



Swiss Finance & Property Funds SA

SF Retail Properties Fund

Rapport annuel 2023

4 mars 2024



Table des matières

1. Évènements marquants 2023
2. Portefeuille
3. Finances
4. Augmentation de capital
5. Perspectives et principaux enseignements



Évènements marquants 2023

Évènements marquants 2023



Évolution continue du portefeuille avec des projets de nouvelles constructions et de rénovations



Nouvelle location et prolongation de contrats pour plus de 22 000 m²



Évolution positive des valeurs vénales avec un taux d'escompte plus élevé



Réalisation de la distribution constante

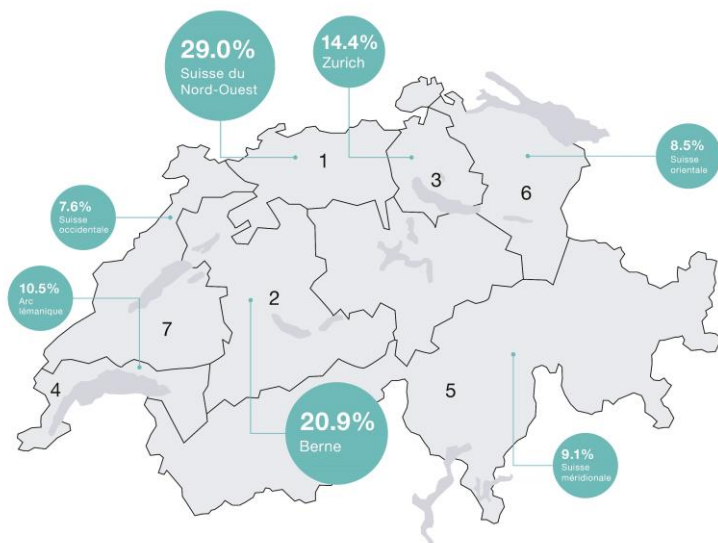
Portefeuille



Aperçu du portefeuille

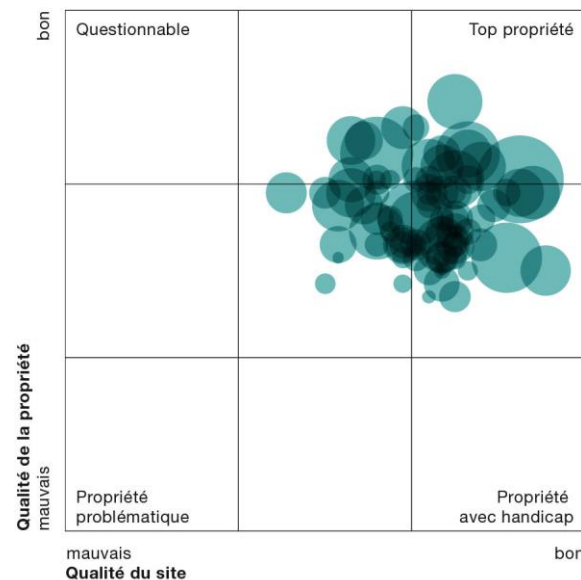
au 31 décembre 2023

Régions du marché



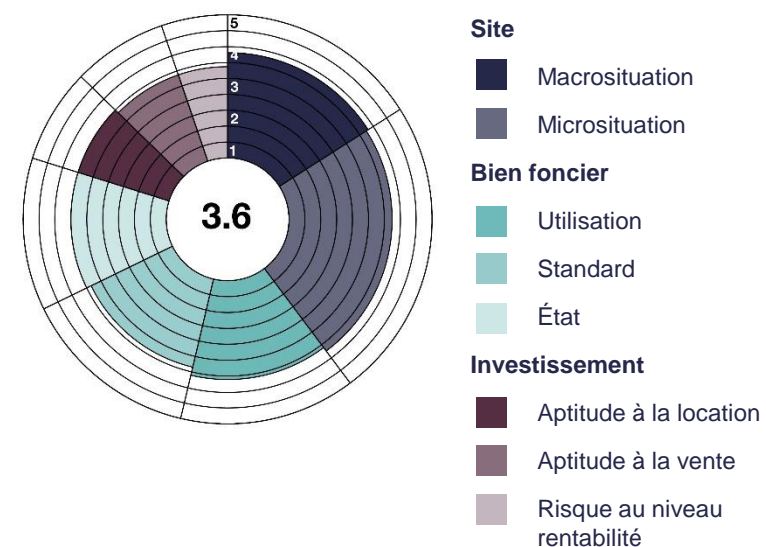
- Répartition conforme à la stratégie dans toutes les régions du marché, sur des sites bénéficiant d'excellentes liaisons de transport

Qualité des biens immobiliers et des sites



- Qualité bonne à très bonne des sites, avec une excellente microsituation
- La qualité des biens immobiliers augmente avec les rénovations en cours

Profil qualitatif



- Qualité des biens immobiliers et des sites de 3.6 sur 5.0 points selon Wüest Partner

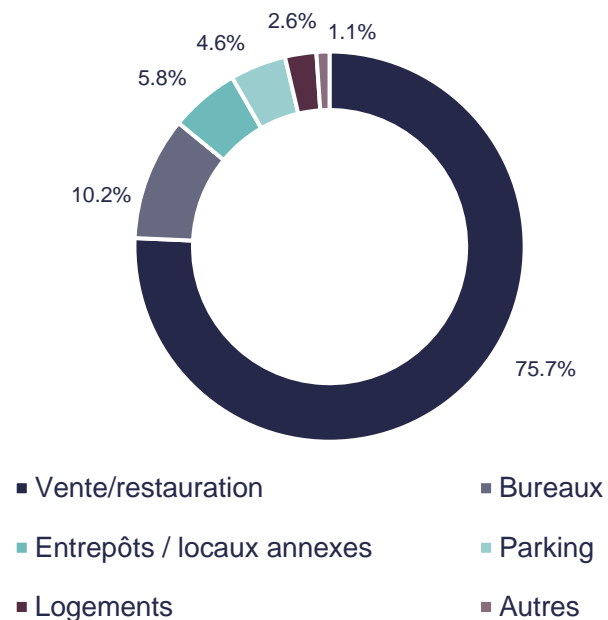
Potentiel

Une répartition équilibrée selon les régions et les types d'utilisation, allée à la bonne qualité des biens immobiliers, à la solvabilité des locataires et au WAULT élevé de 6.18 ans, offre un très bon potentiel pour une grande stabilité.

Aperçu du portefeuille

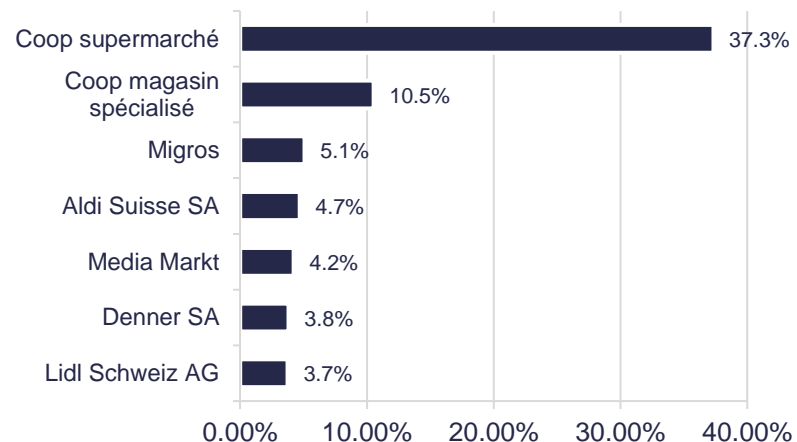
au 31 décembre 2023

Types d'usage



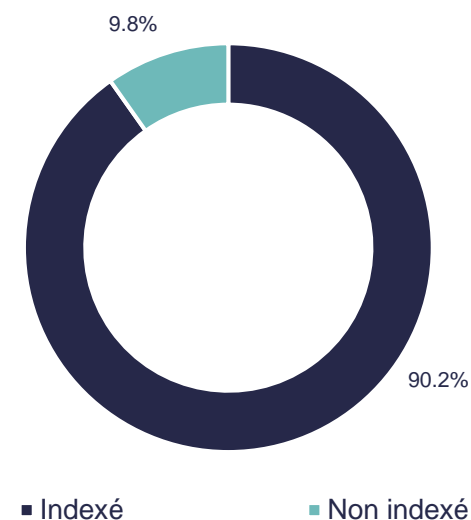
- Concentration de l'utilisation sur des surfaces de vente, en particulier pour les « biens de consommation courante »

Grands locataires



- Locataires AAA du commerce de détail suisse, l'accent étant clairement mis sur l'alimentation
- Partenariat durable avec objectifs de développement communs

Indexation



- L'indexation des baux, pondérée par les recettes locatives, est de 75.6%
- Adaptations des loyers de CHF 591 000 en 2023

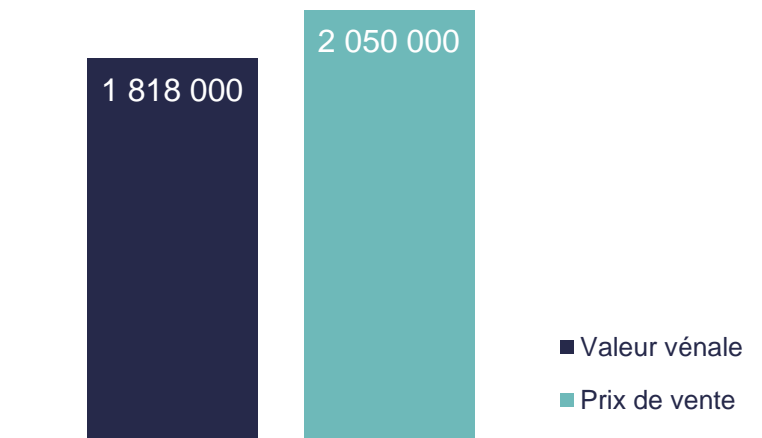
Orientation

L'accent est clairement mis sur les surfaces à usage quotidien, comme l'alimentation, les soins de santé, l'esthétique et les services.

Transactions en 2023

Vente

Bien immobilier	Vente au	Valeur vénale ¹ en CHF	Prix de vente en CHF	Différence en CHF	Différence par rapport à la valeur vénale	Rendement brut par rapport à la valeur vénale	Rendement brut par rapport au prix de vente
Boncourt, Rue de la Nods	31.12.2023	1 818 000	2 050 000	+232 000	+12.76%	6.88%	6.10%

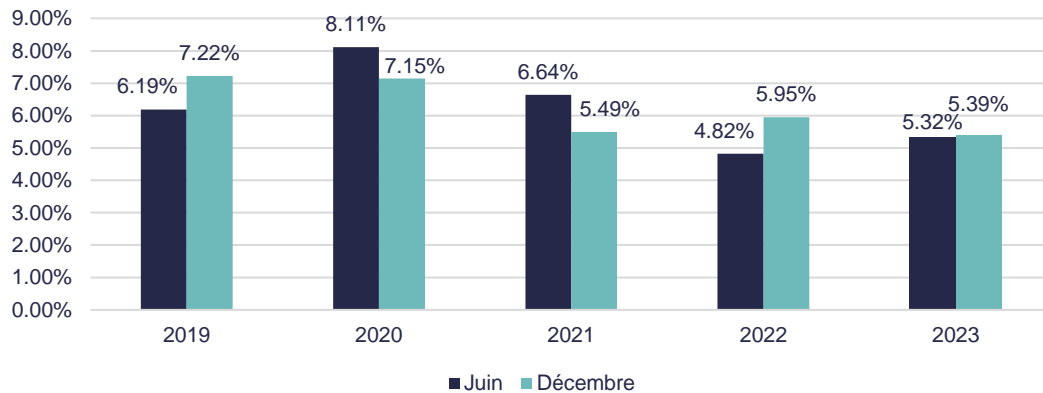


Transaction

Vente d'un emplacement rural en Suisse du Nord-Ouest au-dessus de la valeur vénale / du prix de revient.

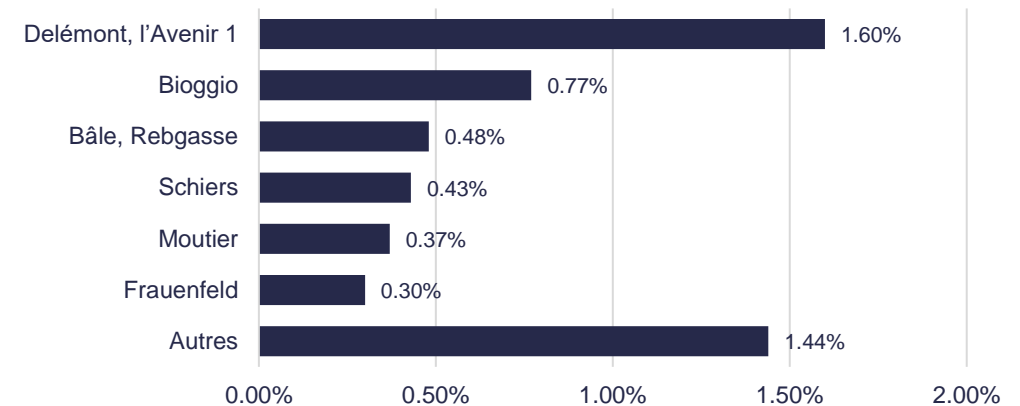
Évolution des taux de vacance 2019 - 2023

Évolution des taux de vacance à la fin de l'exercice



- Évolution positive du taux de vacance à long terme
- Légère augmentation par rapport au premier semestre 2023 en raison d'une faillite

Taux de vacance des biens immobiliers par rapport au revenu locatif net escompté du portefeuille



- Location des surfaces disponibles :
 - Delémont : plusieurs locataires potentiels pour un total de 2 600 m²
 - Bioggio : discussions avec plusieurs locataires potentiels pour un total de 1 700 m²
 - Schiers : examen du changement d'affectation de l'étage avec les autorités

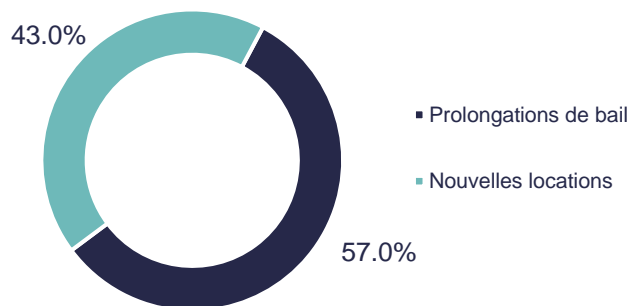
Évolution des taux de vacance

Le taux de vacance s'élève à 5.39% en 2023, ce qui représente une baisse par rapport à l'année précédente. Delémont présente une vacance stratégique pour le repositionnement. D'autres déclarations d'intention et/ou baux ont été signés, de sorte que le taux de vacance peut encore reculer.

Nouvelles locations et prolongations de bail (sélection)

Nouvelles locations

Emplacement	Surface	Durée
Bâle	2 850 m ²	15 ans
Bâle	2 286 m ²	13 ans
Hinwil	930 m ²	12 ans
Flums	850 m ²	10 ans
Zweisimmen	380 m ²	7 ans
Grellingue	308 m ²	1 an
Delémont	1 682 m ²	20 ans
Total	9 286 m²	



Prolongations de bail

Emplacement	Surface	Durée
Gerlafingen	1 896 m ²	3 ans
Sierre	1 673 m ²	10 ans
Bellach	1 418 m ²	5 ans
Flums	1 340 m ²	5 ans
Adelboden	1 340 m ²	5 ans
Buchs	1 100 m ²	15 ans
Windisch	1 041 m ²	1 an
Grellingue	985 m ²	15 ans
Berikon	550 m ²	10 ans
Renens	761 m ²	5 ans
Frauenfeld	398 m ²	3 ans
Vernier	209 m ²	5 ans
Flums	200 m ²	10 ans
Total	12 911 m²	

Activités de location

Au cours des douze derniers mois, de nouveaux baux et des prolongations de bail pour une surface de 22 197 m² (9.60% des surfaces à louer) ont été signés, pour des revenus locatifs de CHF 3.03 millions p.a. (7.05% des revenus locatifs).

Investissements

Projets en cours	Total en CHF	Coûts			
		jusqu'en 2022	2023	2024	2025
Delémont, Rue de l'Avenir 3/5	14 100 000	11 300 000	2 800 000		
Zwingen, Baselstrasse 10	4 780 000	3 480 000	1 300 000		
Thayngen, Bahnhofstrasse 26	1 650 000	1 350 000	300 000		
Aigle, Rue du Rhône 28	3 950 000	50 000	3 900 000		
St-Prex, Rue de la Gare 1	1 110 000	360 000	750 000		
Genève, Avenue de Champel 8c	1 600 000		1 600 000		
Flawil, Wilerstrasse 111 - 117	14 100 000	3 500 000	6 000 000	4 600 000	
Bâle, Untere Rebgasse 17	15 800 000		3 300 000	10 700 000	1 500 000
Marly, Route de Fribourg 15	2 500 000			2 500 000	
Sierre, Route de Sion 81 - 85	810 000		140 000	670 000	
Schöffland, Dorfstrasse 31/33	32 000 000	400 000	1 000 000	9 500 000	10 000 000
Sant'Antonino, Via Serrai 10	12 000 000	200 000	200 000	6 000 000	5 600 000
Projets photovoltaïques			1 500 000	2 500 000	1 500 000
Divers projets de remise en état			5 400 000	2 100 000	5 000 000
Total projets			28 190 000	38 570 000	23 600 000

Projet d'investissement

Projet de nouvelle construction à Flawil, Wilerstrasse 111 - 117, avec surface de vente et utilisation résidentielle

Motivation

- Nouvelle construction avec bail de longue durée et utilisation résidentielle
- Construction durable, chauffage autonome de la surface de vente par chaleur résiduelle, pompe à chaleur pour les appartements
- Mise en service de novembre 2023 à mars 2024

Qualité de la propriété mauvais	bon	Questionnable III	II ●	Top propriété I
		VI	V	IV
	mauvais	IX Propriété problématique	VIII	VII Propriété avec handicap
		mauvais		bon
		Qualité du site		



Flawil

Nouvelle surface locative en m²

2 795

Volume d'investissement en mio. CHF

18.1

Nouveaux loyers prévus en MCHF

735

Rendement brut en %

~4.03

Valeur vénale en mio. CHF

18.2

Taux de vacance en %

0

Durabilité

Installation PV/PàC

WAULT en années

9.7

Projet d'investissement

Rénovation complète à Aigle, Rue du Rhône 28

Motivation

- Augmentation de l'attractivité
- Commerce alimentaire de détail Coop
- Bien complètement loué, bail de 15 ans
- Mise en service au T4 2023

Qualité de la propriété mauvais	bon	Questionnable III	II	Top propriété I
	VI	V	IV	
	mauvais IX Propriété problématique	VIII	VII Propriété avec handicap	
		mauvais		bon
		Qualité du site		



Aigle

Nouvelle surface locative en m²

1 984

Volume d'investissement en mio. CHF

3.95

Nouveaux loyers prévus en MCHF

469

Rendement brut en %

~4.85

Valeur vénale en mio. CHF

9.67

Taux de vacance en %

0

Durabilité

**Installation PV /
Récupération de chaleur**

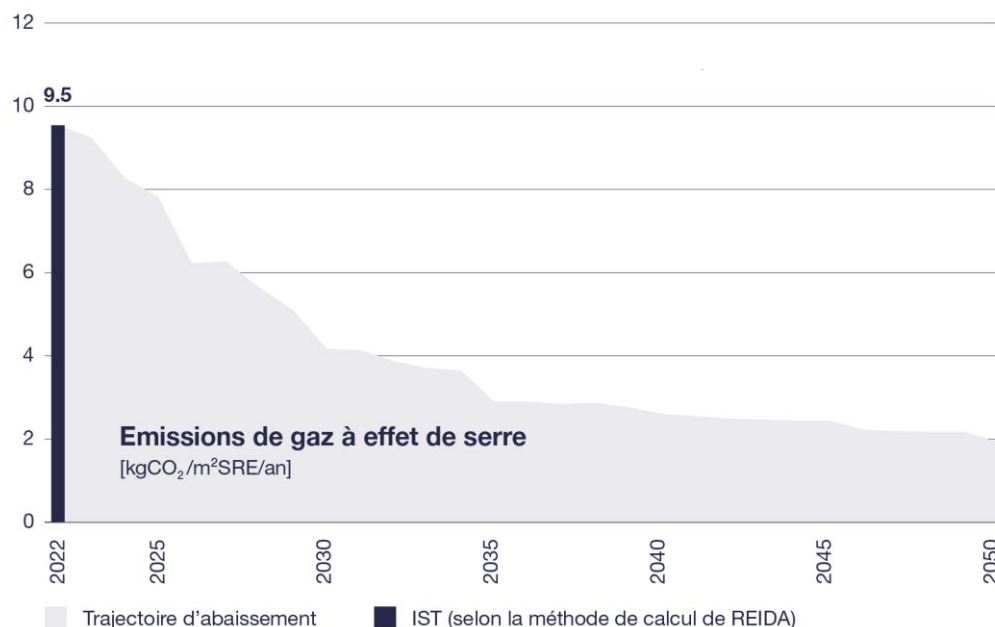
WAULT en années

14.4

Durabilité

Parcours de réduction des émissions de CO₂ et notation GRESB

Émissions de gaz à effet de serre : 9.5 kgCO₂-éq./m²SRE/an
en dessous de la moyenne suisse de 11.1 kg CO₂-éq./m²SRE/an¹ pour les biens immobiliers à usage commercial



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

Remarque : le 24 février 2023, le prospectus intégrant le contrat de fonds publié sur Swiss Fund Data a été modifié, et les investisseurs en ont été informés. Il est prévu que les modifications du contrat de fonds entrent en vigueur le 31 mars 2023.

Durabilité

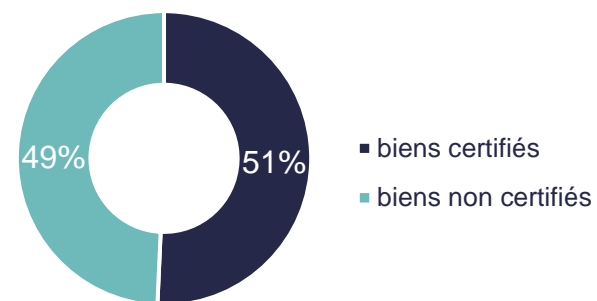
Optimisation constante pour atteindre les objectifs climatiques 2030 et 2050 du Conseil fédéral. Ces objectifs doivent être atteints au moyen de rénovations énergétiques, du remplacement des combustibles fossiles, de la réalisation d'installations photovoltaïques, de l'utilisation d'électricité issue d'une production respectueuse de l'environnement et d'optimisations opérationnelles dans les biens existants.

Notation GRESB

★★★★☆



Certifications GIB



Chiffres clés du portefeuille

Chiffres clés du portefeuille	31 déc. 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Nombre de biens immobiliers	83	84	91	90
Valeur vénale en CHF	885 635 800	882 913 500	869 397 200	804 921 000
Nombre de parts	6 075 000	6 075 000	6 075 000	6 075 000
Rendement brut	5.48%	5.44%	5.50%	5.75%
Taux d'escompte réel	3.66%	3.62%	3.69%	3.86%
Taux d'escompte nominal	4.95%	4.66%	4.21%	4.38%
Taux de vacance à la date de référence	5.39%	5.95%	5.49%	7.15%
Taux de vacance durant l'exercice	6.15%	5.55%	6.06%	7.84%
WAULT en années	6.18	6.65	6.50	6.60

Évolution stable des chiffres clés

Les chiffres clés du portefeuille ont connu une évolution stable. La valeur vénale a légèrement diminué en raison de l'augmentation du taux d'escompte. Le taux de vacance baisse grâce aux nouvelles signatures et aux prolongations de bail. Le WAULT reste stable à un niveau élevé.



Finances

FRÜCHT
UND GEMÜSES
Frisch und knackig

US LIEBI ZUR
NATUR



31%
3.40

Superpreis
1,-

1-1,-
6.95

21%
1.50

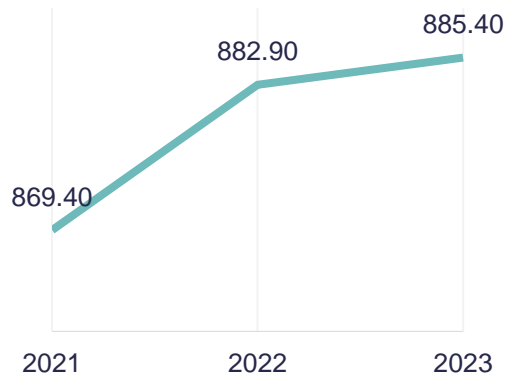
30%
3.45

25%
3.20

25%
9.95

Chiffres clés du bilan

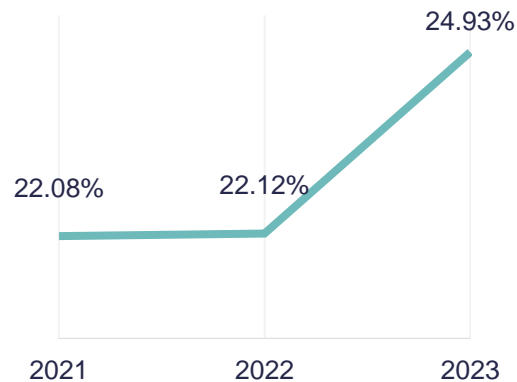
Résultats au 31 décembre 2021, 2022 et 2023



Valeur vénale

CHF 885.40 mio.

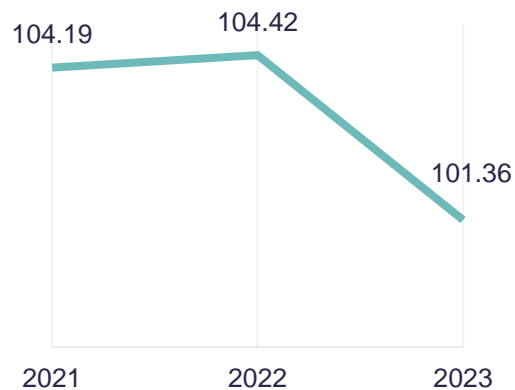
CHF 882.9 mio. / + 0.28%



Taux d'endettement

24.93%

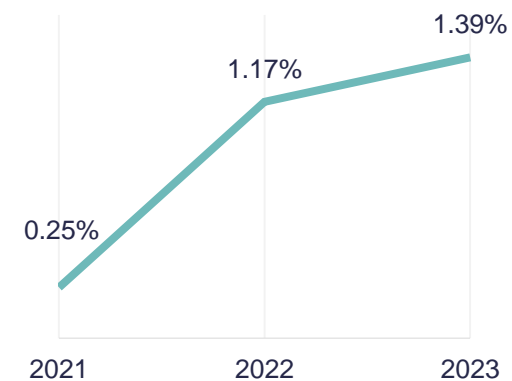
22.12% / + 12.70%



VNI par part

CHF 101.36

CHF 104.42 / - 2.93%

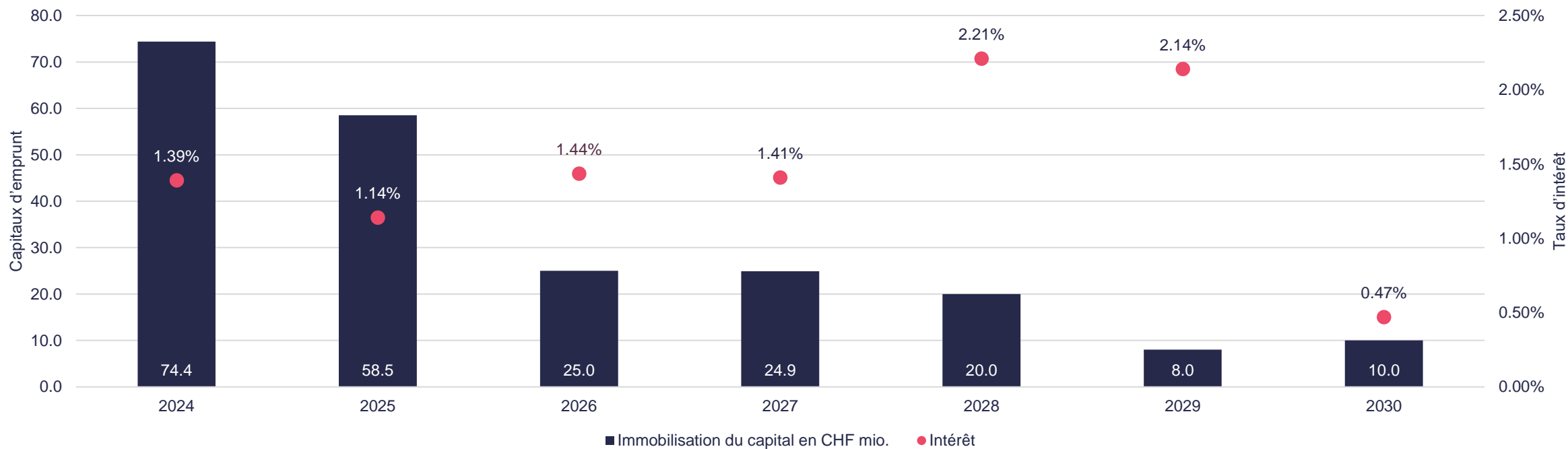


Ratio d'endettement

1.39%

1.17% / + 10.25%

Financement



Le graphique montre la situation au 31 décembre 2023.

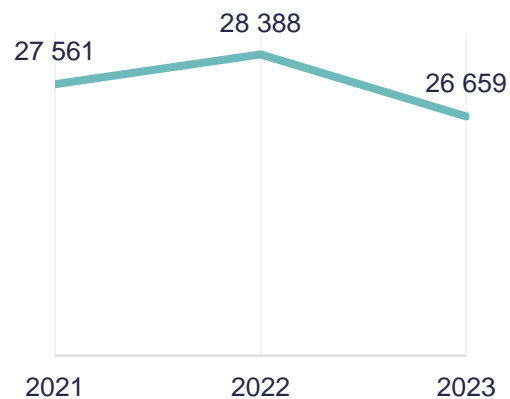
Taux d'intérêt moyen des financements
1.39%

Fourchette cible de durée résiduelle
2 - 3 ans

Durée résiduelle moyenne des financements
2.32 ans

Chiffres clés du compte de résultat

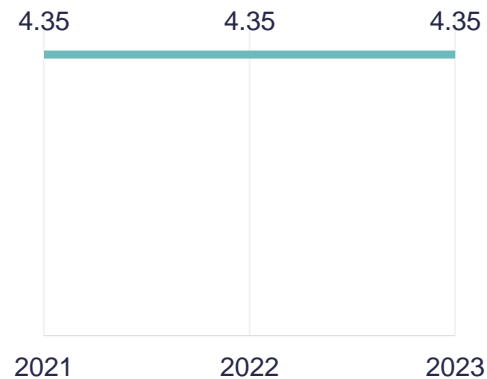
Résultats au 31 décembre 2021, 2022 et 2023



Revenu net

CHF 26.7 mio.

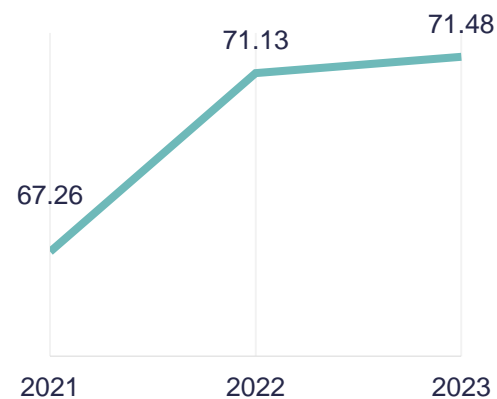
CHF 28.4 mio. / - 6.09%



Distribution

CHF 4.35

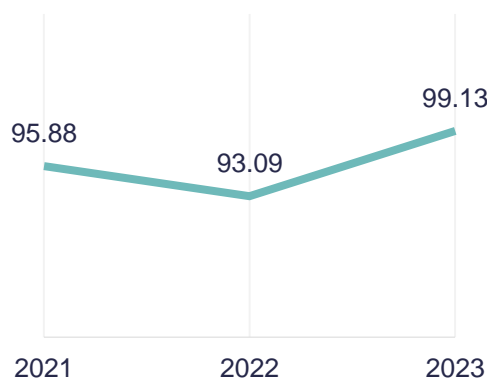
CHF 4.35 / 0.00%



Marge EBIT

71.48%

71.13% / + 0.49%



Quote-part de distribution

99.13%

93.09% / + 6.09%



Augmentation de capital



Metzger-Hit
22%
auf alles
NaturaBeef
Rindfleisch

Aktion
NaturaBeef
Schulter Braten
100g 2,77

Aktion
MSC
Jakobswürste
10g 5,35



Points clés de la transaction planifiée

Fonds	SF Retail Properties Fund
Gestion du fonds	Swiss Finance & Property Funds SA
Volume d'émission max.	CHF 40.9 millions
Prix d'émission	101.00
Ratio de souscription	15:1 – 15 droits de souscription donnent droit à 1 nouvelle part
Période de souscription	7 au 15 mars 2024, 12h00 HEC
Négoce des droits de souscription	7 au 13 mars 2024
Date ex-dividende	5 mars 2024
Distribution de dividende	7 mars 2024
Affectation du produit de l'émission	<ul style="list-style-type: none">– Acquisition de biens immobiliers supplémentaires– Développement des biens immobiliers existants– Financement de projets de développement– Remboursement d'emprunts portant intérêts
Cotation	SIX Swiss Exchange (indice SWIIT)
Date de libération	22 mars 2024
Part	Valor 28508745 / ISIN CH0285087455 / Ticker SFR
Droits de souscription	Valor 132970874 / ISIN CH1329708742 / Ticker SFR1
Banque dépositaire	Zürcher Kantonalbank

Pipeline

Bien immobilier	Valeur vénale en MCHF	Part de l'utilisation en % des loyers	État locatif	Rendement brut
Canton de Fribourg	~ 26 000	75% vente 25% entrepôt	100%	~ 6.90%
Canton de Zoug	~ 29 000	60% vente 24% commerce 16% entrepôt	96%	~ 6.00%
Canton du Glaris	~ 13 000	62% vente 29% entrepôt 9% commerce	100%	~ 5.25%
Canton du Tessin	~ 7 000	80% vente 20% entrepôt	100%	~ 6.17%
Total	~ 75 000	94% commerce 6% logements	98.5%	~ 6.20%

Pipeline

Magasin spécialisé dans le canton de Fribourg

Motivation

- Élargissement du portefeuille avec un magasin spécialisé et un commerce alimentaire
- Location de longue durée
- Bon emplacement en Suisse romande

Qualité de la propriété mauvais	bon	Questionnable III	II	Top propriété I
	VI	V	IV	
	IX Propriété problématique	VIII	VII Propriété avec handicap	
	mauvais	Qualité du site		bon



Image symbolique

Surface locative en m²

13 250

Volume d'investissement en mio. CHF

~26.5

Revenu locatif prévu en MCHF

1 830

Rendement brut en %

~6.90

Année de construction / dernière
rénovation

2005

Taux de vacance en %

0.0

Durabilité

**Installation PV
possible**

WAULT

7.7

Pipeline

Magasin spécialisé dans le canton de Zoug

Motivation

- Immeuble commercial multilocataires avec commerces alimentaires et animaliers
- Emplacement très fréquenté sur un axe principal
- Rapports locatifs stables de longue durée

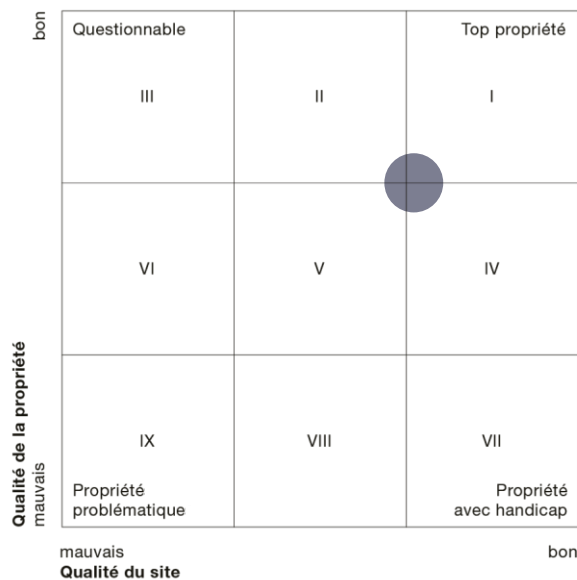


Image symbolique

Surface locative en m²

11 600

Volume d'investissement en mio. CHF

~29.0

Revenu locatif prévu en MCHF

1 730

Rendement brut en %

~6.0

Année de construction / dernière rénovation

1966/2010

Taux de vacance en %

~4.0

Durabilité

Installation PV possible

WAULT

8.3

Pipeline

Immeuble multi-tenant dans le canton de Glaris

Motivation

- Immeuble multi-tenant à GL
- Commerce alimentaire et services
- Immeuble commercial local avec baux de longue durée

Qualité de la propriété mauvais	bon	Questionnable III	II	Top propriété I
		VI	V	IV
	mauvais	IX Propriété problématique	VIII	VII Propriété avec handicap
		mauvais		bon
		Qualité du site		



Surface locative en m²

2 740

Volume d'investissement en mio. CHF

~13.0

Revenu locatif prévu en MCHF

690

Rendement brut en %

~5.3

Année de construction / dernière rénovation

1998/2013

Taux de vacance en %

0.0

Durabilité

Chauffage à distance

WAULT

~8.9

Pipeline

Magasin spécialisé dans le canton du Tessin

Motivation

- Bien immobilier à locataire unique dans un pôle commercial
- Rapports locatifs stables avec magasin spécialisé et locataires potentiels intéressés
- Potentiel de loyers

Qualité de la propriété mauvais	bon	Questionnable III	II	Top propriété I
	VI	V ●	IV	
	IX Propriété problématique	VIII	VII Propriété avec handicap	
	mauvais	Qualité du site		bon



Image symbolique

Surface locative en m²

2 625

Volume d'investissement en mio. CHF

~7.16

Revenu locatif prévu en MCHF

430

Rendement brut en %

~6.17

Année de construction / dernière rénovation

2004

Taux de vacance en %

0.0

Durabilité

à déterminer

WAULT

4.0

Projet d'investissement

Schöffland, Dorfstrasse 31

Motivation

- Exploitation d'un potentiel non utilisé
- Agrandissement et optimisation de la surface de Coop
- Construction durable selon les prescriptions de Minergie P-Eco

Qualité de la propriété mauvais	bon	Questionnable III	II	Top propriété I
		VI	V	IV
	mauvais	IX Propriété problématique	VIII	VII Propriété avec handicap
		mauvais		bon
		Qualité du site		



Rendu de nouvelle construction

Nouvelle surface locative en m²

5 264 (+3 292 m²)

Volume d'investissement en mio. CHF

~31.5

Nouveaux loyers prévus en MCHF

1 492 (+1 151)

Rendement brut en %

~3.67

Nouvelle valeur vénale en **MCHF**

40.6 (+32.7 mio.)

Période de construction

2024 à 2027

Durabilité
Installation PV / construction en bois / utilisation des eaux météoriques

WAULT en années

15 (+9.0)

A modern staircase with dark, textured stone steps and a white wall. The background is a solid blue color. A dark blue horizontal bar is overlaid on the left side of the image, containing the text 'Perspectives et principaux enseignements'.

Perspectives et principaux enseignements

Perspectives



Portefeuille

Ajout d'objets conformes à la stratégie dans le portefeuille, réduction supplémentaire des vacances d'ici fin 2024, amélioration de la qualité du portefeuille en termes énergétiques et techniques



Finances

Hausse des revenus locatifs prévus au moyen d'augmentations des loyers, de nouvelles signatures et mise en service de bâtiments à hauteur d'environ CHF 1.5 million. Réduction permanente des surfaces vacantes dans le portefeuille.



Acquisition et développement

Enrichissement du portefeuille par le biais d'acquisitions et du développement des réserves d'utilisation du portefeuille.

Principaux enseignements



Portefeuille

Amélioration de la qualité du portefeuille par le biais de désinvestissements et de rénovations. Le portefeuille comprend 83 biens immobiliers d'une valeur vénale de CHF 885.6 millions, un WAULT de 6.2 années et un rendement brut de 5.48%. Le taux de vacance à la date de référence s'élève à 5.39%.



Finances

La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) reste élevée, à 71.48%, maintenant sa stabilité. Le revenu net par part s'établit à CHF 4.39. Le revenu net pourra encore être accru au cours des mois et des années à venir grâce à la réalisation de divers projets de construction et de performances locatives.



Augmentation de capital

Volume d'émission : CHF 40.9 millions

Prix d'émission : CHF 101.00

Utilisation : acquisition de nouveaux objets, investissements dans le portefeuille existant et remboursement d'emprunts

Période de souscription : 7 au 15 mars 2024

Part : Valor 28508745 / ISIN CH0285087455 / Ticker SFR

Droits de souscription : Valor 132970874 / ISIN CH1329708742 / Ticker SFR1

Annexe



Finances

Chiffres clés

Compte de fortune		31 déc. 2023	31 déc. 2022	Δ
Valeur vénale des biens immobiliers	CHF	885 635 800	882 913 500	2 722 300
Actif total du fonds	CHF	904 146 773	896 903 037	7 243 736
Taux d'endettement	%	24.93	22.12	2.81
Actif net du fonds	CHF	615 744 099	634 366 236	- 18 622 137
VNI par part	CHF	101.36	104.42	- 3.06
Cours boursier	CHF	107.00	101.10	5.09
Agio/disagio	%	5.57	- 3.18	8.75
Compte de résultat		31 déc. 2023	31 déc. 2022	Δ
Rendements locatifs	CHF	42 957 989	42 735 316	222 673
Taux de défaut des loyers	%	6.45	6.18	0.27
Taux d'entretien/de remise en état	%	5.13	5.41	- 0.28
Taux de coûts d'exploitation	%	10.75	10.33	0.42
Marge EBIT	%	71.48	71.13	0.35
Intérêts hypothécaires	CHF	2 806 969	899 895	1 907 074
Revenu net	CHF	26 659 362	28 388 857	- 1 729 495
Gains et pertes en capital réalisés	CHF	315 505	2 143 748	- 1 828 243
Gains et pertes en capital non réalisés	CHF	- 19 170 754	- 2 688 900	- 16 481 854
Résultat total	CHF	7 804 113	27 843 705	- 20 039 592
TER (GAV)	%	0.85	0.85	0
Rendement de placement	%	1.29	4.59	- 3.31

Compte de résultat

Revenu	31 déc. 2023	31 déc. 2022	Δ	Δ in %
Loyers nets attendus en location intégrale	45 985	45 338	647	1.4
Revenu du droit de superficie	489	488	1	0.2
Pertes d'encaissement sur loyers	- 120	- 303	183	60.3
Vacances	- 2 862	- 2 517	- 345	- 13.7
Réduction des loyers	- 534	- 271	- 263	- 97.0
Total rendements locatifs	42 958	42 735	223	0.5
Autres produits	483	451	32	7.1
Rachat de revenus nets courus lors de l'émission de parts	0	0	0	0
Total produits	43 440	43 185	255	0.6
Charges	31 déc. 2023	31 déc. 2022	Δ	Δ in %
Intérêts hypothécaires et intérêts issus d'obligations adossées à des créances hypothécaires	- 2 807	- 900	- 1 907	- 211.9
Autres intérêts passifs	- 13	- 50	37	74.14
Intérêts du droit de superficie	- 488	- 486	- 2	- 0.5
Entretien et réparations	-2 225	- 2 361	136	5.7
Charges immobilières	- 2 821	- 2 660	- 161	- 6.1
Frais administratifs	- 3	- 20	17	83.4
Taxes et impôts	- 722	- 814	92	11.4
Frais d'estimation et de contrôle	- 268	- 241	- 27	- 10.9
Rémunérations réglementaires (selon les dispositions du fonds) à :				
– direction du fonds ;	- 5 859	- 5 751	- 108	-1.9
– banque dépositaire ;	- 222	- 218	- 4	- 1.7
– gestionnaire immobilier.	- 1 020	- 1 011	- 9	- 0.9
Autres charges	- 332	- 284	- 48	- 16.9
Total des charges	- 16 781	- 14 797	- 1 984	- 13.4
Revenu net	26 659	28 389	- 1 730	- 6.1
Gains et pertes en capital réalisés	316	2 144	- 1 828	- 85.3
Résultat réalisé	26 975	30 533	- 3 558	- 11.65
Gains et pertes en capital non réalisés (y compris impôts sur les liquidations)	- 19 171	- 2 689	- 16 482	- 613.0
Résultat total	7 804	27 844	- 20 040	- 72.0
Nombre de parts	6 075 000	6 075 000		
Revenu net par part	4.39	4.67		

Projet d'investissement

Optimisation des surfaces à Hinwil, Wässeristrasse 24 - 26

Motivation

- Amélioration de la combinaison de locataires (food, near-food, pet food)
- Bail fixe de douze ans
- Prolongation des baux d'Aldi/Denner
- Augmentation des loyers théoriques de 3.75%

Qualité de la propriété mauvais	bon	Questionnable III	II	Top propriété I
	VI	V	IV	
	IX Propriété problématique	VIII	VII Propriété avec handicap	
	mauvais	Qualité du site		bon



Hinwil

Nouvelle surface locative en m²

5 522

Volume d'investissement en mio. CHF

1.6

Nouveaux loyers prévus en MCHF

1 437

Rendement brut en %

~6.42

Valeur vénale en mio. CHF

22.38

Taux de vacance en %

0

Durabilité

Façade isolée

WAULT en années

7.7

Projet d'investissement achevé

Optimisation des surfaces à Flums, Lochrietstrasse 27 - 29

Motivation

- 100% de biens de consommation courante
- Augmentation de la part du Food à 92.7%
- Bail fixe de dix ans

Qualité de la propriété mauvais	bon	Questionnable III	II	Top propriété I
	VI	V	IV	
	IX Propriété problématique	VIII	VII Propriété avec handicap	
	mauvais	Qualité du site		bon



Flums

Nouvelle surface locative en m²

2 148

Volume d'investissement en mio. CHF

0.9

Nouveaux loyers prévus en MCHF

504

Rendement brut en %

~4.16

Valeur vénale en mio. CHF

12.1

Taux de vacance en %

0

Durabilité

**Installation PV /
récupération de chaleur**

WAULT en années

9.7

Projet d'investissement achevé

Projet de nouvelle construction à Flawil, Wilerstrasse 111 - 117, avec surface de vente et utilisation résidentielle

Motivation

- Nouvelle construction avec bail de longue durée et utilisation résidentielle
- Construction durable, chauffage autonome de la surface de vente par chaleur résiduelle, pompe à chaleur pour les appartements
- Bien complètement loué
- Mise en service de novembre 2023 à mars 2024

Qualité de la propriété mauvais	bon	Questionnable III	II ●	Top propriété I
		VI	V	IV
	mauvais	IX Propriété problématique	VIII	VII Propriété avec handicap
		mauvais		bon
		Qualité du site		



Flawil

Nouvelle surface locative en m²

2 795

Volume d'investissement en mio. CHF

18.2

Nouveaux loyers prévus en MCHF

735

Rendement brut en %

~4.03

Valeur vénale après réalisation en mio. CHF

18.2

Taux de vacance en %

0

Durabilité

Installation PV/PàC

WAULT en années

9.7

Projet d'investissement en cours

Bâle Clarahuus, Untere Rebgasse 17

Motivation

- Réaffectation de bureaux en appartements « business »
- Réaménagement du centre commercial, exploitation verticale et location de surfaces en sous-sol

Qualité de la propriété mauvais	bon	Questionnable		Top propriété
		III	II	I
		VI	V	IV
		IX	VIII	VII
		Propriété problématique		Propriété avec handicap
	mauvais	Qualité du site		bon



Rendu de centre commercial

Nouvelle surface locative en m²

9 948 (+600 m²)

Volume d'investissement en mio. CHF

~15.5

Nouveaux loyers prévus en MCHF

3 144 (+450)

Rendement brut en %

~4.59

Nouvelle valeur vénale en mio. CHF

68 350 (+17 mio.)

Taux de vacance en %

0 (-6.8)

Durabilité

**Installation PV /
chauffage urbain**

WAULT en années

9.9 (+3.6)

Projet d'investissement en cours

Schöffland, Dorfstrasse 31

Motivation

- Exploitation d'un potentiel non utilisé
- Agrandissement et optimisation de la surface de Coop
- Construction durable selon les prescriptions de Minergie P-Eco

Qualité de la propriété mauvais	bon	Questionnable III	II	Top propriété I
		VI	V	IV
	mauvais	IX Propriété problématique	VIII	VII Propriété avec handicap
		mauvais		bon
		Qualité du site		



Rendu de nouvelle construction

Nouvelle surface locative en m²

5 264 (+3 292 m²)

Volume d'investissement en mio. CHF

~31.5

Nouveaux loyers prévus en MCHF

1 492 (+1 151)

Rendement brut en %

~3.67

Nouvelle valeur vénale en mio. CHF

40.6 (+32.7 mio.)

Période de construction

2024 à 2027

Durabilité

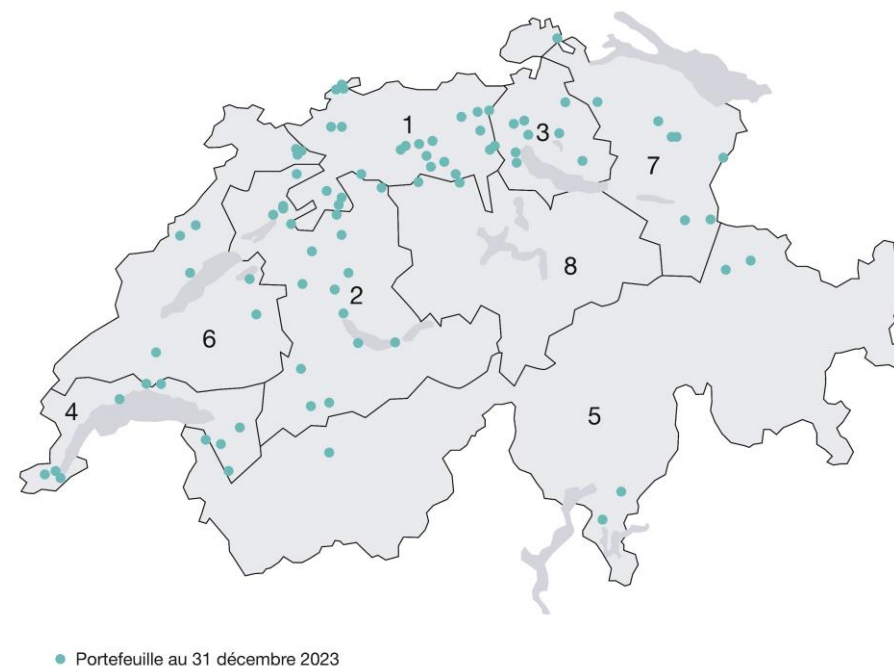
Installation PV / construction en bois / utilisation des eaux météoriques

WAULT en années

15 (+9.0)

Répartition par régions du marché

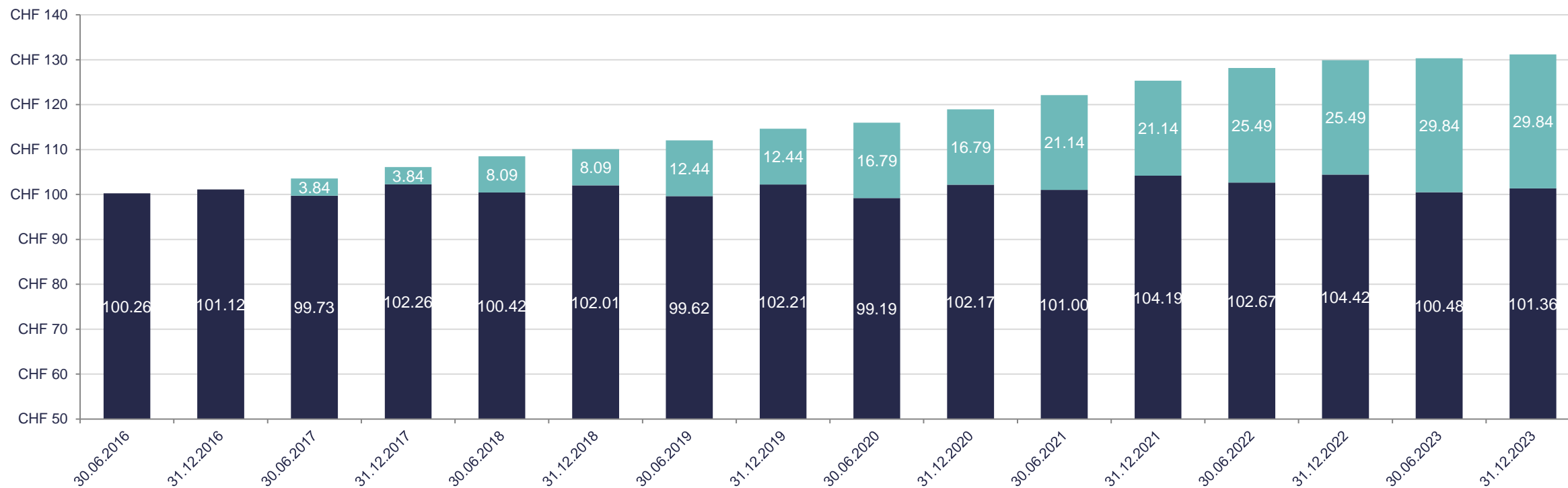
Région	Valeur vénale en CHF	Valeur vénale en %
1 Suisse du Nord-Ouest	256 648 000	28.98
2 Berne	185 068 000	20.90
3 Zurich	127 682 000	14.42
4 Bassin lémanique	92 622 300	10.46
5 Suisse méridionale	80 394 000	9.08
6 Suisse occidentale	75 627 000	8.54
7 Suisse orientale	67 594 500	7.62
Total	885 635 800	100.00



Selon valeurs vénales Wüest Partner au 31 décembre 2023

Évolution de la valeur nette d'inventaire

au 31 décembre 2023



– Les distributions cumulées s'élèvent à CHF 29.84 au 31 décembre 2023

Immobilier direct Suisse

Fonds immobiliers

	SF Sustainable Property Fund	SF Retail Properties Fund	SF Commercial Properties Fund
AuM	CHF 1 543.0 mio. au 30.06.2023	CHF 904.1 mio. au 31.12.2023	CHF 325.1 mio. au 30.06.2023
Principaux placements	<p>Le fonds investit dans des biens immobiliers dans toute la Suisse. Le fonds immobilier se concentre sur une utilisation résidentielle et optimise systématiquement et progressivement les performances de développement durable (ESG) ses biens immobiliers tout au long de leur durée de détention. Afin d'atteindre les objectifs climatiques 2030 et 2050 du Conseil fédéral, l'accent principal est mis sur l'augmentation de l'efficacité énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.</p>	<p>Le fonds 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.</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 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.</p>
Rendement brut au niveau du portefeuille	3.79% au 30.06.2023	5.48% au 31.12.2023	6.28% au 30.06.2023
Lancement	27 décembre 2010	6 août 2015	13 décembre 2016
Bloomberg code	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.