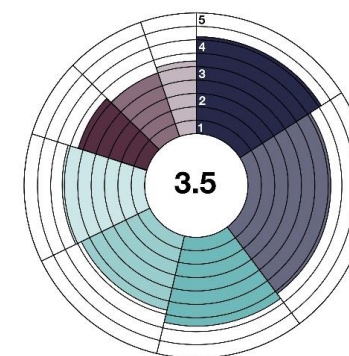
Valorisation Wüest Partner au 31 décembre 2023

Qualité des biens immobiliers et des sites



- La qualité du bien immobilier de Saint-Gall va s'améliorer grâce à des investissements définis contractuellement
- Tous les biens immobiliers sont positionnés dans le quadrant avec une évaluation de la qualité jugée bonne

Profil qualitatif



- Profil supérieur à la moyenne en termes de qualité d'emplacement, d'objet et d'investissement

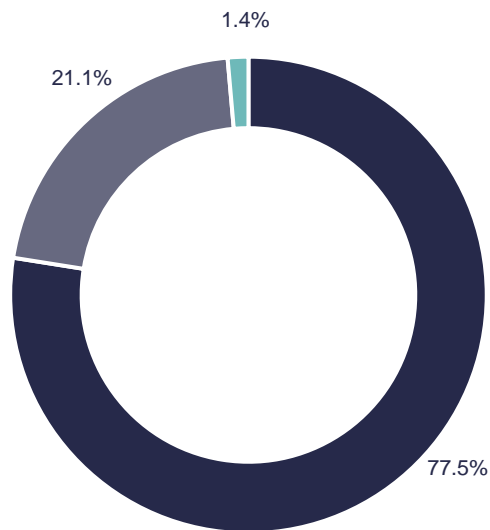
Bonne qualité des biens immobiliers et des sites

La répartition équilibrée par région et la bonne qualité des biens immobiliers et des sites sont optimisées par des investissements et par les ventes de Weinfelden et Dietikon

Aperçu du portefeuille

au 31 décembre 2023

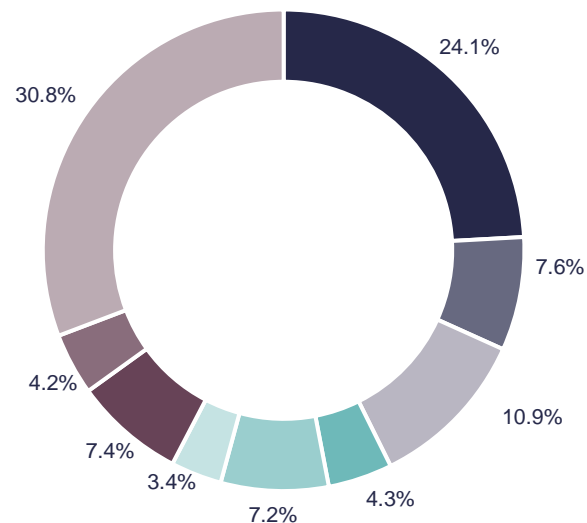
Types d'usage



- Usage logistique et industriel, entrepôts
- Bureaux
- Usage spécial

– Utilisations majoritairement commerciales

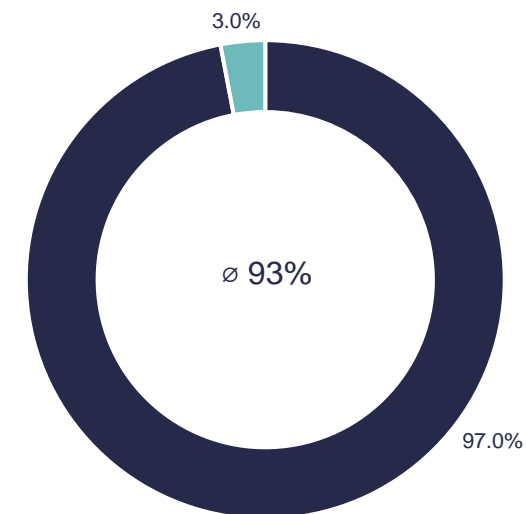
Branches



- Logistique
- Électrique/horlogerie
- Machines
- Administration publique
- Matériaux
- Commerce de gros non alimentaire
- Industrie du bâtiment
- Sport/ loisirs

– Répartition équilibrée des branches

Indexation



- Indexé
- Non indexé

– L'indexation des baux, pondérée par les recettes locatives, est de 93%

Potentiel

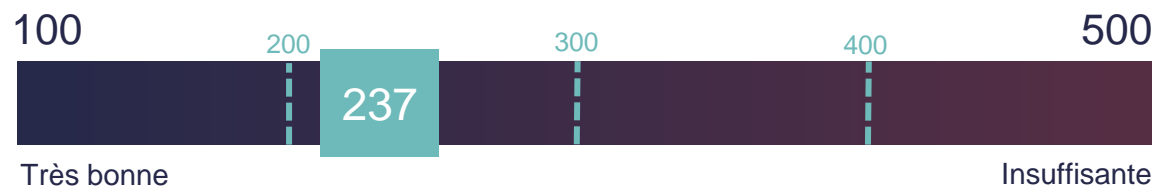
Une répartition conforme à la stratégie selon les types d'utilisation et les branches, alliée au degré élevé d'indexation des revenus locatifs, offre un bon potentiel de stabilité

Structure des locataires

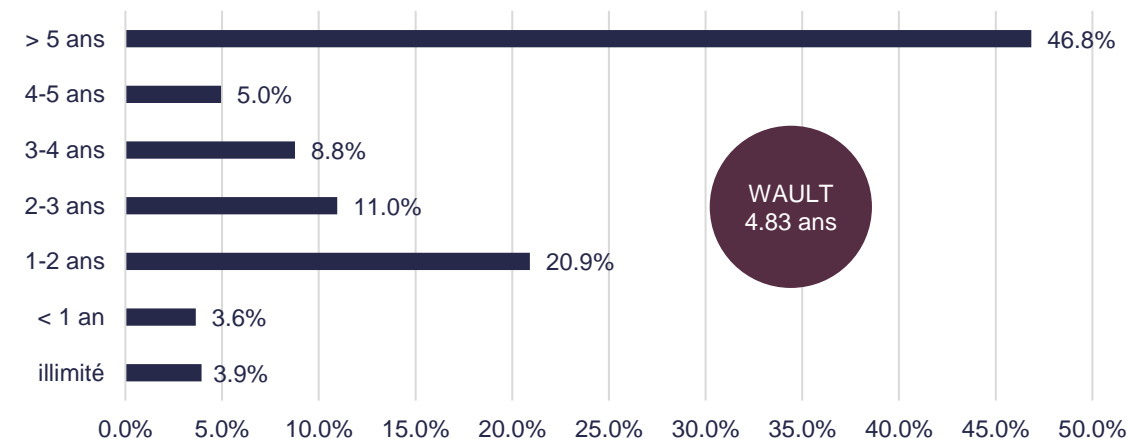
	Durée	Locataire
Aarau	2034	Cargo Service Center Aarau AG
Aclens	2029	Charles Hasler SA
Buchs	2031	Jordan Suisse AG
Buchs	2026	Schulverlag Plus AG
Buchs	2026	Canton d'Argovie
Castione	2033	Suncolor SA
Castione	2034	Gesitronic SA
Collina d'Oro	2030	Ilapak International SA
Lamone	2025	Datamars SA
Lamone	2027	SRG SSR @RSI
Langenthal	2030	Otto's AG
Lyss	2030	Planzer Transport AG
Meisterschwanden	2035	Estech Industries AG
Möhlin	2028	Swiss Fashion Time GmbH
Spreitenbach	2027	Steffen AG
Saint-Gall	2031	Belcolor Flooring AG

Pas d'expirations essentielles de contrats en 2024

Solvabilité des 10 plus grands locataires



Durée de tous les contrats de bail

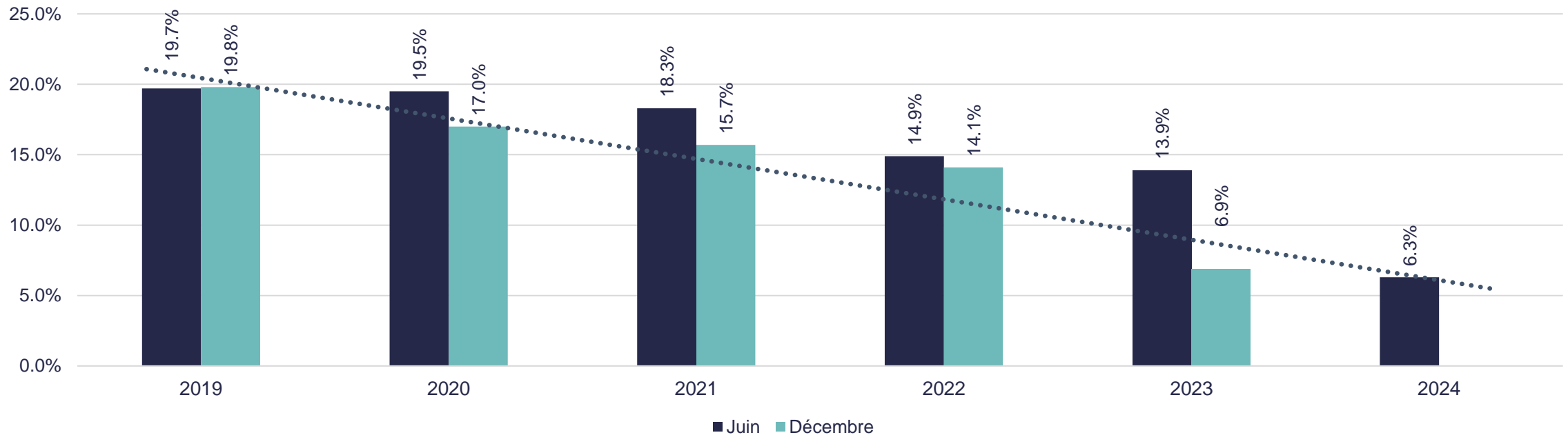


Structure de locataires stable

Parmi les 30 plus grands locataires, qui représentent près de trois quarts des recettes locatives totales, on trouve des entreprises de renom. Si l'on ajoute à cela un WAULT d'environ cinq années, la bonne solvabilité des locataires et l'indexation pondérée de tous les contrats supérieure à 90%, on constate une grande stabilité

Évolution des taux de vacance 2019 - 2023

Évolution des taux de vacance par date de référence



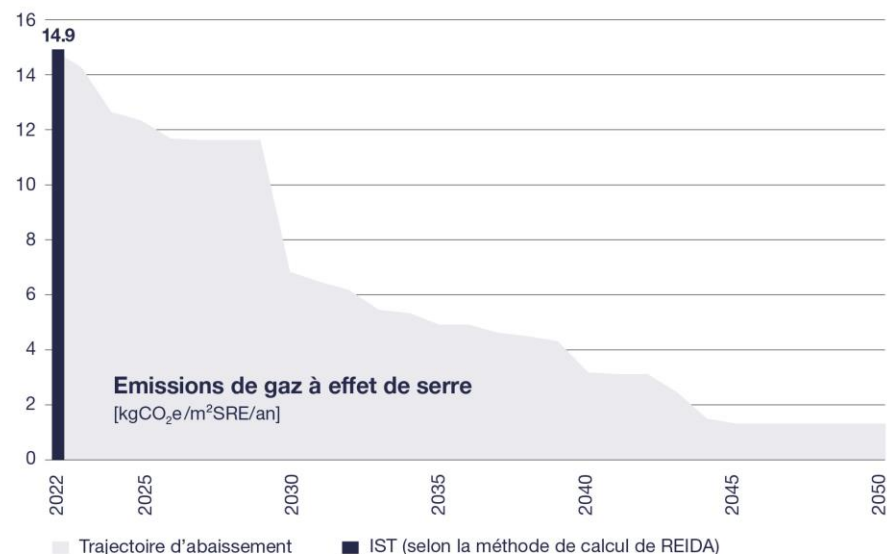
Réduction du taux de vacance

Malgré l'effet négatif de la vente de Weinfeldén sur le taux de vacance, plusieurs locations ont permis de réduire ce taux. Avec la vente du bien immobilier de Dietikon, le taux de vacance du portefeuille baisse à 6.9%

Durabilité

Parcours de réduction des émissions de CO₂-éq., notation GRESB et certification

Émissions de gaz à effet de serre : 14.9 kg CO₂-éq./m² SRE/an
au-dessus de la moyenne suisse de 13.1 kg CO₂-éq./m² SRE/an¹ pour les biens immobiliers à usage commercial

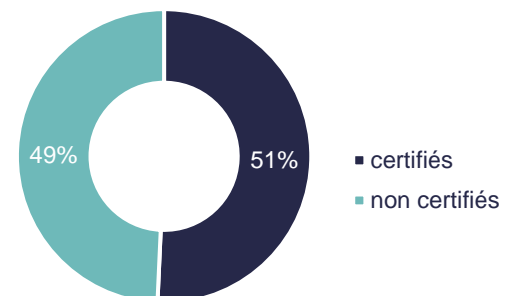


Notation GRESB

★★★★☆



Certifications GIB



- Certificat Argent GiB (bâtiments en exploitation) pour tous les biens immobiliers audités
- Couverture : plus de 50% de la surface locative

¹ Source : REIDA CO₂e-Report, Methodische Grundlagen [Bases méthodologiques] 2023

Durabilité

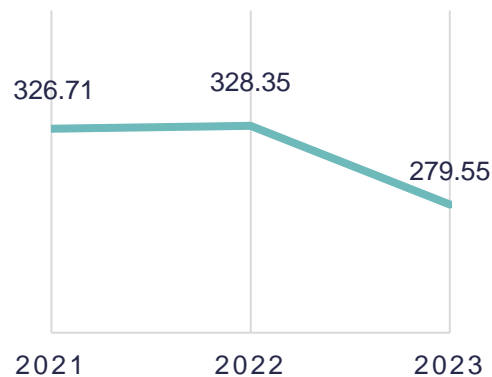
Les émissions de gaz à effet de serre sont légèrement supérieures à la moyenne suisse pour les biens immobiliers à usage commercial. Le fonds a obtenu quatre étoiles sur cinq dans l'évaluation du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Tous les biens immobiliers audités ont reçu le certificat Argent



Finances

Chiffres clés du bilan

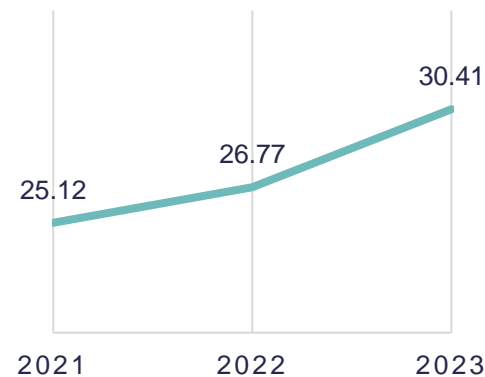
Résultats au 31 décembre 2021, 2022 et 2023



Valeur vénale

CHF 279.55 millions

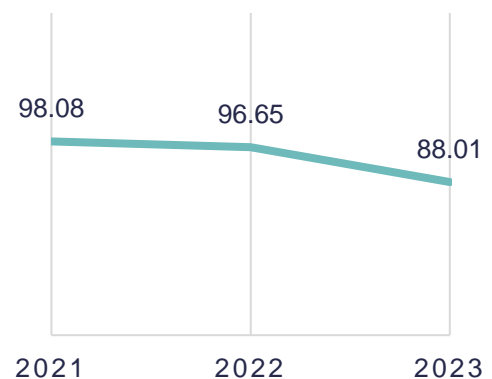
CHF 328.35 millions / - 14.86%



Taux d'endettement

30.41%

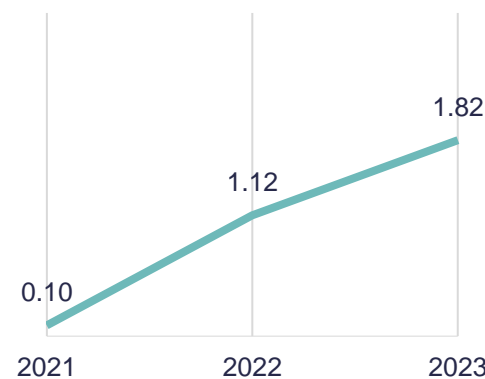
26.77% / + 13.60%



VNI par part

CHF 88.01

CHF 96.65 / - 8.94%



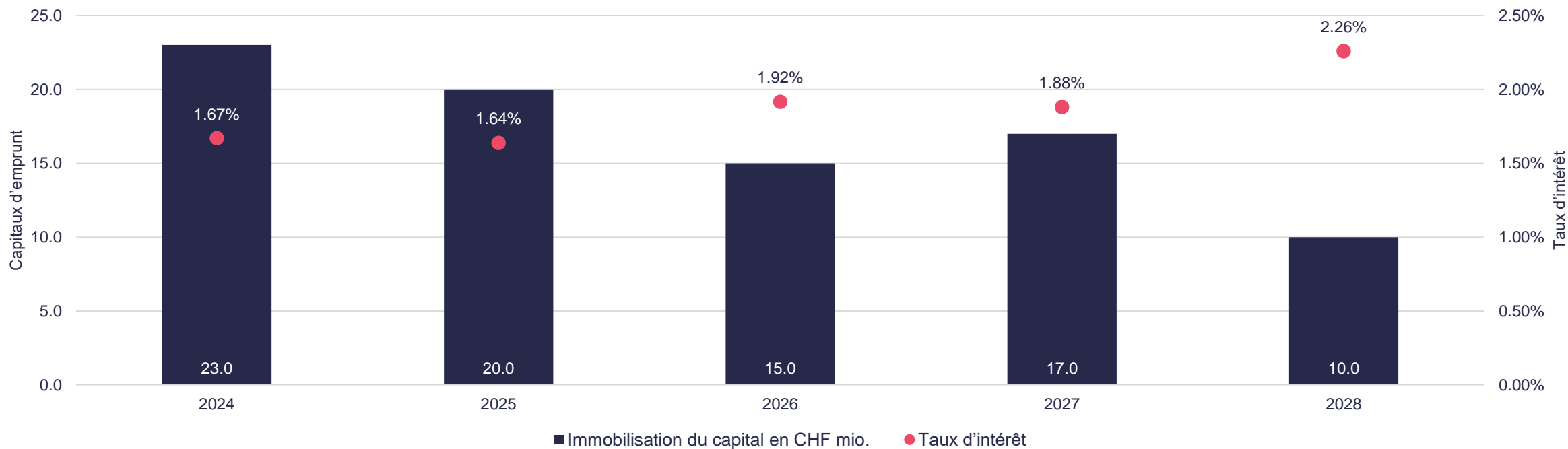
Ratio d'endettement

1.82%

1.12% / + 62.50%

Financement

Résultats au 31 décembre 2023



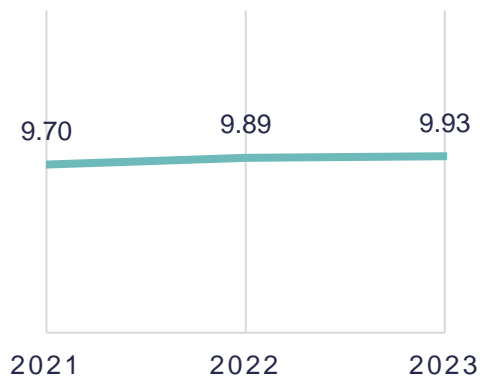
Taux d'intérêt moyen du
financement
1.82%

Fourchette cible de durée
résiduelle
1.5 - 2.5 ans

Durée résiduelle moyenne du
financement
2.08 ans

Chiffres clés du compte de résultat

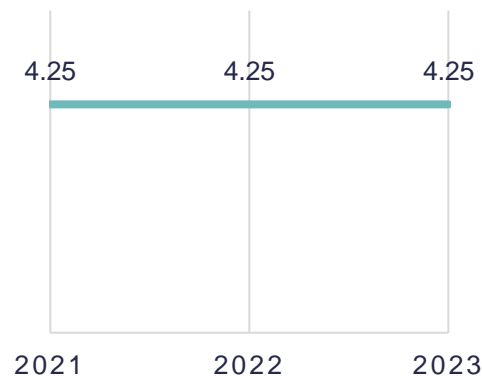
Résultats au 31 décembre 2021, 2022 et 2023



Revenu net

CHF 9.93 millions

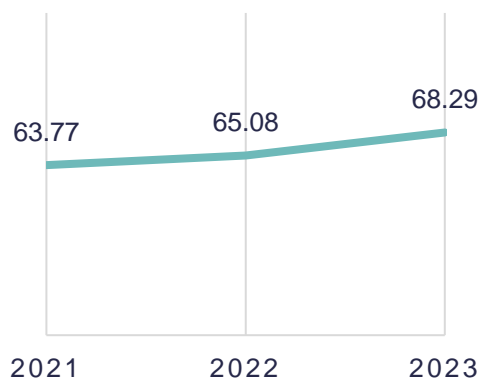
CHF 9.89 mio. / + 0.38%



Distribution

CHF 4.25 par part

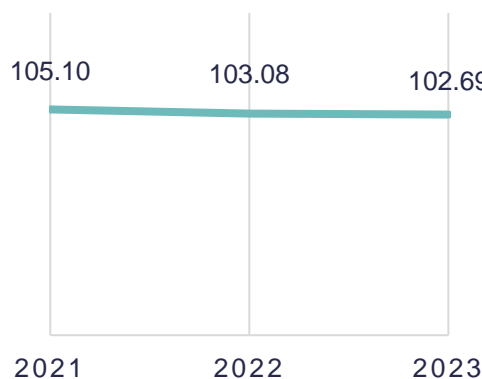
CHF 4.25 / 0.00%



Marge EBIT

68.29%

65.08% / + 4.93%



Quote-part de distribution

102.69%

103.08% / - 0.38%

Perspectives



Investissement dans le bien immobilier existant à Saint-Gall

Avant



Immeuble commercial à un excellent emplacement, achat en 2021

Loué à un locataire général jusqu'à 2031

Investissements de CHF 3.14 millions pour les installations techniques et l'enveloppe du bâtiment intégrés dans les calculs

Mesures de protection contre les incendies, façade, fenêtres, ascenseur, sols, chauffage, sanitaires, toit, installation photovoltaïque

Mise en œuvre de 2021 à 2026

Après



Rénovations partielles de la façade, des fenêtres et du toit terminées, installation photovoltaïque montée

Raccordement au chauffage urbain en préparation

Projet de développement à Möhlin

Situation actuelle



Ancien bâtiment à haut potentiel

Utilisation maximale non atteinte

Remaniement du projet de développement et négociations avec le locataire potentiel concret intéressé par le bâtiment complet

Location intermédiaire du bien immobilier complet

Recherche d'alternatives

Rendement de l'investissement cible : 6.0%

Objectif



Bâtiment logistique avec locataire de longue date pour la totalité

Synergie pour l'usage de bureaux dans le bâtiment actuel

Développement du site à Aarau

Situation actuelle



Immeuble commercial, loué à un locataire pour la totalité jusqu'à 2034

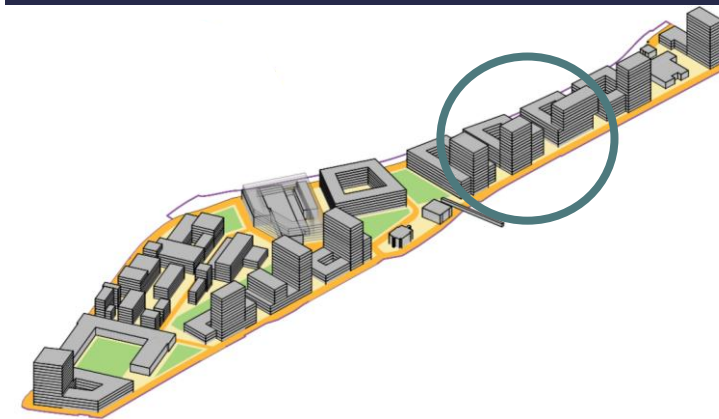
Exploitation : 1.25
Max. 5 étages complets
Max. 21 m de hauteur du bâtiment

Développement du site avec la ville d'Aarau, les propriétaires et les planificateurs

Superficie totale d'environ 120 000 m²
Coûts d'environ CHF 1.8 million
Répartition des coûts : ville 50%, propriétaires 50%

	2024	2025	2026	2027
Conclusion d'un accord sur la planification	■			
Élaboration des bases	■			
Planification test		■	■	
Plan directeur de développement			■	
Mesures immédiates			■	■
Planification d'une utilisation spéciale			■	■
Remembrement/exploitation			■	■
Projet directeur			■	■
Réalisation				■

Objectif



Exploitation nettement plus élevée et flexibilité de l'utilisation, utilisation résidentielle de 0 à 100%

Exploitation 4.2 / 2.0
Max. 15 / 8 étages complets
Max. 55 m de hauteur du bâtiment

Stratégie

Utilisations prioritaires

Portefeuille de biens immobiliers à usage commercial, l'accent étant mis sur la logistique, les entrepôts, le commerce, l'industrie et la production.

Volume du marché

Augmentation du volume du fonds pour minimiser les risques et garantir la négociabilité.

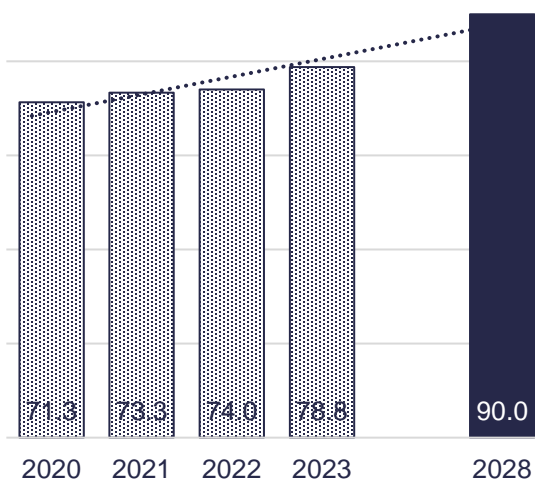
Potentiel

Réalisation de potentiels au moyen de projets de développement et de la diminution des surfaces vacantes.

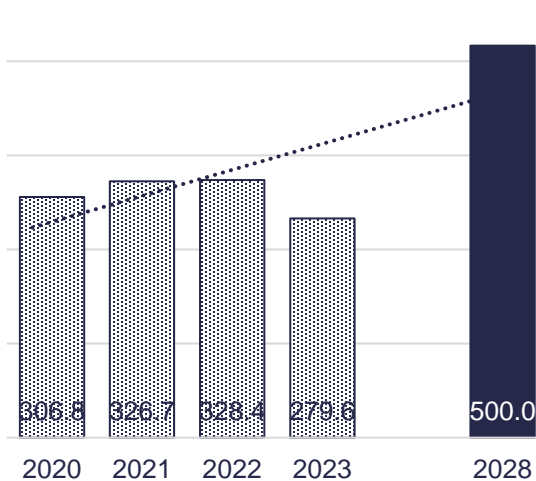
Rendement

Hausse de rentabilité grâce à une gestion permanente des coûts.

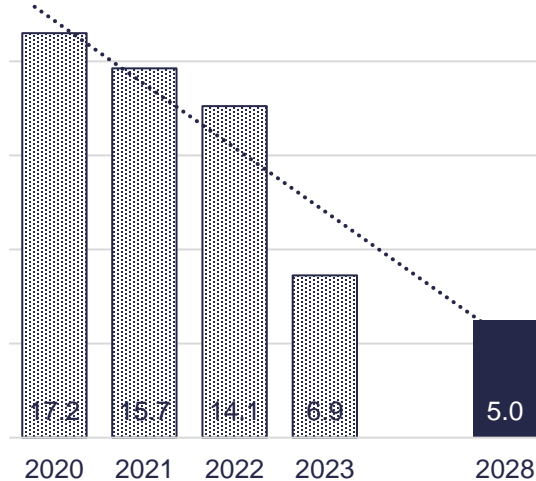
Part de surfaces logistiques/commerciales (%)



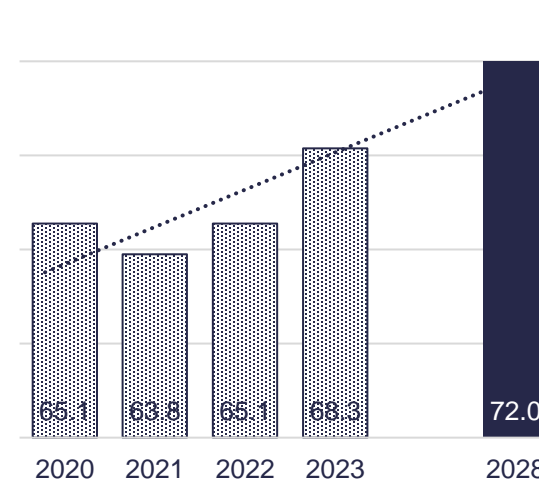
Valeur vénale (en CHF mio.)



Taux de vacance (%)

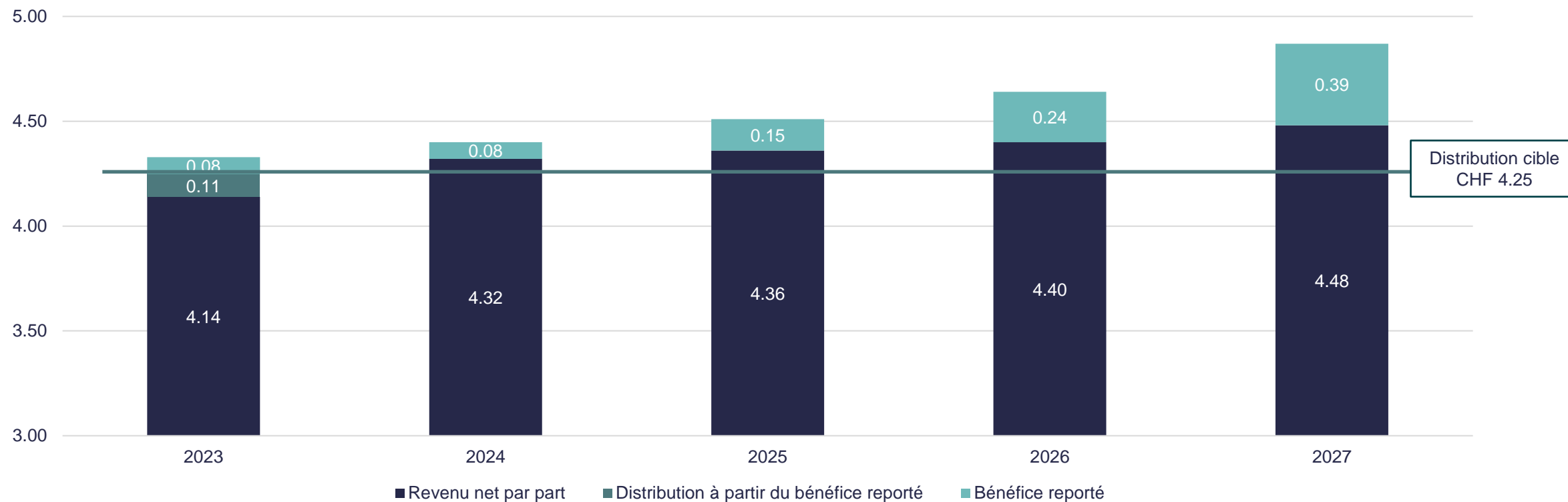


Marge EBIT (%)



Revenu net par part

Composition en CHF par part



Garantie de distribution

La distribution s'élève à un montant constant de CHF 4.25 depuis le lancement. Pour 2023, un dividende inchangé peut être distribué à partir du revenu net et du bénéfice reporté. D'après les prévisions, une distribution à partir du résultat opérationnel peut être escomptée pour les prochaines années



Principaux enseignements

Principaux enseignements



Vente de Weinfelden et Dietikon
Réduction du taux de vacance de 13.9% à 6.9%
Augmentation du revenu net



Situation locative stable
Adaptation substantielle à l'inflation
Financement en fonction des risques



Distribution constante, rendement sur la distribution élevé
Amélioration de la marge EBIT
Biens immobiliers offrant un bon potentiel

Questions-réponses



Annexe



Chiffres clés du portefeuille

Chiffres clés du portefeuille	31 déc. 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Nombre de biens immobiliers	16	18	18	17
Valeur vénale en CHF	279 550 000	328 350 000	326 710 000	306 820 000
Nombre de parts	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Rendement brut	6.31%	6.27%	6.28%	6.46%
Taux d'escompte réel	3.95%	3.94%	3.98%	4.09%
Taux d'escompte nominal	5.25%	4.98%	4.50%	4.61%
Taux de vacance durant la période sous revue	13.75%	14.25%	18.13%	17.00%
Taux de vacance à la date de référence	6.89%	14.10%	15.66%	17.24%
WAULT en années	4.84	5.03	5.47	5.81

Chiffres clés importants stables, meilleur taux de vacance

Stabilité pour le rendement brut et le WAULT, amélioration sensible du taux de vacance à la date de référence

Finances

Chiffres clés

Compte de fortune		31 déc. 2023	31 déc. 2022	Δ
Valeur vénale des biens immobiliers	CHF	279 550 000	328 350 000	- 48 800 000
Actif total du fonds	CHF	310 081 467	333 857 712	- 23 776 245
Taux d'endettement	%	30.41	26.77	3.64
Actif net du fonds	CHF	211 213 800	231 965 859	- 20 752 059
VNI par part	CHF	88.01	96.65	- 8.64
Cours boursier	CHF	78.40	84.40	- 6.00
Agio/disagio	%	- 10.91	- 12.68	1.77
Compte de résultat		31 déc. 2023	31 déc. 2022	Δ
Rendements locatifs	CHF	16 730 991	16 635 159	95 832
Taux de défaut des loyers	%	15.40	14.96	0.44
Taux d'entretien / de remise en état	%	7.05	8.05	- 1.00
Taux de coûts d'exploitation	%	12.43	14.22	- 1.79
Marge EBIT	%	68.29	65.08	3.21
Intérêts hypothécaires	CHF	1 416 809	373 376	1 043 433
Revenu net	CHF	9 932 770	9 894 873	37 897
Gains et pertes en capital réalisés	CHF	- 22 261 151	- 1 250	- 22 259 901
Gains et pertes en capital non réalisés	CHF	1 776 322	- 3 128 929	4 905 251
Résultat total	CHF	- 10 552 059	6 764 694	- 17 316 753
TER (GAV)	%	0.91	0.91	0.00
Rendement de placement	%	- 4.76	3.00	- 7.76

Qualité du portefeuille

Saint-Gall



Spreitenbach



Lyss



Aarau



Saint-Gall

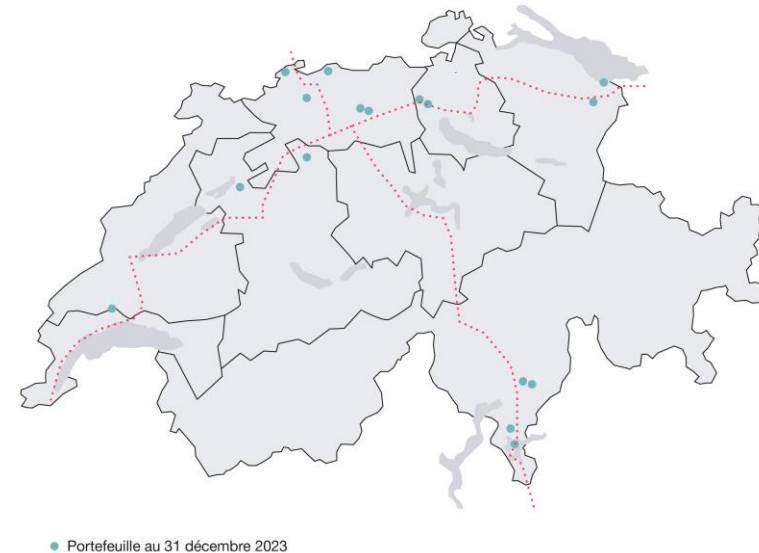


Lamone



Répartition par régions du marché

Région	Valeur vénale en CHF	Valeur vénale en %
1 Suisse du Nord-Ouest	123 000 000	44.0
2 Berne	40 810 000	14.6
3 Suisse méridionale	75 190 000	26.9
4 Suisse orientale	29 630 000	10.6
5 Bassin lémanique	10 920 000	3.9
Total	279 550 000	100.0



Selon valeurs vénales Wüest Partner au 31 décembre 2023

Swiss Finance & Property Funds SA

Biens immobiliers

SF Commercial Properties Fund



Aarau, Rohrerstrasse 100/102



Aclens, Chemin du Coteau 23



Allschwil, Gewerbestrasse 25



Bubendorf, Grünenstrasse 17/17a



Buchs, Amsleracherweg 8



Castione, Via alle Cave 20

Biens immobiliers

SF Commercial Properties Fund



Castione, Via San Gottardo 18a/d



Collina d'Oro, Via al Molino 49



Lamone, Via Industria 16



Langenthal, Gaswerkstrasse 33-35



Lyss, Industriering 17



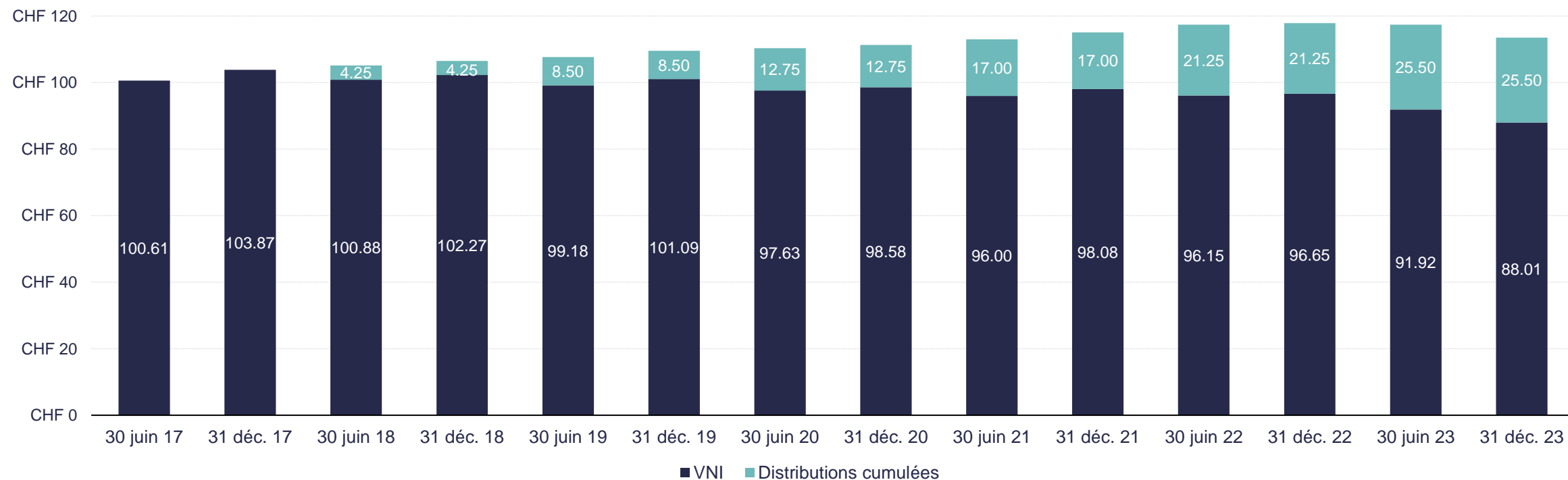
Meisterschwanden, Industriestrasse 6

Biens immobiliers

SF Commercial Properties Fund



Évolution de la valeur nette d'inventaire au 31 décembre 2023



- Les distributions cumulées s'élèvent à CHF 25.50 par part au 31 décembre 2023
- La VNI est de CHF 88.01 par part au 31 décembre 2023
- La distribution à partir du résultat d'exploitation 2022 est de CHF 4.25 par part

Immobilier Direct Suisse

Fonds immobiliers

	SF Sustainable Property Fund	SF Retail Properties Fund	SF Commercial Properties Fund
AuM au 31.12.2023	CHF 1 469.8 millions	CHF 904.1 millions	CHF 310.1 millions
Principaux placements	<p>Le fonds investit dans des biens et des projets immobiliers sur l'ensemble du territoire suisse, en mettant principalement l'accent sur les immeubles à usage d'habitation. Il optimise progressivement les performances de développement durable (ESG) de tous ses biens immobiliers tout au long de leur durée de détention. Afin d'atteindre les objectifs climatiques 2030 et 2050 du Conseil fédéral (zéro émission nette d'ici à 2050 au plus tard), il accorde une attention particulière aux critères environnementaux (le « E » d'ESG), et notamment à l'amélioration de l'efficacité énergétique et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.</p>	<p>Le fonds investit dans des biens immobiliers offrant des surfaces de vente destinées au commerce de détail, dans toute la Suisse. En font également partie les locaux annexes et les places de stationnement nécessaires à l'exploitation. Outre les surfaces de vente destinées au commerce de détail, les biens immobiliers peuvent également comprendre des locaux pour le commerce, des bureaux ou des appartements. Lors de décisions d'investissement, il est porté une attention toute particulière au potentiel d'amélioration de la valeur du bien, à la solvabilité des locataires ainsi qu'à la qualité et la pérennité du bâti. Le fonds vise à long terme l'atteinte des objectifs climatiques 2030 et 2050 du Conseil fédéral en mettant en œuvre l'approche de développement durable de l'orientation climat.</p>	<p>Le fonds 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 production. Outre d'excellentes liaisons de transport, le potentiel de plus-value et la solvabilité des locataires sont des critères d'investissement essentiels. Le fonds vise à long terme l'atteinte des objectifs climatiques 2030 et 2050 du Conseil fédéral en mettant en œuvre l'approche de développement durable de l'orientation climat.</p>
Rendement brut au niveau du portefeuille au 31 décembre 2023	3.87%	5.48%	6.31%
Lancement	27 décembre 2010	6 août 2015	13 décembre 2016
Code Bloomberg	SFPF SW	SFR SW	SFC SW
Cotation	SIX Swiss Exchange 17 novembre 2014	SIX Swiss Exchange 3 octobre 2017	SIX Swiss Exchange 24 novembre 2017
Valeur / ISIN	12 079 125 / CH0120791253	28 508 745 / CH0285087455	34 479 969 / CH0344799694

Adresse



Swiss Finance & Property Funds SA

Seefeldstrasse 275

CH-8008 Zurich

T +41 43 344 61 31

info@sfp.ch

www.sfp.ch

Disclaimer

The information in this document is confidential and may not be disclosed in or outside Switzerland to any other person without prior approval of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document does not constitute an issue and/or an issue prospectus pursuant to Art 35 et seq. of the Financial Services Act (FinSA) as well as Art 27 et seqq of the Swiss Listing Rules of SIX Swiss Exchange, the Key Information Document (KID) according to the Swiss Federal Act on Collective Investment Schemes or a financial research according to the Directives on the Independence of Financial Research of the Swiss Banking Association. The solely binding documents for an investment decision are available from Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document is a product of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliated companies. The information and data contained in this document have been obtained from sources believed to be reliable. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not guarantee, represent or warrant, expressly or impliedly, that the information and data in this document are accurate, complete or up to date. All expressions of opinion are subject to change without notice by Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates accept no liability, including any liability for incidental or consequential damages, arising out of information and data contained in this document and/or the use of this document. Any proposed terms in this document are indicative only and remain subject to a separate contract. Nothing in this document shall constitute or form part of any legal agreement, or any offer to sell or the solicitation of any offer to buy any securities or other financial instruments or to engage in any transaction. Investments in securities or other financial instruments should only be undertaken following a thorough study of the relevant prospectuses, regulations, the basic legal information that these regulations contain and other relevant documents. Investments in securities or other financial instruments can involve significant risks and the value of securities or other financial instruments may rise or fall. No assurance can be given that the investment objective of any investment will be achieved or that substantial losses will not be suffered. Past performance does not guarantee or indicate current or future performance or earnings. The performance shown does not take account of any commissions and costs charged when subscribing and redeeming shares or interests in securities or other financial instruments. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not provide legal, accounting or tax advice. Investors in securities or other financial instruments are advised to engage legal, tax and accounting professionals prior to entering into any investments, transactions or other actions mentioned in this document. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates may from time to time have positions in, and buy or sell, securities and for other financial instruments identical or related to those mentioned in this document and may possess or have access to non-public information relating to matters referred to in this document which Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not intend to disclose. No person shall be treated as a client of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, or be entitled to the protections afforded to clients of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, solely by virtue of having received this document. Neither this document nor any copy thereof may be sent to or taken into the United States or distributed in the United States or to any US persons or to any other state or territory where such distribution is contradictory to local law or regulation. Any eventual legal relationship resulting from the use of this document is governed by Swiss law, regulations and rules including but not limited to the Swiss Financial Market Supervisory FINMA guidelines. The place of jurisdiction is Zurich, Switzerland.

© Copyright 2003 - 2024, Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. All rights reserved.