



Swiss Finance & Property Funds SA

# SF Sustainable Property Fund

## Rapport annuel 2023

21 mars 2024



# Évènements marquants en 2023



La qualité du portefeuille a pu être améliorée grâce à des acquisitions ciblées, à l'achèvement de rénovations et à des succès locatifs – 107 propriétés à CHF 1.45 milliard



Le relèvement des taux d'escompte réels entraîne une dépréciation modérée de 2.2% à périmètre constant, illustrant la valeur durable du secteur résidentiel suisse



La marge EBIT augmente légèrement en raison de mesures de réduction des coûts et augmentation du revenu locatif  
Le revenu net par part a diminué à cause d'effets ponctuels et d'une charge d'intérêt accrue



Excellent résultat GRESB avec quatre étoiles sur cinq à la première participation

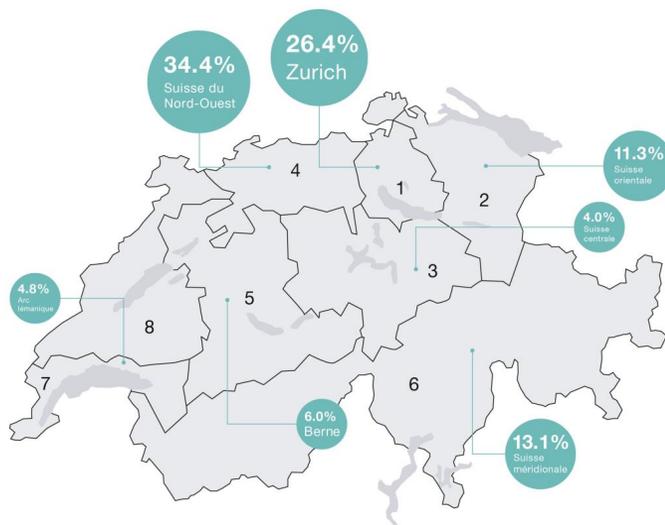
# Portefeuille



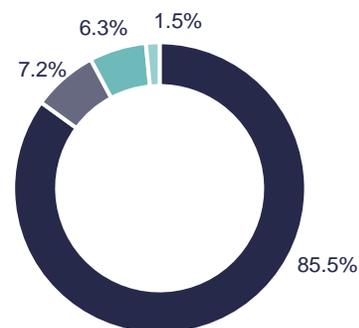
# Aperçu du portefeuille

## au 31 décembre 2023

### Régions du marché



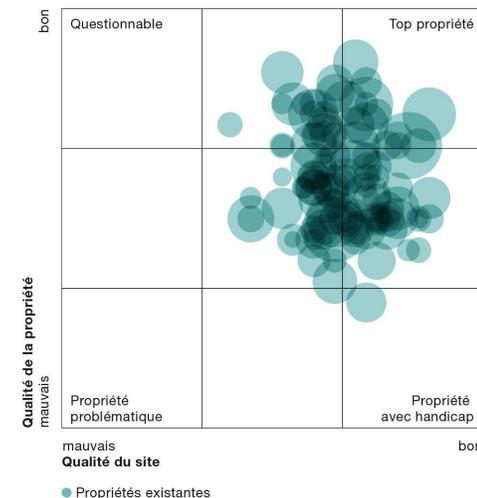
### Types d'usage



- Logements
- Commerce, vente, entrepôts, etc.
- Parking
- Bureaux

- La part de logement reste constante, à plus de 85%
- Les légères variations s'expliquent par les ventes d'immeubles 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 m<sup>2</sup> de logement a pu être relevé de CHF 190 à CHF 195 p.a.

### Conclusion

- La part de logement élevée et la répartition régionale restent pratiquement inchangées
- Le loyer moyen des surfaces habitables du portefeuille affiche une hausse de CHF 13 par m<sup>2</sup> depuis la fin 2019

# Transactions

## Ventes

Bien immobilier	Vente au	Valeur vénale <sup>1</sup> 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%
Saint-Gall SG, Teufenerstrasse 72, Melonenstrasse 9	01.10.2023	3 826 000	3 855 000	166 471	4.35%	4.30%	4.24%
Laufon BL, Schützenweg 5	01.12.2023	5 809 000	7 228 236	1 419 236	24.43%	5.20%	4.18%
Laufon BL, Schützenweg 15	01.12.2023	2 549 000	3 171 764	622 764	24.43%	5.70%	4.58%
Bazenheid SG, Spelterinistrasse 16-28a	13.12.2023	23 420 000	24 950 000	1 530 000	6.53%	5.47%	5.03%
Laufon BL, Grienweg 3/5/7	22.12.2023	5 850 000	4 750 000	- 1 100 000	- 18.80%	4.11%	5.06%
Wetzikon ZH, Ankengasse 7-15	31.12.2023	16 130 000	14 350 000	- 1 780 000	- 11.04%	3.80%	4.12%
<b>Total</b>		62 219 000	62 705 000	486 000	<b>0.78%</b>	<b>4.70%</b>	<b>4.58%</b>

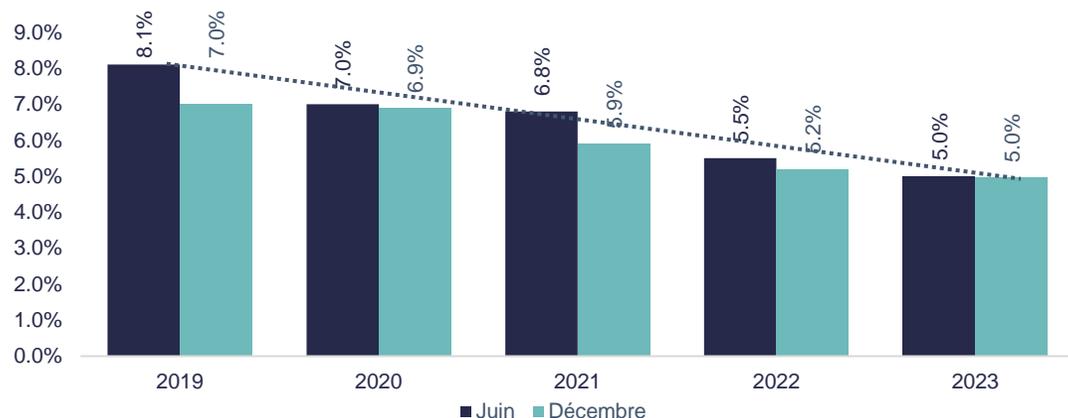
<sup>1</sup> Valeur vénale à la vente

### Optimisation du portefeuille

- Assainissement du portefeuille par la vente de petits biens immobiliers et CAPEX sur des sites sans potentiel de répercussion correspondant
- Les transactions ont dégagé un bénéfice de CHF 486 000 par rapport à la valeur vénale

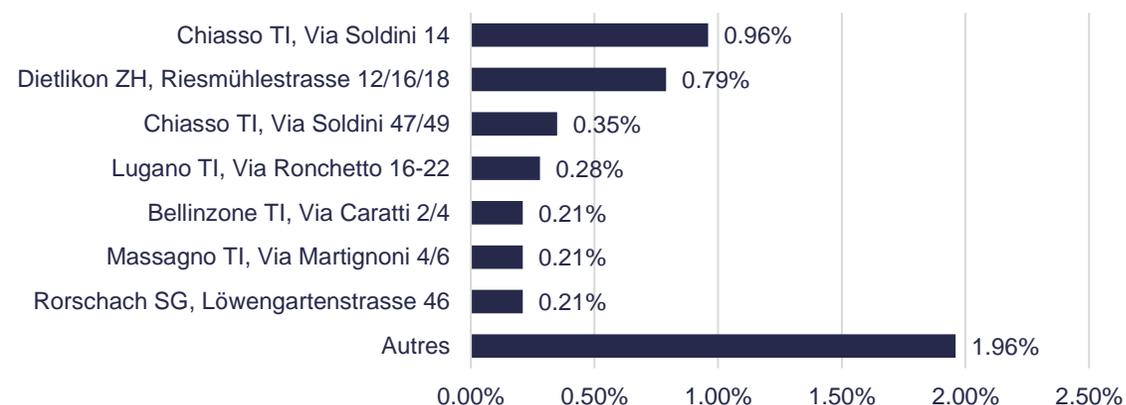
# Évolution des taux de vacance 2019 - 2023

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



- Les taux de vacance ont pu être réduits de 0.2% supplémentaire par rapport à la fin 2022
- À périmètre constant, le revenu locatif a augmenté de CHF 430 257, soit environ 0.79%

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



- Surface vacante à Dietlikon à cause de la faillite de deux locataires commerciaux – négociation pour la reprise de la surface locative peu avant la date de clôture des comptes
- Taux de vacance par objet les plus importants pour les biens immobiliers avant leur rénovation ou à cause de conditions de marché difficiles

### Tendance confirmée, poursuite de la réduction du taux de vacance attendue pour les prochaines années

Les succès de location au niveau des biens immobiliers existants ont à nouveau entraîné une réduction des surfaces vacantes et contribué à une augmentation des revenus locatifs à périmètre constant de CHF 430 257

# Investissements

Projets en cours / pré-enregistrés	Total en CHF	2023 en CHF	2024 en CHF	2025 en CHF
Olten SO, Neuhardstrasse 9/11	6 700 000	6 700 000	0	0
Lausen BL, Hofmattstrasse 38-48, Furlenstrasse 42	1 140 000	1 140 000	0	0
Ehrendingen AG, Im First 6/10	1 000 000	1 000 000		0
Bâle BS, Sundgauerstrasse 2, Luzernerring 148	3 220 000	1 870 000	1 350 000	0
Bâle BS, Rufacherstrasse 8	2 290 000	1 375 000	915 000	0
Schlieren ZH, Rütistrasse 9/11	6 860 000	230 000	6 630 000	0
Locarno TI, Via Giuseppe Cattori 5	6 450 000	1 080 000	4 995 000	375 000
Bâle BS, Dornacherstrasse 270, Laufenstrasse 59	9 400 000	845 000	4 240 000	4 315 000
Pregassona TI, Via Industria 17/17a	27 000 000	0	2 600 000	8 200 000
Saint-Gall SG, Brauerstrasse 25	6 800 000	0	2 000 000	4 800 000
Richterswil ZH, Zugerstrasse 28-36	7 900 000	0	0	1 000 000
<b>Total</b>	<b>78 760 000</b>	<b>14 240 000</b>	<b>22 730 000</b>	<b>18 690 000</b>

## Projets achevés conformément aux plans, planification en cours pour les prochaines années

- Le projet d'Ehrendingen s'est achevé en décembre 2023, dans le respect du calendrier prévu, et les projets de Bâle, Rufacherstrasse et Luzernerring, devraient s'achever au 1<sup>er</sup> trimestre 2024
- Les travaux de construction à Locarno ont commencé en septembre 2023, la première location est prévue pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2024
- D'importants travaux de rénovation ou projets de nouvelles constructions commenceront comme prévu en 2024 à Schlieren, Bâle Dornacherstrasse, Pregassona et Saint-Gall

# Exemple de projet

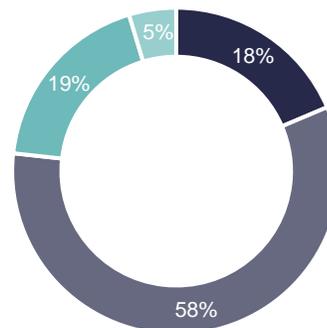
Locarno TI, Via Giuseppe Cattori 5

Rénovation totale à proximité immédiate du lac et de la Piazza Grande  
y compris autorisation pour 25% de résidences secondaires



Aspect avant la rénovation

## Mixité de logements



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



Rendu après la rénovation

Surface locative en m<sup>2</sup>

**2 041**

Volume d'investissement en mio. CHF

**~6.45**

Nouveaux loyers prévus en MCHF

**605 (+250)**

Rendement de l'investissement en %

**~3.90**

Nouvelle valeur vénale en mio. de CHF

**14.16 (+ 6.5 mio.)**

Rendement brut après transformation  
en %

**~4.30**

Durabilité

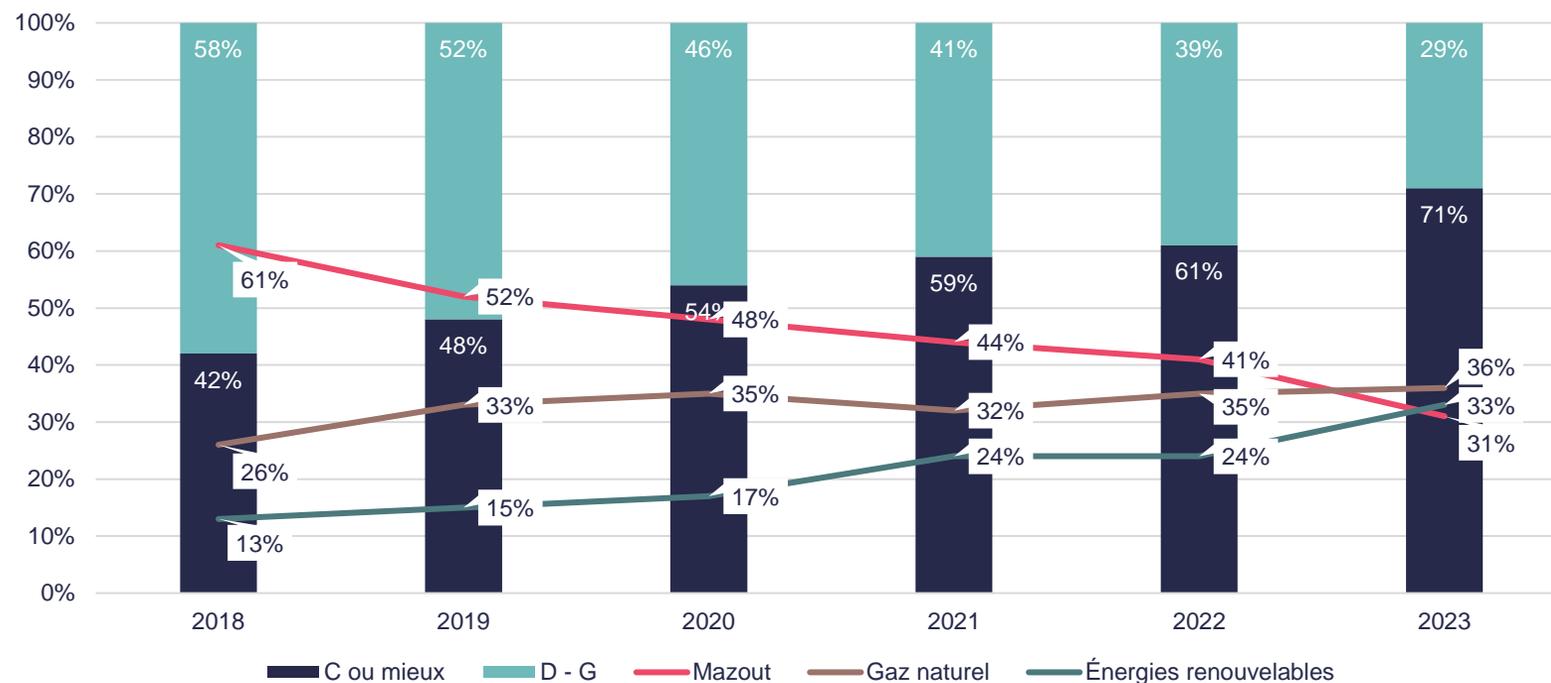
**Installation PV / pompe à  
chaleur ; - 85% CO<sub>2</sub>**

Période de construction

**2023 à 2024**

# Développement durable

## Évolution des types de chauffage et classification CECB à la valeur vénale au 31 décembre 2023



- Les chauffages à combustibles fossiles ont pu être réduits de 9% par rapport à 2022 grâce à la rénovation et au remplacement ciblé des systèmes de chauffage
- En parallèle, la part des énergies renouvelables a pu être augmentée, dépassant pour la première fois 30% du portefeuille
- La part de biens immobiliers conformes à la stratégie (CECB C ou mieux) du portefeuille enregistre une hausse notable de 10%

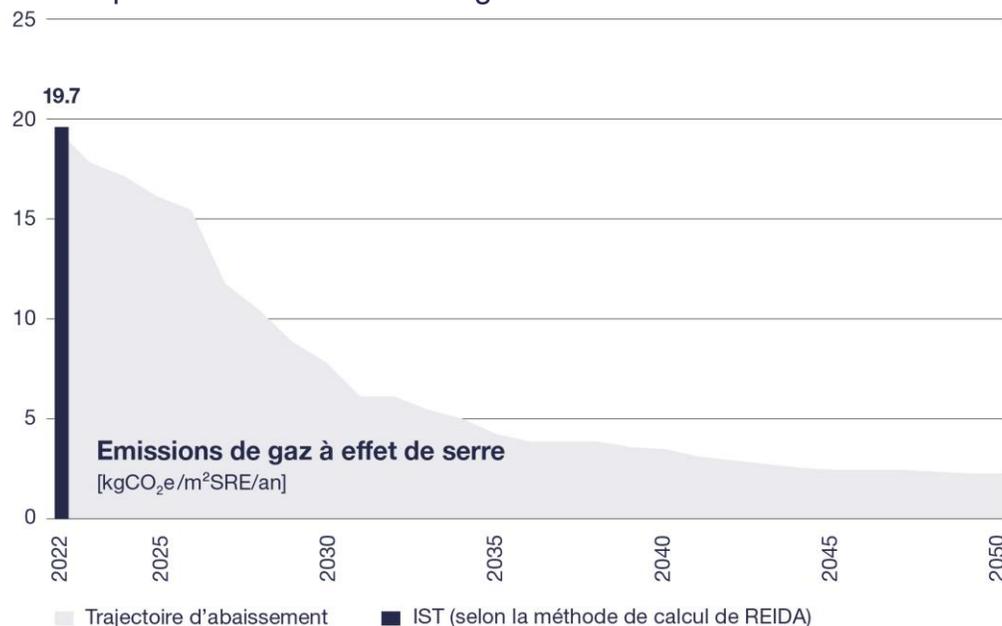
### Progrès en matière de développement durable

- La part des biens immobiliers certifiés CECB C ou mieux a augmenté en permanence ces dernières années
- Cette part sera à nouveau sensiblement rehaussée dans les prochaines années conformément au parcours de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et à l'approche d'investissements d'impact

# Durabilité

## Parcours de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et notation GRESB

Émissions de gaz à effet de serre : 19.7 kg CO<sub>2</sub>-éq./m<sup>2</sup> SRE/an  
légèrement au-dessus de la moyenne suisse de 17.0 kg CO<sub>2</sub>-éq./m<sup>2</sup>  
SRE/an<sup>1</sup> pour les immeubles à usage d'habitation

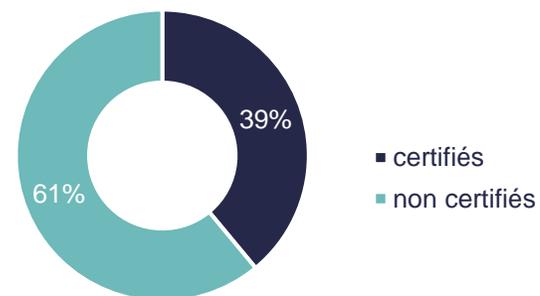


### Notation GRESB

★★★★☆



### Certifications par surface locative



<sup>1</sup> Source : REIDA CO<sub>2</sub>e-Report, Methodische Grundlagen [Bases méthodologiques] 2023

### Réduction des émissions de CO<sub>2</sub>-éq et excellent résultat GRESB

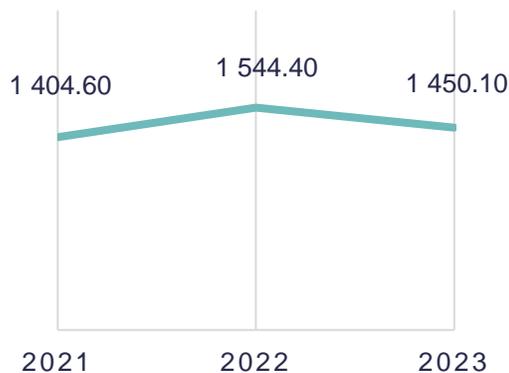
- Les émissions de CO<sub>2</sub>-éq. du portefeuille ont à nouveau pu être réduites par rapport à l'exercice précédent grâce au remplacement de systèmes de chauffage
- Première participation au GRESB extrêmement fructueuse avec un résultat supérieur à la moyenne du GRESB et des pairs

# Finances



# Chiffres clés du bilan

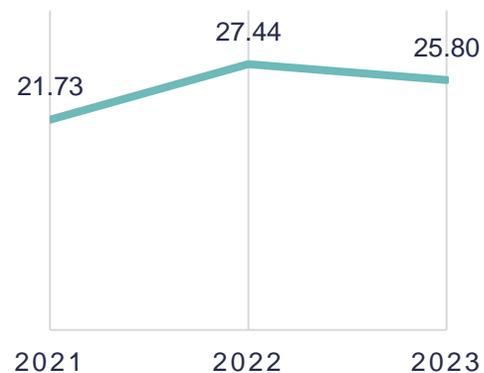
Résultats au 31 décembre 2021, 2022 et 2023



## Valeur vénale

**CHF 1 450.1 millions**

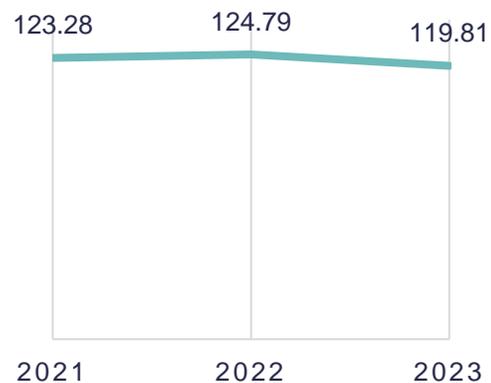
CHF 1 544.4 millions / - 6.11%



## Taux d'endettement

**25.80%**

27.44% / - 5.99%



## VNI par part

**CHF 119.81**

CHF 124.79 / - 3.99%



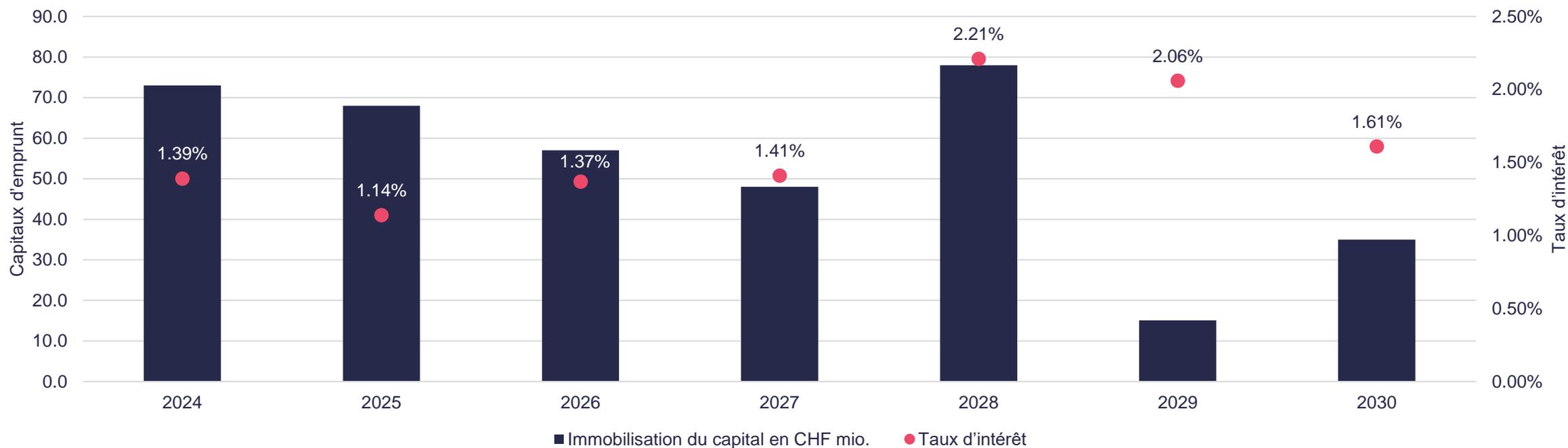
## Ratio d'endettement

**1.28%**

1.11% / + 15.23%

# Financement

Résultats au 31 décembre 2023



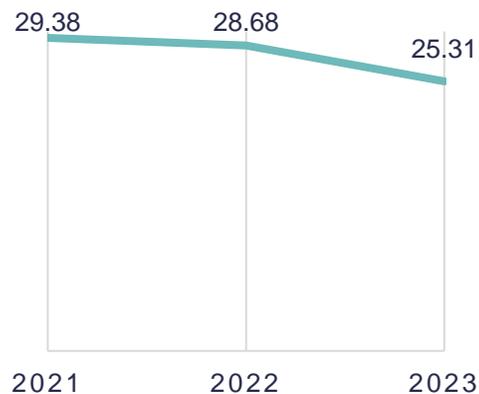
Taux d'intérêt moyen des financements  
**1.28%**

Fourchette cible de durée résiduelle  
**2.5 - 3.5 ans**

Durée résiduelle moyenne des financements  
**3.16 ans**

# Chiffres clés du compte de résultat

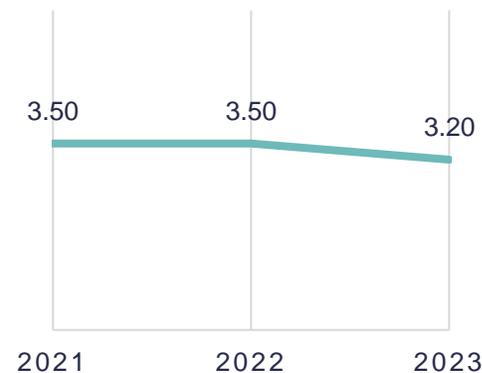
Résultats au 31 décembre 2021, 2022 et 2023



## Revenu net

**CHF 25.31 millions**

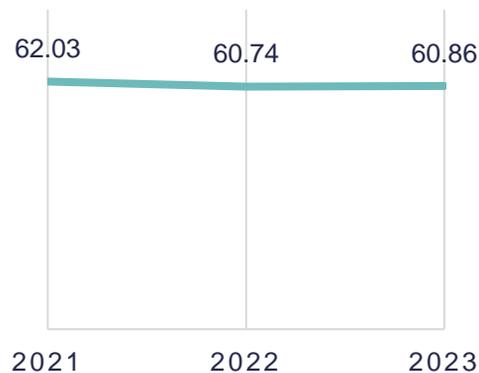
CHF 28.68 millions / - 11.75%



## Distribution

**CHF 3.20**

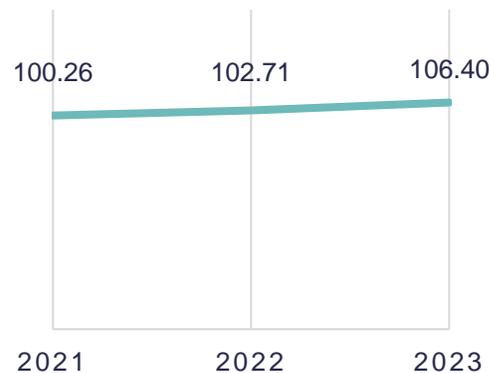
CHF 3.50 / - 8.57%



## Marge EBIT

**60.86%**

60.74% / + 0.19%



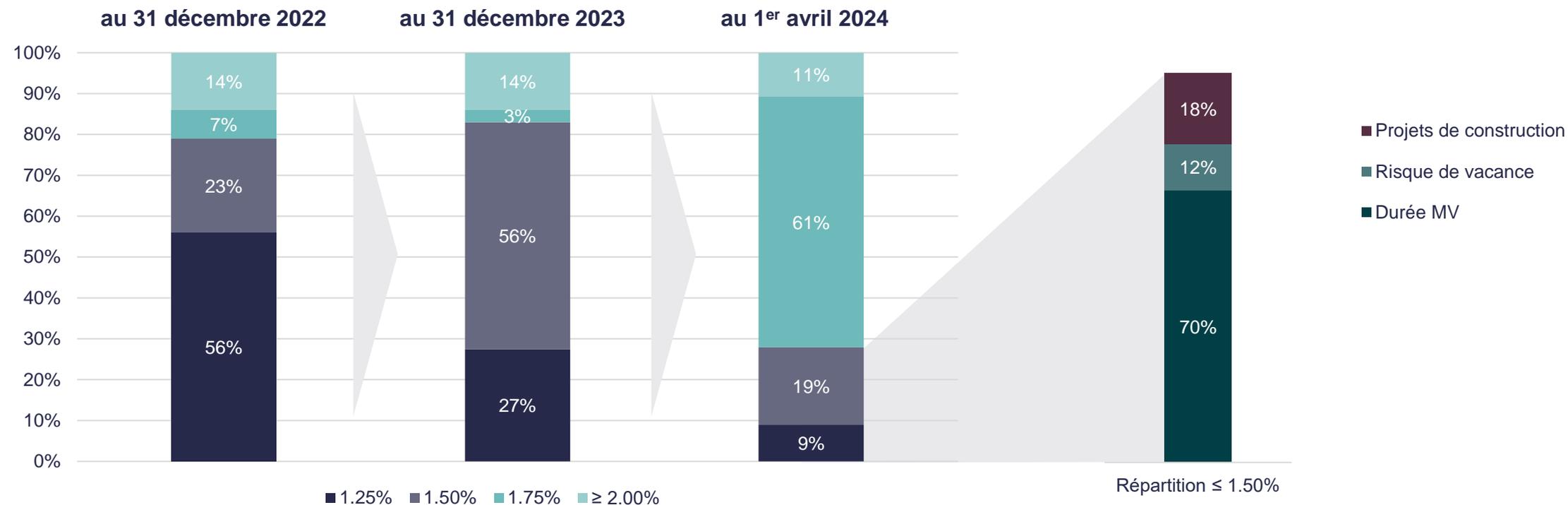
## Quote-part de distribution

**106.40%**

102.71% / + 3.60%

# Taux d'intérêt de référence

## Évolution de la répartition des taux d'intérêt de référence



### L'adaptation du taux d'intérêt de référence a pu être déployée avec fruit

- Les deux vagues d'adaptations des loyers liées au taux d'intérêt de référence, à l'augmentation des coûts et à l'inflation ont pu être déployées avec fruit
- Au total, une hausse des recettes de quelque CHF 2.5 millions p.a. est attendue à partir du 1<sup>er</sup> avril 2024
- Nous escomptons en outre un montant supplémentaire de CHF 350 000 p.a. sur les 28% de taux d'intérêt de référence en dessous de 1.75%

# Perspectives et principaux enseignements



# Perspectives

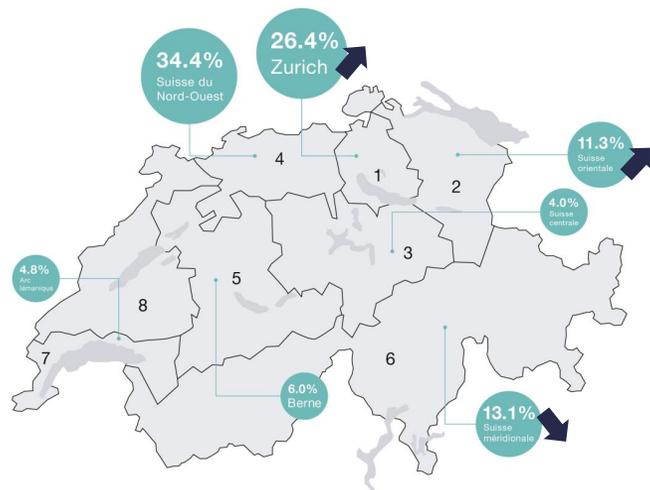
Optimisation du portefeuille au moyen de swaps et de l'acquisition de projets de nouvelles constructions



# Perspectives

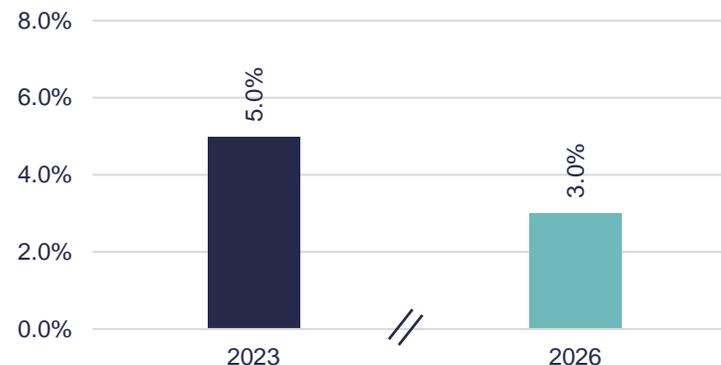
## Répercussions sur le portefeuille jusqu'à la fin 2026

### Évolution des régions du marché



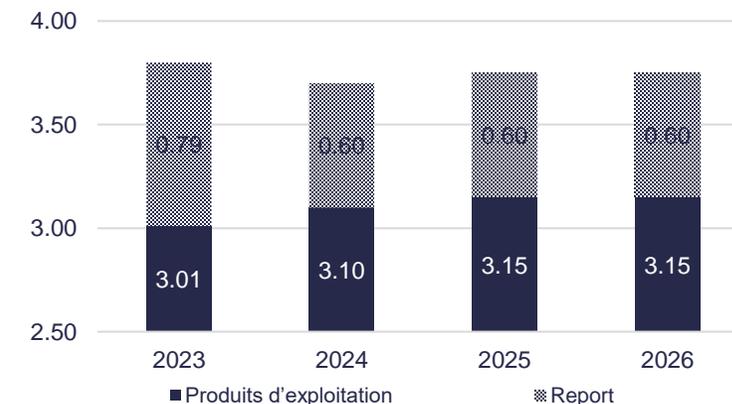
- Les transactions prévues renforceront le poids des régions de Zurich et de Suisse orientale et diminueront celui du Tessin
- Dans les autres régions, les affaires sont stables, étant entendu qu'une croissance supplémentaire est également recherchée en Suisse occidentale

### Vacances



- Le taux de vacance dans les biens immobiliers existants sera à nouveau sensiblement réduit grâce aux transactions prévues, mais aussi aux rénovations en cours
- Toutefois, les activités de construction connaîtront encore des fluctuations à l'avenir en raison de la stratégie d'investissements d'impact

### Rendement par part, y compris report



- Augmentation du rendement opérationnel grâce à l'optimisation du portefeuille et à la baisse des frais de gestion de 5 points de base dès 2024
- Réduction des frais de gestion de 5 points de base à partir de 2024
- Le report de bénéfice permettra des distributions exceptionnelles dans les prochaines années

### Conclusion

- À la suite des transactions prévues, le portefeuille et la répartition régionale seront encore optimisés, et le taux de vacance sera nettement réduit
- L'efficacité des coûts est améliorée par l'accroissement du rendement et la compression des coûts et produira un rendement stable dans les prochaines années

# Principaux enseignements



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

Les **transactions** et les **rénovations** prévues entraînent une **optimisation** supplémentaire **du portefeuille** et **consolident la base de revenus** pour l'avenir



Les **revenus locatifs** ont connu une **hausse** de **2.4%** (+ CHF 1.4 million) – soit, à périmètre constant, **CHF + 430 000 (0.79%)**

Une dépréciation modérée de 2.2% à périmètre constant, des ventes à hauteur de quelque CHF 62 millions et la distribution de 2022 aboutissent à une **VNI par part** de **CHF 119.81** à la date de référence

La hausse des **coûts de financement** pèse sur le **résultat** malgré l'application **réussie** du **réajustement du taux d'intérêt de référence**. Les **reports** affectés à la distribution et les **gains en capital réalisés stabilisent le résultat**, en **conjonction** avec les **réductions de coûts**.



La **durabilité** à l'échelle du portefeuille a été **améliorée** par l'achèvement de **rénovations** et le **remplacement ciblé de systèmes de chauffage** – la **classification CECB C ou mieux** est atteinte pour la première fois pour **plus de 70%** du portefeuille, et les **émissions de CO<sub>2</sub>** sont à nouveau **réduites**

Première **évaluation GRESB** largement **réussie** avec **quatre étoiles sur cinq**

Q&A



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	107	114	108	94
Valeur vénale en CHF	1 450 063 000	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	3.87%	3.69%	3.83%	4.09%
Taux d'escompte réel	2.75%	2.66%	2.79%	2.99%
Taux d'escompte nominal	4.04%	3.69%	3.30%	3.51%
Taux de vacance durant la période sous revue	5.67%	5.90%	6.85%	7.69%
Taux de vacance à la date de référence	4.97%	5.17%	5.92%	6.89%

## Augmentation des taux d'escompte réels, légère dépréciation et baisse du taux de vacance

- Les taux d'escompte réels enregistrent une hausse de 9 points de base en glissement annuel – légère dépréciation de 2.2% à périmètre constant
- Les taux d'escompte nominaux augmentent de 35 points de base en raison de l'environnement inflationniste
- Une nouvelle réduction du taux de vacance a pu être obtenue à la fois pour toute la période sous revue et à la date de référence

# Finances

## Chiffres clés

<b>Compte de fortune</b>		<b>31 déc. 2023</b>	<b>31 déc. 2022</b>	<b>Δ</b>
Valeur vénale des biens immobiliers	CHF	<b>1 450 063 000</b>	1 544 375 000	- 94 312 000
Actif total du fonds	CHF	<b>1 469 835 767</b>	1 567 633 611	- 97 797 844
Taux d'endettement	%	<b>25.80</b>	27.44	- 1.64
Actif net du fonds	CHF	<b>1 008 402 386</b>	1 050 288 500	- 41 886 114
VNI par part	CHF	<b>119.81</b>	124.79	- 4.98
Cours boursier	CHF	<b>123.50</b>	125.90	- 2.40
Agio/disagio	%	<b>3.08</b>	0.89	2.19
<b>Compte de résultat</b>		<b>31 déc. 2023</b>	<b>31 déc. 2022</b>	<b>Δ</b>
Rendements locatifs	CHF	<b>52 974 069</b>	52 543 812	430 257
Taux de défaut des loyers	%	<b>7.89</b>	6.58	1.31
Taux d'entretien / de remise en état	%	<b>8.70</b>	8.88	- 0.18
Taux de coûts d'exploitation	%	<b>10.66</b>	10.85	- 0.19
Marge EBIT	%	<b>60.86</b>	60.74	0.12
Intérêts hypothécaires	CHF	<b>- 5 320 116</b>	- 1 747 110	- 3 573 006
Revenu net	CHF	<b>25 312 818</b>	28 681 565	- 3 368 747
Gains et pertes en capital réalisés	CHF	<b>4 428 786</b>	- 5 186 555	9 615 341
Gains et pertes en capital non réalisés	CHF	<b>- 42 169 989</b>	18 623 789	- 60 793 778
Résultat total	CHF	<b>- 12 428 385</b>	42 118 799	- 54 547 184
TER (GAV)	%	<b>0.77</b>	0.78	- 0.01
Rendement de placement	%	<b>- 1.22</b>	4.18	- 5.40

# Vente

Bonaduz GR, Sculmserstrasse 4

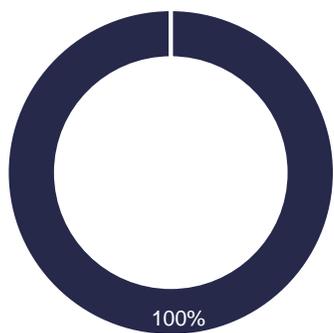
(1/7)

## Immeuble d'habitation, CECB B

Surface locative	757 m <sup>2</sup>
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

Saint-Gall SG, Teufenerstrasse 72, Melonenstrasse 9

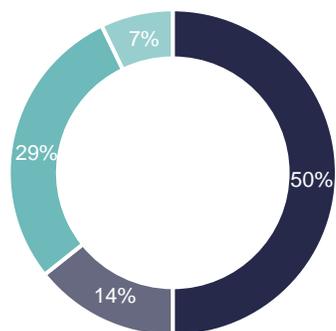
(2/7)

## Immeuble d'habitation, CECB C

Surface locative	1 083 m <sup>2</sup>
Nombre d'unités	14 appartements, 1 commerce, 1 magasin, 1 bureau
Année de construction	1920
Vente au	1 <sup>er</sup> octobre 2023
Rendement brut prix de vente	5.31%
Valeur vénale	CHF 3 826 000
Prix de vente	CHF 3 855 000



## Mixité de logements



- App. 2 pces
- App. 3 pces
- App. 4 pces
- App. 5 pces



# Vente

Laufon BL, Schützenweg 5

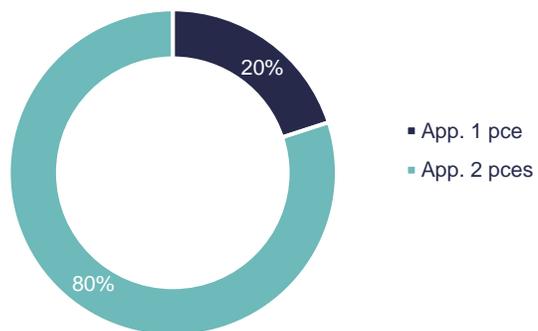
(3/7)

## Immeuble d'habitation, CECB D

Surface locative	1 398 m <sup>2</sup>
Nombre d'unités	30 appartements
Année de construction	1965
Vente au	1 <sup>er</sup> décembre 2023
Rendement brut prix de vente	4.56%
Valeur vénale	CHF 5 809 000
Prix de vente	CHF 7 228 236



## Mixité de logements



# Vente

Laufon BL, Schützenweg 15

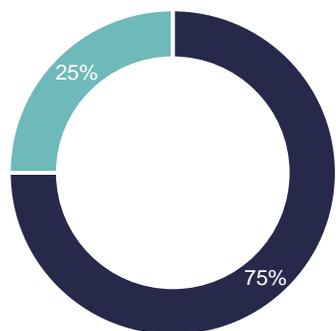
(4/7)

## Immeuble d'habitation, CECB D

Surface locative	726 m <sup>2</sup>
Nombre d'unités	12 appartements
Année de construction	1980
Vente au	1 <sup>er</sup> décembre 2023
Rendement brut prix de vente	4.87%
Valeur vénale	CHF 2 549 000
Prix de vente	CHF 3 171 764



## Mixité de logements



- App. 2 pces
- App. 3 pces



# Vente

Bazenheid SG, Spelterinistrasse 16 - 28a

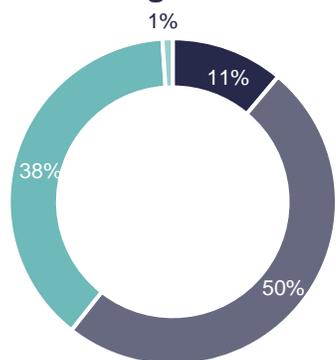
(5/7)

## Immeuble d'habitation, CECB D

Surface locative	7 724 m <sup>2</sup>
Nombre d'unités	99 appartements, 79 pp
Année de construction	1969, 1971
Vente au	13 décembre 2023
Rendement brut prix de vente	6.14%
Valeur vénale	CHF 23 420 000
Prix de vente	CHF 24 950 000



## Mixité de logements



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



# Vente

Laufon BL, Grienweg 3/5/7

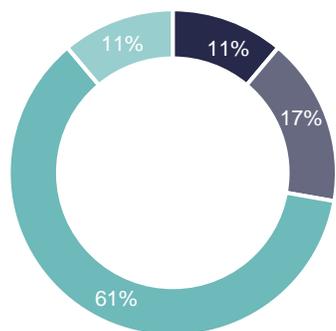
(6/7)

## Immeuble résidentiel, CECB E

Surface locative	1 579 m <sup>2</sup>
Nombre d'unités	18 appartements, 10 pp
Année de construction	1974
Vente au	22 décembre 2023
Rendement brut prix de vente	6.07%
Valeur vénale	CHF 5 850 000
Prix de vente	CHF 4 750 000



## Mixité de logements



- App. 2.5 pces
- App. 3 pces
- App. 4 pces
- App. 4.5 pces



# Vente

Wetzikon ZH, Ankengasse 7 - 15

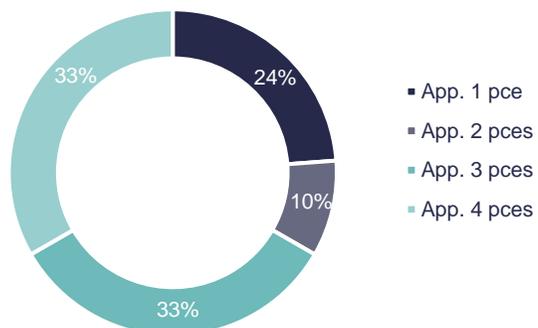
(7/7)

## Immeuble résidentiel, CECB F

Surface locative	2 354 m <sup>2</sup>
Nombre d'unités	42 appartements, 32 pp
Année de construction	1960
Vente au	31 décembre 2023
Rendement brut prix de vente	4.90%
Valeur vénale	CHF 16 130 000
Prix de vente	CHF 14 350 000



## Mixité de logements



# Projets de construction en cours

Locarno TI, Via Giuseppe Cattori 5

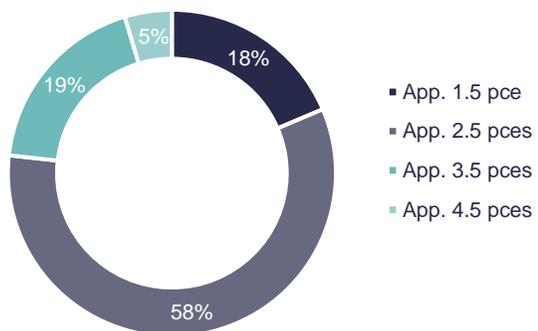
(1/3)

## Rénovation énergétique et préservant la valeur

Surface locative	2 388 m <sup>2</sup>
Nombres d'unités	43 appartements, 1 bureau, 1 vente
Début/fin de construction	3 <sup>e</sup> trim. 2023 / 3 <sup>e</sup> 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 <sup>2</sup> p.a. / CHF 250/m <sup>2</sup> p.a.
Type de chauffage / CECB	Gaz naturel (existant), pompe à chaleur à l'avenir / CECB B/C



## Mixité de logements



# Projets de construction en cours

Bâle BS, Luzernerring 148

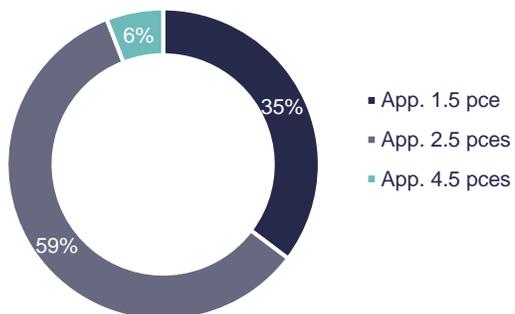
(2/3)

## Rénovation énergétique et préservant la valeur

Surface locative	870 m <sup>2</sup>
Nombre d'unités	17 appartements
Début/fin de construction	2 <sup>e</sup> trim. 2023 / 4 <sup>e</sup> 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 <sup>2</sup> p.a. / CHF 270/m <sup>2</sup> p.a.
Type de chauffage / CECB	Chauffage urbain / min. CECB C

\* Valeur vénale pour Sundgauerstrasse 2 et Luzernerring 148

## Mixité de logements



# Projets de construction en cours

Bâle BS, Rufacherstrasse 8

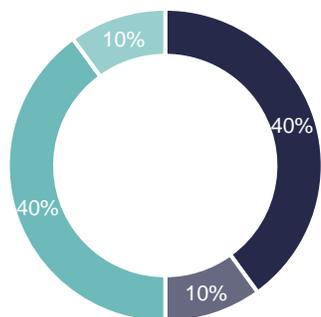
(3/3)

## Rénovation énergétique et préservant la valeur

Surface locative	1 184 m <sup>2</sup>
Nombre d'unités	10 appartements, 1 B/G/L chacun 2 pp
Début/fin de construction	2 <sup>e</sup> trim. 2023 / 4 <sup>e</sup> 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 <sup>2</sup> p.a. / CHF 264/m <sup>2</sup> p.a.
Type de chauffage / CECB	Chauffage urbain / min. CECB C



## Mixité 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

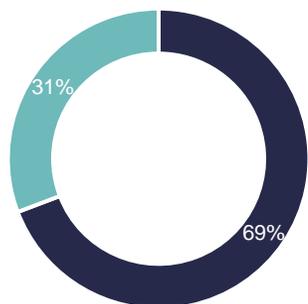
(1/2)

## Rénovation énergétique et préservant la valeur

Surface locative	2 624 m <sup>2</sup>
Nombre d'unités	39 appartements , 4 ventes, 1 entrepôt
Début/fin de construction	3 <sup>e</sup> trim. 2022 / 2 <sup>e</sup> 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 <sup>2</sup> p.a. / CHF 244/m <sup>2</sup> p.a.
Type de chauffage / CECB	Gaz naturel (existant) CECB B



## Mixité de logements



- App. 2.0 pces
- App. 3.5 pces



# Projets de construction achevés

Ehrendingen AG, Im First 6 + 10

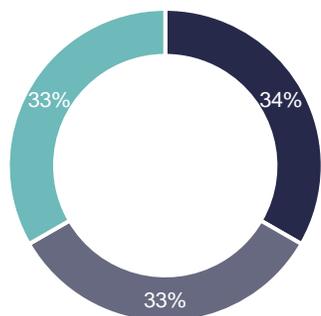
(2/2)

## Assainissement énergétique

Surface locative	2 030 m <sup>2</sup>
Nombre d'unités	18 appartements
Début/fin de construction	3 <sup>e</sup> trim. 2023 / 4 <sup>e</sup> trim. 2023
Volume d'investissement	CHF 1 000 000
Valeur vénale avant/après invest.	CHF 9 350 000 / CHF 10 100 000
Rendement brut avant/après invest.	3.93% / 3.99%
Loyer du marché logements avant/après invest.	CHF 179/m <sup>2</sup> p.a. / CHF 190/m <sup>2</sup> p.a.
Type de chauffage / CECB	Mazout (propriété par étages existante), CECB C



## Mixité de logements

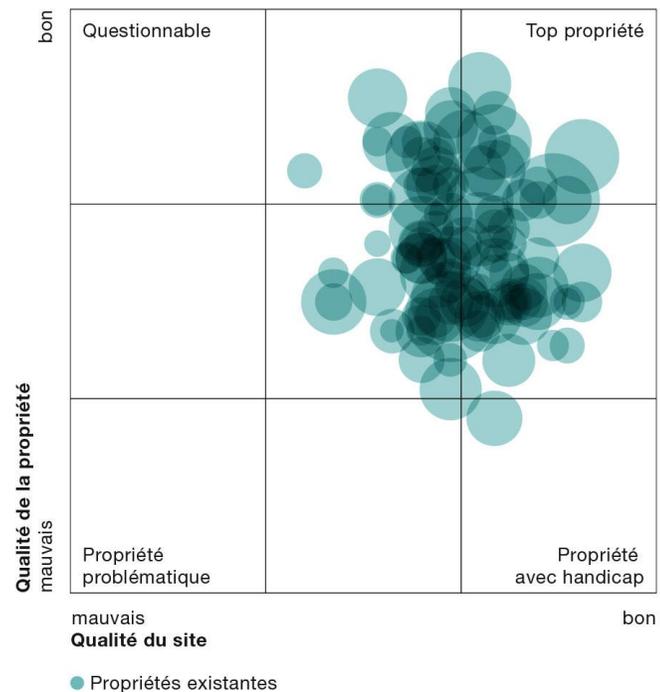


- App. 2.5 pces
- App. 4.5 pces
- App. 5.5 pces

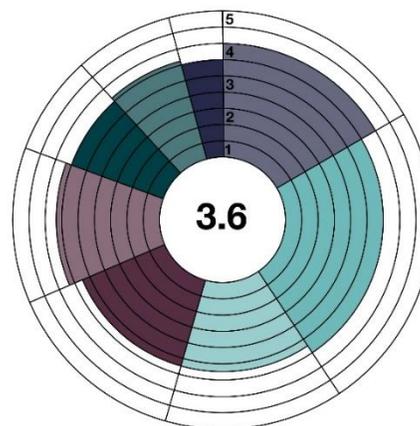


# Qualité des biens immobiliers et des sites au 31 décembre 2023

## Matrice du marché



## Profil qualitatif



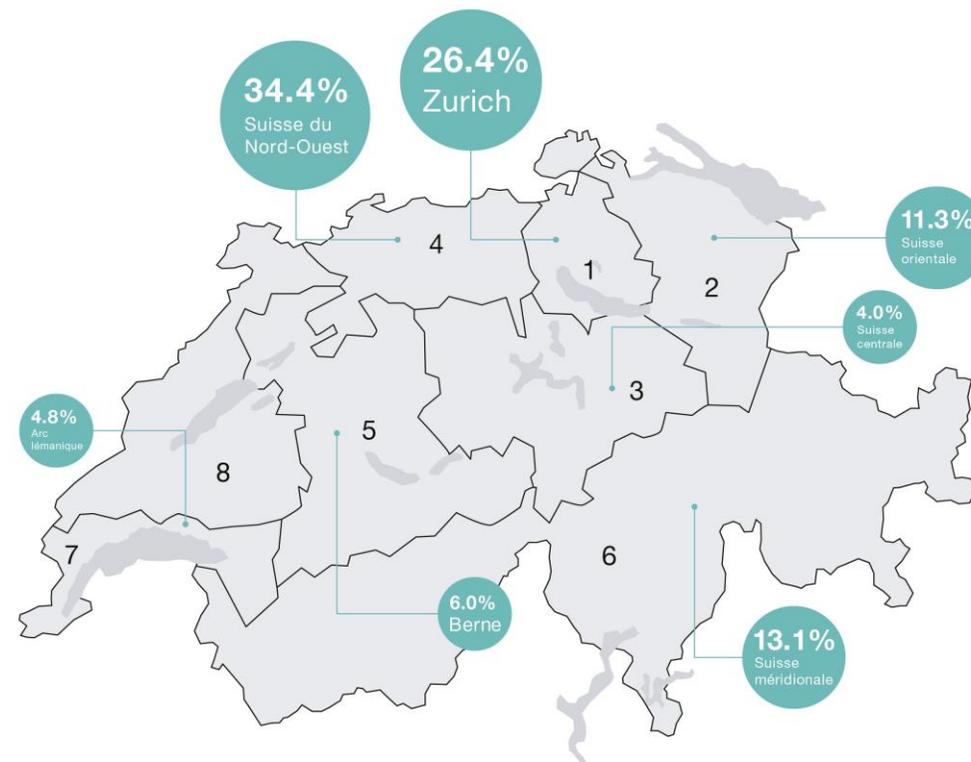
Note générale	Note
	<b>3.6</b>
<b>Site</b>	<b>3.7</b>
■ Macro-situation	4.0
■ Micro-situation	3.5
<b>Bien foncier</b>	<b>3.4</b>
■ Utilisation	3.3
■ Standard	3.3
■ État	3.8
<b>Investissement</b>	<b>3.6</b>
■ Aptitude à la location	3.5
■ Aptitude à la vente	3.7
■ Risque au niveau rentabilité	3.5

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

# Répartition par régions du marché

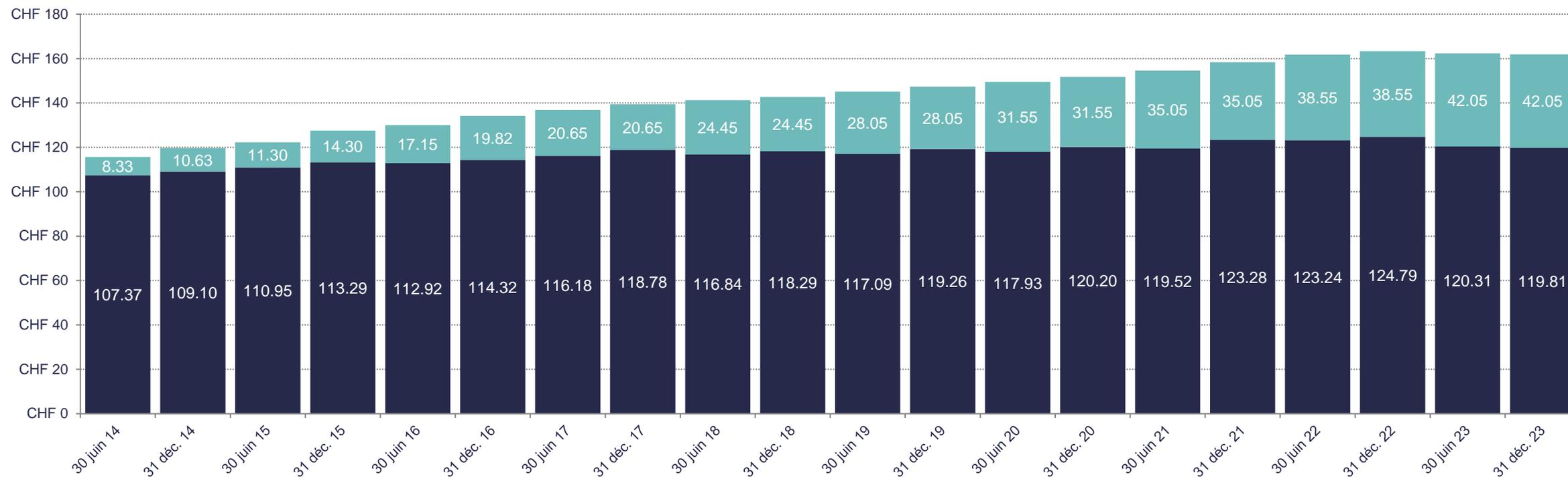
## au 31 décembre 2023

Région	Valeur vénale en CHF	Valeur vénale en %
Zurich	383 377 000	26.4
Suisse orientale	163 745 000	11.3
Suisse centrale	57 962 000	4.0
Suisse du Nord-Ouest	499 408 000	34.4
Berne	86 998 000	6.0
Suisse méridionale	189 635 000	13.1
Bassin lémanique	68 938 000	4.8
<b>Total</b>	<b>1 450 063 000</b>	<b>100.0</b>



# Évolution de la valeur nette d'inventaire

## au 31 décembre 2023



- Les distributions cumulées s'élèvent à CHF 42.05 par part au 31 décembre 2023
- La VNI est de CHF 119.81 par part
- La distribution à partir du résultat d'exploitation 2023 est de CHF 3.20 par part

# Immobilier Direct Suisse

## Fonds immobiliers

	SF Sustainable Property Fund	SF Retail Properties Fund	SF Commercial Properties Fund
<b>AuM</b> au 31.12.2023	CHF 1 469.8 millions	CHF 904.1 millions	CHF 310.1 millions
<b>Principaux placements</b>	<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>
<b>Rendement brut</b> au niveau du portefeuille au 31.12.2023	3.87%	5.48%	6.31%
<b>Lancement</b>	27 décembre 2010	6 août 2015	13 décembre 2016
<b>Code Bloomberg</b>	SFPF SW	SFR SW	SFC SW
<b>Cotation</b>	SIX Swiss Exchange 17 novembre 2014	SIX Swiss Exchange 3 octobre 2017	SIX Swiss Exchange 24 novembre 2017
<b>Valeur / ISIN</b>	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](mailto:info@sfp.ch)

[www.sfp.ch](http://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.