



Swiss Finance & Property Funds SA

SF Sustainable Property Fund

Rapport semestriel 2023

29 août 2023



Table des matières

1. Évènements marquants au 1^{er} semestre 2023
2. Portefeuille
3. Finances
4. Principaux enseignements et perspectives

A photograph of a modern, multi-story apartment building. The building has a light-colored facade and several balconies with dark metal railings. The windows are rectangular and some have dark frames. The image is split into two vertical panels. The left panel shows a balcony and a window, while the right panel shows a vertical column of windows. A semi-transparent dark blue rectangle is overlaid on the left side, containing white text. A teal horizontal bar is at the bottom of this rectangle.

**Évènements marquants
au 1^{er} semestre 2023**

Évènements marquants au 1^{er} semestre 2023



Portefeuille / transactions

Qualité du portefeuille optimisée au moyen de ventes – désinvestissements supplémentaires prévus
Faible dépréciation à périmètre constant de l'ordre de **1.1%**
Portefeuille comprenant **113 biens immobiliers** pour une valeur vénale de **CHF 1.52 milliard**



Taux de vacance

Taux de vacance de 5.0% à la date de référence du 30 juin 2023 (31 décembre 2022 : 5.2%)
Taux de vacance de 5.9% pour l'ensemble de l'**exercice** (31 décembre 2022 : 5.9%)



Finances

Rendements locatifs en hausse de CHF 0.92 million (+ 3.57%) par rapport à la même période de l'année précédente
Mise en œuvre fructueuse du réajustement du taux d'intérêt de référence – effet positif sur les revenus à partir du 4^e trimestre 2023
Résultat financier grevé par les coûts de financement – **mesures d'optimisation** adoptées



Durabilité / évolution

Évaluation GRESB terminée en 2023 – présentation des résultats à l'automne
Augmentation de la part des types de chauffage durables et nouvelle progression escomptée d'ici à la fin de l'année
Rénovations terminées à Olten et Lausen, autres rénovations en cours d'exécution / de planification

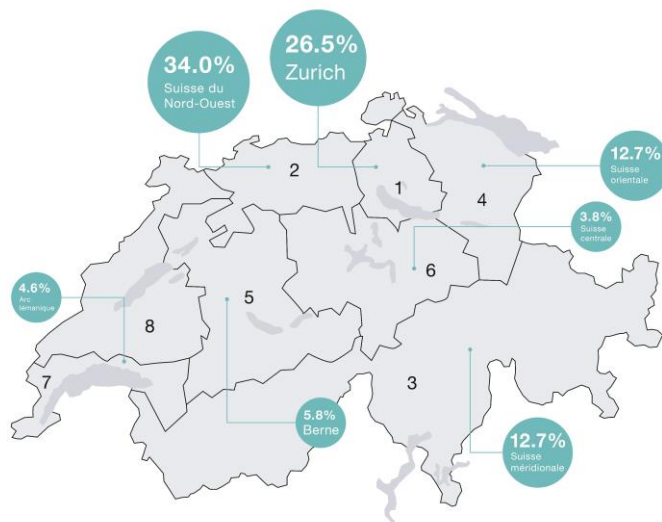
Portefeuille



Aperçu du portefeuille

au 30 juin 2023

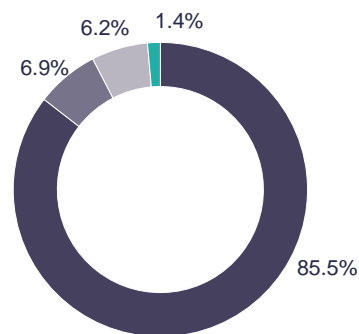
Régions du marché



- Les régions de la Suisse du Nord-Ouest et de Zurich représentent toujours environ 60% des actifs en termes de valeur vénale
- Les régions de la Suisse occidentale, de la Suisse centrale et de Berne abritent encore un potentiel de développement

¹ Selon Wüest Partner Standortinformation 2023/1

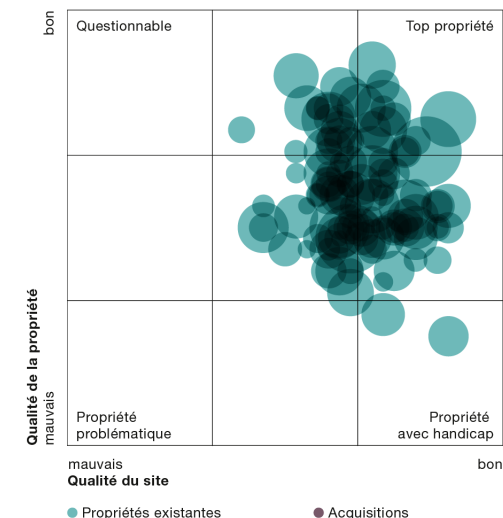
Types d'usage



- Logements
- Commerce, vente, entrepôts, etc.
- Places de parking
- Bureaux

- Le taux de logement reste à un niveau élevé constant
- Les légères variations s'expliquent par la vente d'un immeuble à usage exclusif d'habitation

Qualité des biens immobiliers et des sites



- La qualité des biens immobiliers et des sites est de 3.6 sur 5.0 points selon Wüest Partner
- Le prix moyen par m² de logement a pu être relevé de CHF 188 à CHF 190 p.a. (Ø Suisse CHF 189 par m² p.a.)¹

Conclusion

La part de logement élevée et la répartition régionale restent pratiquement inchangées.

Le loyer moyen des surfaces habitables a de nouveau pu être augmenté et dépasse désormais la moyenne suisse.

Transactions

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
Bonaduz GR, Sculmserstrasse 4	30.06.2023	4 635 000	4 400 000	- 235 000	- 5.07%	3.78%	3.99%

Vente après la date de clôture des comptes

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
Bazenheid SG, Spelterinistrasse 16 - 28a	31.08.2023	23 420 000	24 950 000	+ 1 530 000	+ 6.53%	5.47%	5.14%

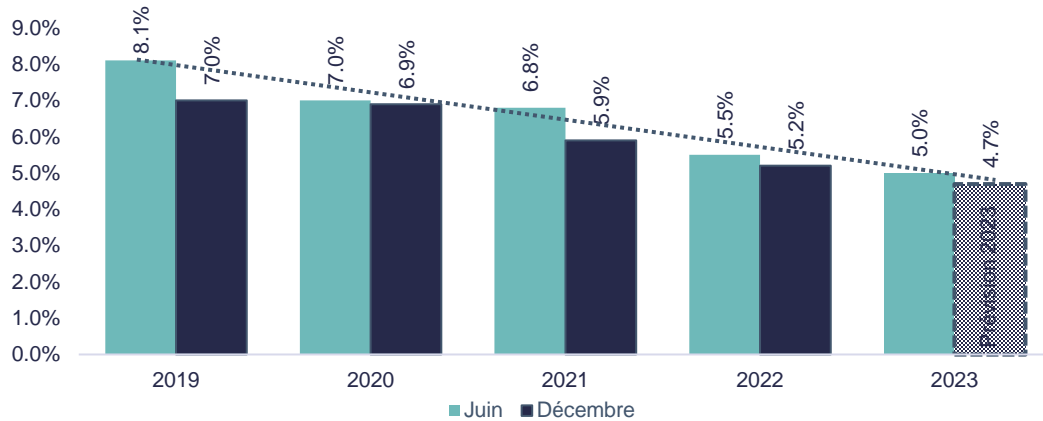
¹ Valeur vénale à la vente

Optimisation du portefeuille

- Assainissement du portefeuille par la vente d'un petit immeuble en Suisse orientale pour optimiser le mandat de gestion
- Vente de l'immeuble de Bazenheid après la date de clôture des comptes avec un bénéfice net de CHF 1 million

Évolution des taux de vacance 2019 - 2023

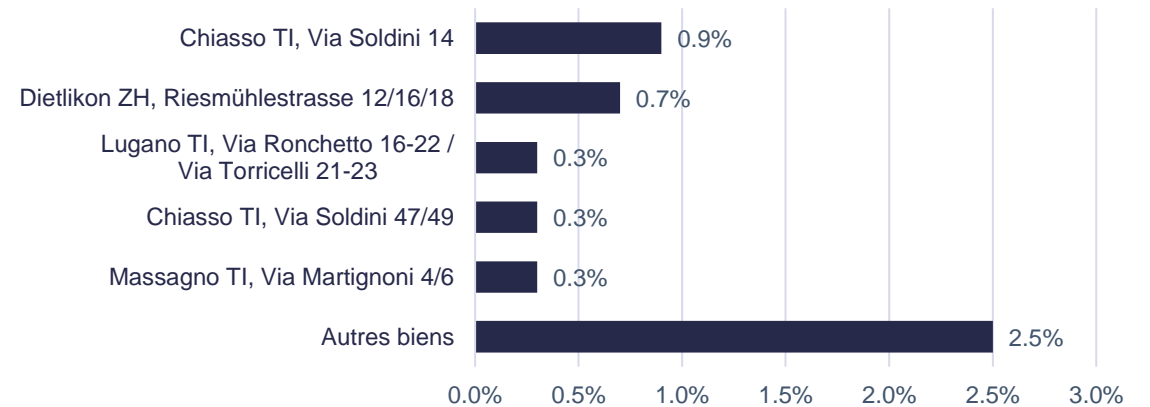
Évolution des taux de vacance à la fin de l'exercice



- Les taux de vacance ont pu être réduits de 0.2 points de pourcentage supplémentaire par rapport à la fin 2022
- Cette réduction est due à l'activité locative performante des biens immobiliers existants, par exemple à Pratteln ou à Pregassona, Via Roncobello
- À périmètre constant, le revenu locatif a augmenté de CHF 118 000, soit environ 0.44%

Taux de vacance des biens immobiliers

par rapport au revenu locatif net escompté du portefeuille



- Vacance à Dietlikon à cause de la faillite d'un marchand de meubles – Négociation en cours avec un locataire de remplacement
- Taux de vacance par objet les plus importants pour les biens immobiliers avant leur rénovation ou en raison de conditions de marché difficiles
- Pour le reste, le taux de vacance a pu être réduit d'une marge considérable de 0.6 points de pourcentage par rapport à la fin 2022

Prévisions confirmées, poursuite de la réduction du taux de vacance attendue

Les succès de location au niveau des biens immobiliers existants ont à nouveau produit une réduction des surfaces vacantes et, dans l'ensemble, une augmentation des revenus locatifs à périmètre constant de CHF 118 000.

Investissements

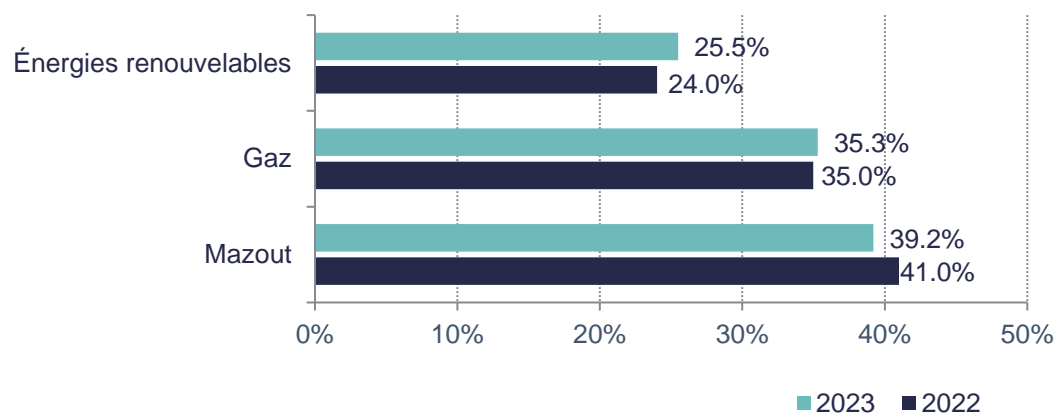
Projets en cours/pré-enregistrés	Total en CHF	Jusqu'à 2022 en CHF	2023 en CHF	2024 en CHF	2025 en CHF
Neuhardstrasse 9/11, Olten	6 700 000	4 100 000	2 600 000		
Hofmattstrasse 38-48, Furlenstrasse 42, Lausen	1 100 000	770 000	330 000		
Im First 6/10, Ehrendingen	1 250 000	90 000	1 160 000		
Sundgauerstrasse 2, Luzernerring 148, Bâle	3 200 000	20 000	3 180 000		
Rufacherstrasse 8, Bâle	2 300 000	20 000	2 280 000		
Via Giuseppe Cattori 5, Locarno	6 450 000	220 000	1 530 000	4 700 000	
Rütistrasse 9/11, Schlieren	6 000 000	100 000	100 000	5 800 000	
Ankengasse 7-15, Wetzikon	8 400 000	130 000	100 000	3 000 000	5 170 000
Dornacherstrasse 270, Laufenstrasse 59, Bâle	9 400 000	500 000	500 000	5 000 000	3 400 000
Via Industria 17/17a, Pregassona	23 900 000	250 000	250 000	2 600 000	8 000 000
Total	68 700 000	6 200 000	12 030 000	21 100 000	16 570 000

Déroulement des projets conforme aux planifications, carnet de commandes bien rempli

- Les projets d'Olten et Lausen ont pu être achevés au 1^{er} semestre 2023 conformément aux prévisions.
- Les projets de rénovation à Ehrendingen, Locarno et Bâle, à la Rufacherstrasse et au Luzernerring, commenceront au 2^e semestre 2023.

Développement durable

Développement du type de chauffage à la valeur vénale au 30 juin 2023



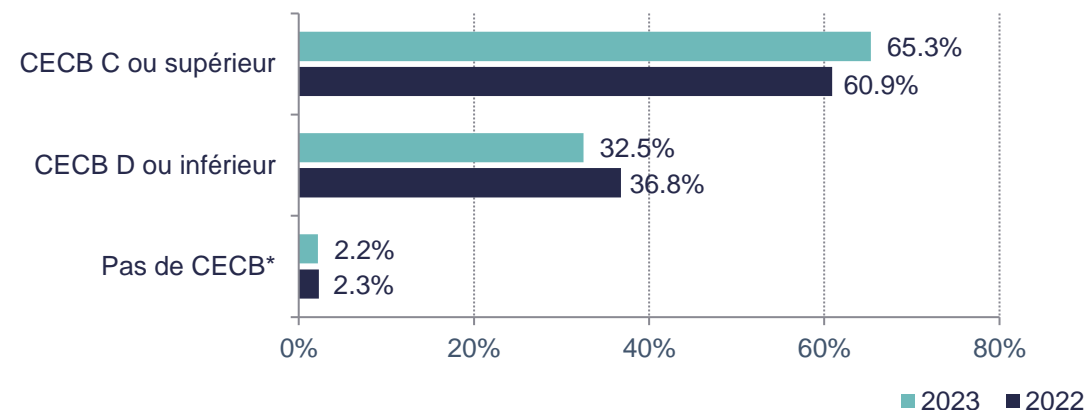
- Les types de chauffage fossiles ont pu être réduits de 1.5 points de pourcentage au total.
- Les énergies renouvelables continuent de gagner du terrain grâce aux projets en cours. Nous tablons sur une proportion de 30% environ d'ici à la fin 2023.

Progrès en matière de développement durable

La part d'immeubles certifiés CECB C ne cesse de s'accroître, et conformément à la trajectoire de réduction, une nouvelle hausse devrait être enregistrée dans les prochaines années.

En complément aux rénovations complètes, l'accent est mis, compte tenu du contexte actuel du marché, sur le remplacement des moyens de chauffage, en renonçant aux combustibles fossiles.

Développement de la classification CECB à la valeur vénale au 30 juin 2023



* Aucun CECB disponible car il s'agit exclusivement de surfaces commerciales

- La part de biens immobiliers conformes à la stratégie (CECB C ou mieux) du portefeuille a encore pu être étendue de 4.4 points de pourcentage.
- Nous prévoyons toujours une classification CECB C ou supérieure d'environ 70% d'ici à la fin 2023.

Chiffres clés du portefeuille

Chiffres clés du portefeuille	30 juin 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021	31 déc. 2020
Nombre de biens immobiliers	113	114	108	94
Valeur vénale en CHF	1 522 044 000	1 544 375 000	1 404 604 000	1 160 791 000
Nombre de parts	8 416 494	8 416 494	8 416 494	7 104 834
Rendement brut	3.79%	3.69%	3.83%	4.09%
Taux d'escompte réel	2.70%	2.66%	2.79%	2.99%
Taux d'escompte nominal	3.98%	3.69%	3.30%	3.51%
Taux de vacance durant l'exercice	5.94%	5.90%	6.85%	7.69%
Taux de vacance par date de référence	5.01%	5.17%	5.92%	6.89%

Diminution du taux d'escompte réel, légère dépréciation et baisse du taux de vacance

- Les taux d'escompte réels connaissent une augmentation de 4 points de base – légère dépréciation de 1.1%.
- Les taux d'escompte nominaux augmentent à nouveau d'environ 30 points de base en raison de l'environnement inflationniste.
- Le taux de vacance est resté constant durant toute la période examinée et une nouvelle réduction a pu être obtenue à la date de référence.



Finances

Aperçu des finances



Valeur vénale

CHF 1.52 mrd.

- 1.45%
au 31 déc. 2022



TER (GAV)

0.78%

- 0.01 points de pourcentage
au 30 juin 2022



VNI par part

CHF 120.31

- 3.59%
au 31 déc. 2022



**Rendements
locatifs**

CHF 26.79 mio.

+ 3.57%
au 30 juin 2022



**Taux
d'endettement**

28.75%

+ 1.31 points de pourcentage
au 31 déc. 2022



**Intérêt sur le
financement
externe**

1.21%

+ 0.10 points de pourcentage
au 31 déc. 2022

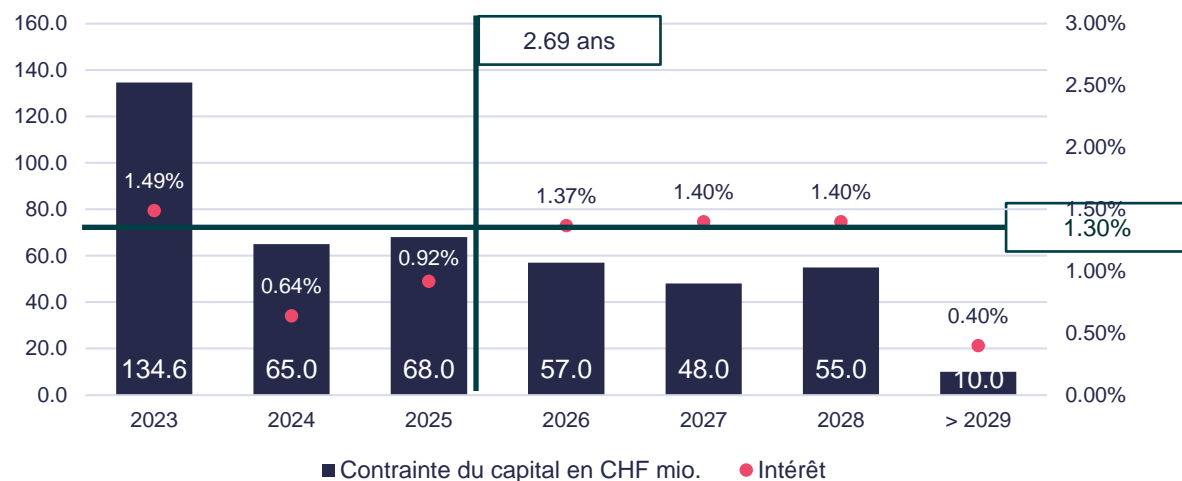
Finances

Chiffres clés

Compte de fortune		30 juin 2023	31 déc. 2022	Δ
Valeur vénale des biens immobiliers	CHF	1 522 044 000	1 544 375 000	- 22 331 000
Actif total du fonds	CHF	1 543 001 980	1 567 633 611	- 24 631 631
Taux d'endettement	%	28.75	27.44	1.31
Actif net du fonds	CHF	1 012 557 312	1 050 288 500	- 37 731 188
VNI par part	CHF	120.31	124.79	- 4.48
Cours boursier	CHF	115.50	125.90	- 10.40
Agio/disagio	%	- 4.00	0.89	- 4.89
Compte de résultat		30 juin 2023	30 juin 2022	Δ
Rendements locatifs	CHF	26 785 189	25 862 607	922 582
Taux de défaut des loyers	%	7.08	6.58	0.50
Taux d'entretien/de remise en état	%	10.37	9.83	0.54
Taux de coûts d'exploitation	%	10.89	8.56	2.33
Marge EBIT	%	59.60	62.39	- 2.79
Intérêts hypothécaires	CHF	- 2 462 236	- 299 251	- 2 162 985
Revenu net	CHF	12 404 407	15 182 500	- 2 778 093
Gains et pertes en capital réalisés	CHF	16 592	- 5 942	22 534
Gains et pertes en capital non réalisés	CHF	- 20 694 458	13 869 649	- 34 564 107
Résultat total	CHF	- 8 273 459	29 046 207	- 37 319 666
TER (GAV)	%	0.78	0.79	- 0.01
Rendement de placement	%	- 0.81	2.89	- 3.70

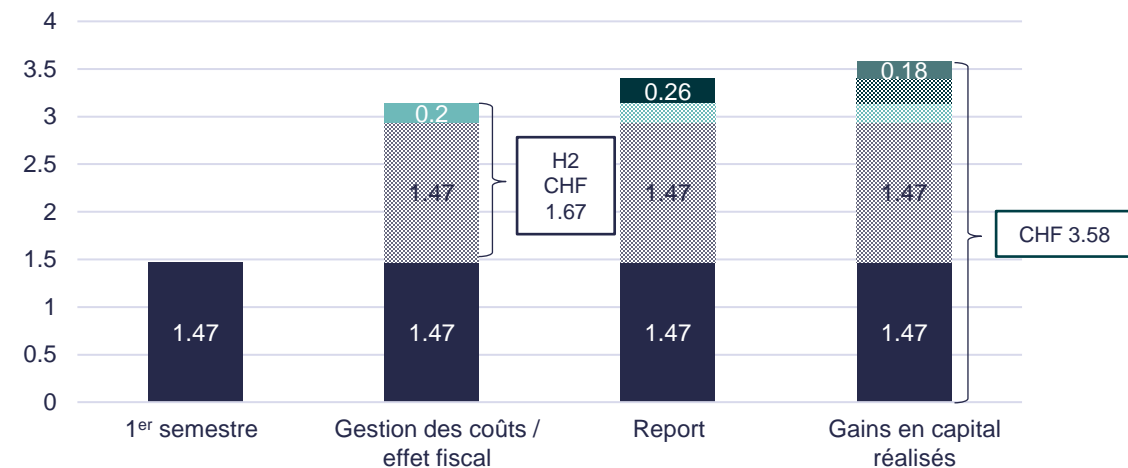
Financement et prévision

Financements au 11 août 2023



		31 déc. 2021	31 déc. 2022	30 juin 2023	11 août 2023
Durée résiduelle des financements externes	Années	1.94	2.52	2.29	2.69
Intérêt de financement externe à la date de référence	%	0.16	1.11	1.21	1.30

Prévisions H2 par part Exercice 2023



- Le 1^{er} semestre est pénalisé par la hausse des taux d'intérêt / les effets uniques.
- La gestion des coûts, la correction de l'effet fiscal ainsi que l'adaptation du taux d'intérêt de référence améliorent nettement le 2^e semestre.
- Le report ainsi que les gains en capital réalisés stabilisent le résultat annuel.

Financement en fonction des risques & hausse du revenu net au deuxième semestre

Après une baisse, la durée de contrainte sur taux d'intérêt se situe dans la fourchette ciblée de 2.5 à 3.5 ans.

Les prévisions pour 2023 montrent une nette progression au deuxième semestre sur la base de la gestion des coûts et de la correction d'effets ponctuels.



Principaux enseignements et perspectives

Principaux enseignements et perspectives



Portefeuille

Une fois encore, la **qualité du portefeuille** a pu être **améliorée** grâce aux transactions et le **taux de vacance réduit** grâce aux locations d'immeubles existants.

Les **rénovations/planifications** progressent **correctement** et **consolident** la **base de revenus** pour l'**avenir**.



Finances

Les **revenus locatifs** ont connu une **hausse** de **3.6%** (CHF + 0.92 million) – soit, à périmètre constant, **CHF + 118 000 (0.44%)**.

Une légère dépréciation (- 1.1%) et une distribution à hauteur de CHF 3.50 par part réduisent la **VNI par part** à **CHF 120.31** pour ce semestre.

L'importante **hausse des coûts de financement pèse** lourdement sur le **résultat** malgré l'application du réajustement du taux d'intérêt de référence. Les **reports** affectés à la distribution et les **gains en capital réalisés stabilisent le résultat**.



Durabilité

Évaluation GRESB terminée en 2023 – présentation des résultats à l'automne

La durabilité a été augmentée au niveau du portefeuille **grâce à l'achèvement de rénovations et au remplacement de systèmes de chauffage** – d'autres projets sont en cours d'exécution/de planification.



Perspectives

Portefeuille : poursuite de l'**amélioration de la qualité du portefeuille** au moyen de désinvestissements / optimisation du portefeuille

La **diminution** du **taux de vacance** reste en point de mire. Objectif : à court terme < 5.0% ; à moyen terme < 4.5%.

Finances : **gestion rigoureuse des coûts** et **augmentations supplémentaires des revenus locatifs** dans le cadre de rénovations / Les changements de locataires et le relèvement du taux d'intérêt de référence revêtent une importance primordiale.

Développement durable : **réduction** de l'**empreinte carbone** au moyen de rénovations, élaboration du **rapport de durabilité** et **analyse des résultats de l'évaluation GRESB**



Annexe

Vente

Bonaduz GR, Sculmserstrasse 4

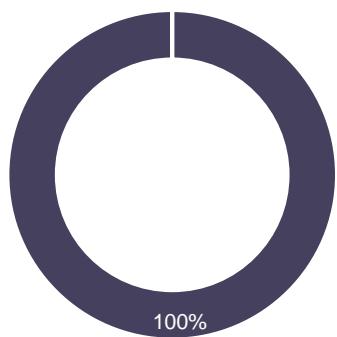
(1/2)

Immeuble d'habitation

Surface locative	757 m ²
Nombre d'unités	8 appartements, 13 pp
Année de construction	2008
Vente au	30 juin 2023
Rendement brut prix de vente	3.99%
Valeur vénale	CHF 4 635 000
Prix de vente	CHF 4 400 000



Recettes locatives



▪ App. 4.5 pces



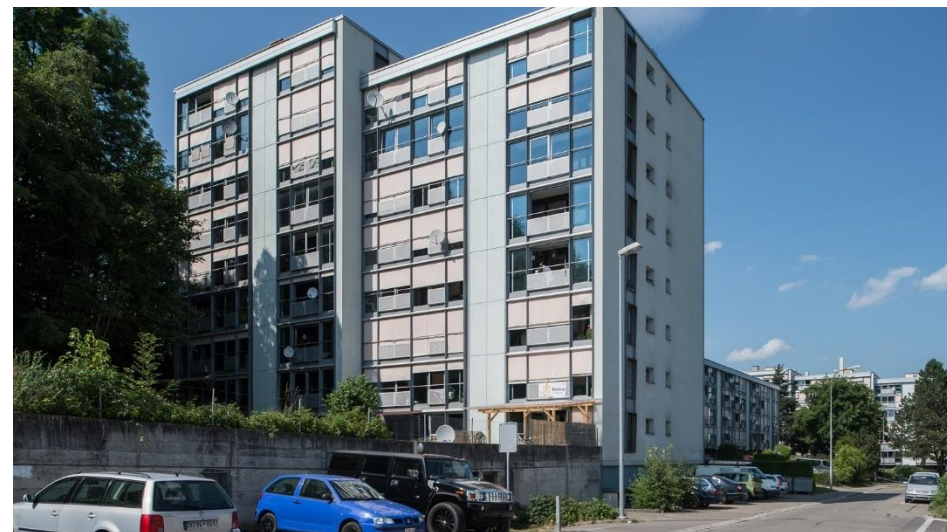
Vente

Bazenheid SG, Spelterinistrasse 16-28a

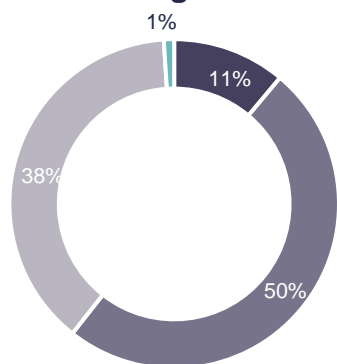
(2/2)

Immeuble d'habitation, CECB D

Surface locative	7 724 m ²
Nombre d'unités	99 appartements, 79 pp
Année de construction	1969, 1971
Vente au	30 août 2023
Rendement brut prix de vente	5.14%
Valeur vénale	CHF 23 420 000
Prix de vente	CHF 24 950 000



Mixtion de logements



- App. 2.5 pces
- App. 3.5 pces
- App. 4.5 pces
- App. 5.5 pces



Projets de construction en cours

Locarno TI, Via Giuseppe Cattori 5

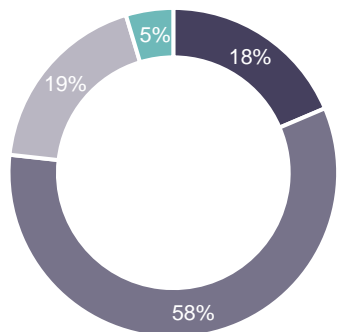
(1/4)

Rénovation énergétique et préservation de la valeur

Surface locative	2 388 m ²
Nombre d'unités	43 appartements, 1 bureau, 1 vente
Début/fin de construction	3 ^e trim. 2023 / 3 ^e trim. 2024
Volume d'investissement	CHF 6 450 000
Valeur vénale avant/après invest.	CHF 8 692 000 / CHF 14 690 610
Rendement brut avant/après invest.	5.18% / 3.89%
Loyer du marché logements avant/après invest.	CHF 180/m ² p.a. / CHF 250/m ² p.a.
Type de chauffage / CECB	Gaz naturel (existant), pompe à chaleur à l'avenir / CECB B/C



Mixtion de logements



- App. 1.5 pce
- App. 2.5 pces
- App. 3.5 pces
- App. 4.5 pces



Projets de construction en cours

Ehrendingen AG, Im First 6+10

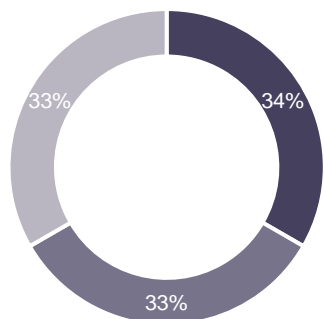
(2/4)

Assainissement énergétique

Surface locative	2 030 m ²
Nombre d'unités	18 appartements
Début/fin de construction	3e trim. 2023 / 4e trim. 2023
Volume d'investissement	CHF 1 250 000
Valeur vénale avant/après invest.	CHF 9 350 000 / CHF 10 550 000
Rendement brut avant/après invest.	3.93% / 3.48%
Loyer du marché logements avant/après invest.	CHF 203/m ² p.a. / CHF 213/m ² p.a.
Type de chauffage / CECB,	Mazout (propriété par étages existante) à l'avenir / CECB C



Mixtion de logements



- App. 2.5 pces
- App. 4.5 pces
- App. 5.5 pces



Projets de construction en cours

Bâle BS, Luzernerring 148

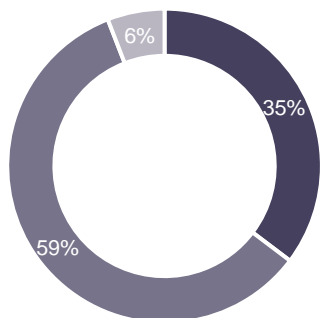
(3/4)

Rénovation énergétique et préservation de la valeur

Surface locative	870 m ²
Nombre d'unités	17 appartements
Début/fin de construction	2 ^e trim. 2023 / 4 ^e trim. 2023
Volume d'investissement	CHF 3 220 000
Valeur vénale avant/après invest.*	CHF 10 250 000 / CHF 14 890 000
Rendement brut avant/après invest.	3.40% / 2.96%
Loyer du marché logements avant/après invest.	CHF 121/m ² p.a. / CHF 270/m ² p.a.
Type de chauffage / CECB	Chauffage urbain / min. CECB C

* Valeur vénale pour Sundgauerstrasse 2 et Luzernerring 148

Mixtion de logements



- App. 1.5 pces
- App. 2.5 pces
- App. 4.5 pces



Projets de construction en cours

Bâle BS, Rufacherstrasse 8

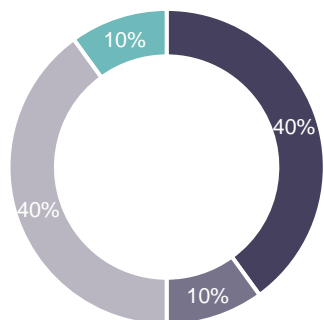
(4/4)

Rénovation énergétique et préservation de la valeur

Surface locative	1 184 m ²
Nombre d'unités	10 appartements, 1 B/G/L chacun 2 pp
Début/fin de construction	2 ^e trim. 2023 / 4 ^e trim. 2023
Volume d'investissement	CHF 2 290 000
Valeur vénale avant/après invest.	CHF 5 718 000 / CHF 8 166 000
Rendement brut avant/après invest.	3.93% / 3.26%
Loyer du marché logements avant/après invest.	CHF 218/m ² p.a. / CHF 264/m ² p.a.
Type de chauffage / CECB	Chauffage urbain / min. CECB C



Mixtion de logements



- App. 2.0 pces
- App. 2.5 pces
- App. 3.0 pces
- App. 3.5 pces



Projets de construction achevés

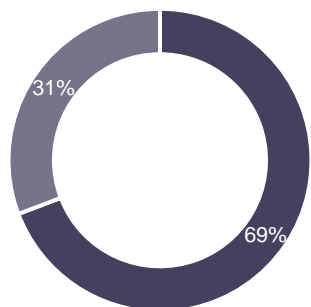
Olten (SO), Neuhardstrasse 9/11

Rénovation énergétique et préservation de la valeur

Surface locative	2 624 m ²
Nombre d'unités	39 appartements , 4 ventes, 1 entrepôt
Début/fin de construction	3 ^e trim. 2022 / 2 ^e trim. 2023
Volume d'investissement	CHF 6 700 000
Valeur vénale avant/après invest.	CHF 8 692 000 / CHF 17 670 000
Rendement brut avant/après invest.	5.19% / 3.21%
Loyer du marché logements avant/après invest.	CHF 177/m ² p.a. / CHF 244/m ² p.a.
Type de chauffage / CECB	Gaz naturel (existant) CECB B



Mixtion de logements

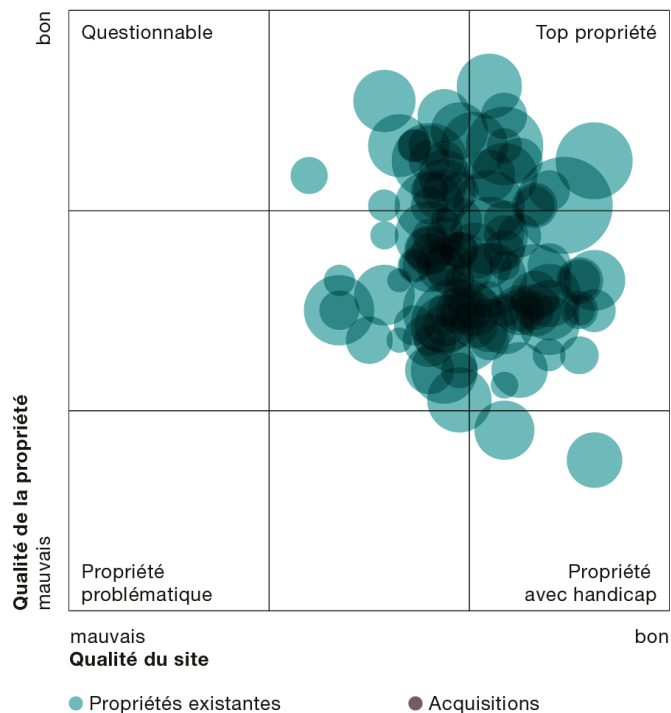


- App. 2.0 pces
- App. 3.5 pces

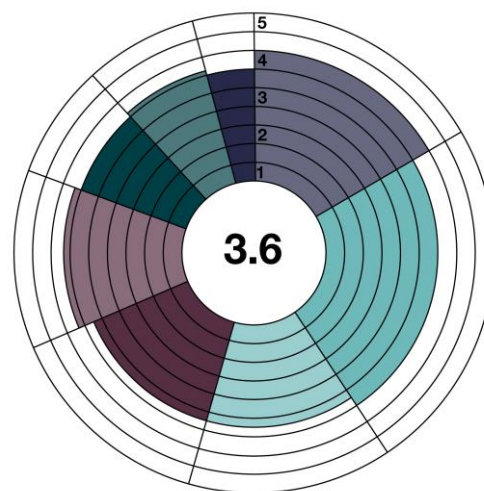


Qualité des biens immobiliers et des sites au 30 juin 2023

Matrice du marché



Profil qualitatif



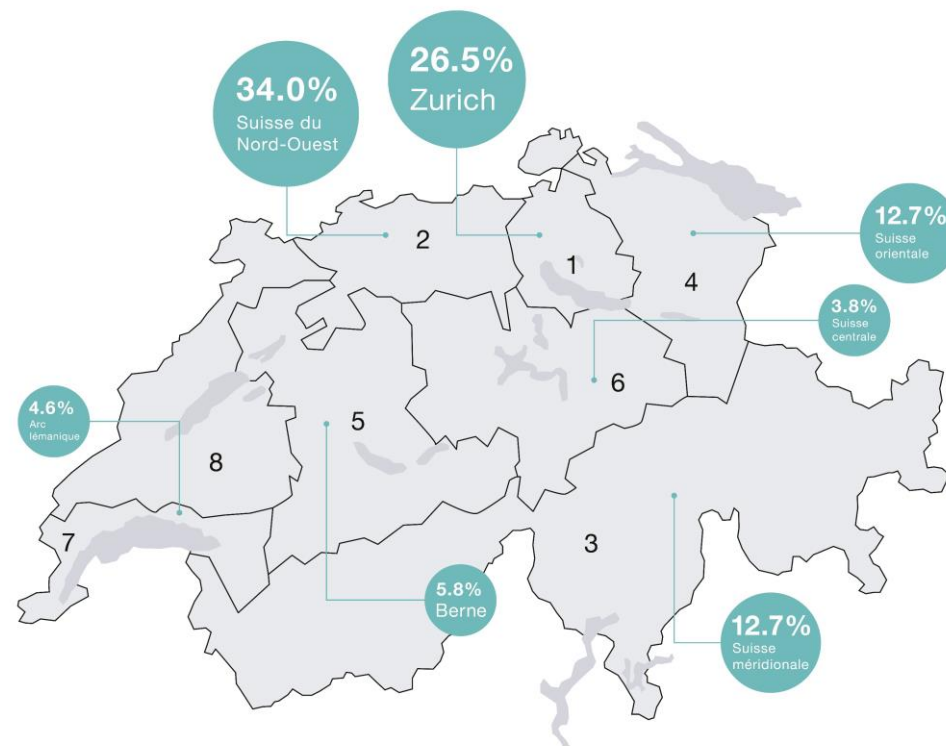
	Note
Note générale	3.6
Site	3.7
Macro-situation	4.0
Micro-situation	3.5
Bien foncier	3.4
Utilisation	3.3
Standard	3.3
État	3.7
Investissement	3.6
Aptitude à la location	3.5
Aptitude à la vente	3.6
Risque au niveau rentabilité	3.5

Remarque : 1 = plus mauvaise note, 5 = meilleure note

Répartition par régions du marché

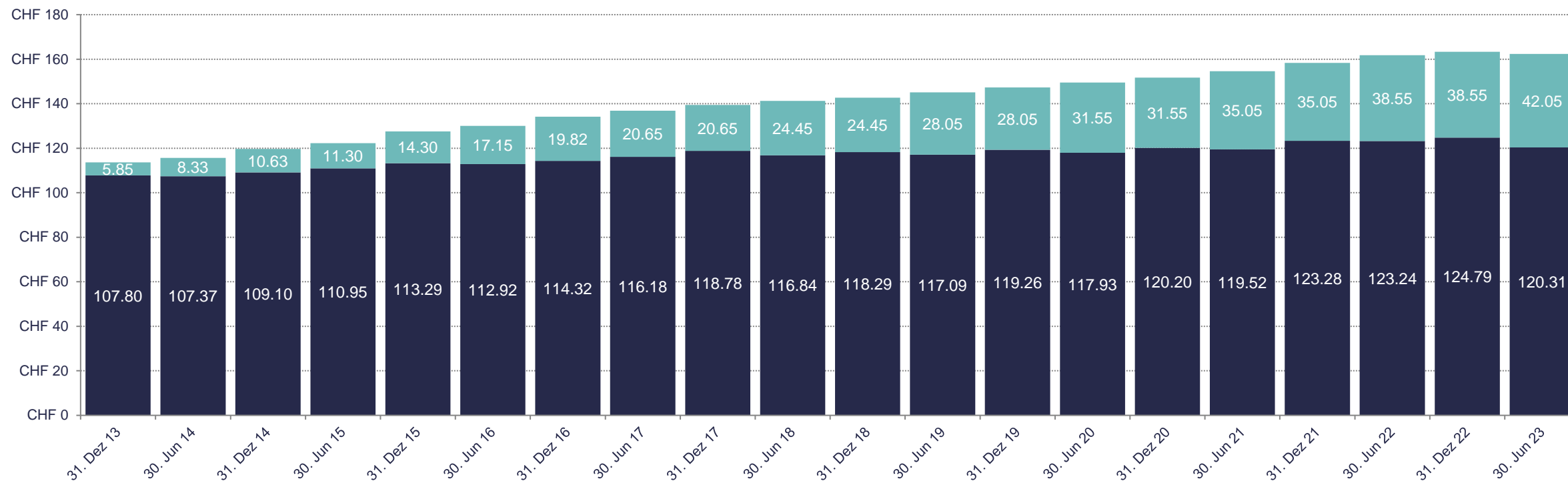
au 30 juin 2023

Région	Valeur vénale en CHF	Valeur vénale en %
Zurich	403 643 000	26.5
Suisse orientale	192 717 000	12.7
Suisse centrale	57 911 000	3.8
Suisse du Nord-Ouest	517 355 000	34.0
Berne	88 176 000	5.8
Suisse méridionale	192 775 000	12.7
Bassin lémanique	69 467 000	4.6
Suisse occidentale	-	-
Total	1 522 044 000	100.0



Évolution de la valeur nette d'inventaire

au 30 juin 2023



- Les distributions cumulées s'élèvent à CHF 42.05 par part au 30 juin 2023.
- La VNI est de CHF 120.31 par part.
- La distribution à partir du résultat d'exploitation 2022 est de CHF 3.50 par part.

Immobilier Direct Suisse

Fonds immobiliers

	SF Sustainable Property Fund	SF Retail Properties Fund	SF Commercial Properties Fund
AuM au 30.06.2023	CHF 1 543.0 millions	CHF 897.8 millions	CHF 325.1 millions
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 au 30.06.2023	3.79%	5.51%	6.28%
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 652 a and Art 1156 of the Swiss Code of Obligations as well as Art 27 et seqq of the Swiss Listing Rules of SIX Swiss Exchange, a prospectus, the Key Information Document (PRIIPS-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. The place of jurisdiction is Zurich, Switzerland. The recipient of this publication and the investor in any financial instrument mentioned herein, respectively, undertakes to keep this publication and its content strictly confidential and not to further distribute it or make it publicly available and to comply with applicable Swiss laws, regulations and rules including but not limited to the Swiss Financial Market Supervisory FINMA guidelines.

© Copyright 2003 - 2023, Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. All rights reserved.