



Swiss Finance & Property Funds SA

# SF Commercial Properties Fund

## Rapport semestriel 2023

29 août 2023



# Table des matières





1. Évènements marquants au 1<sup>er</sup> semestre 2023
2. Portefeuille
3. Finances
4. Principaux enseignements et perspectives



Évènements marquants  
au 1<sup>er</sup> semestre 2023

# Évènements marquants au 1<sup>er</sup> semestre 2023

---

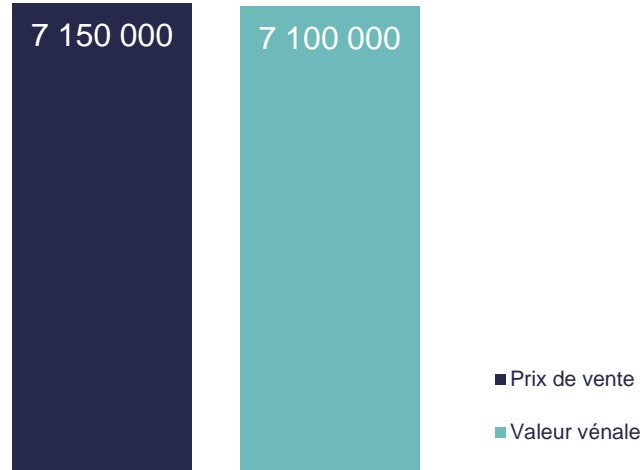
	<b>Vente de Weinfelden</b>	Vente du bien immobilier de Weinfelden Étude d'autres options de désinvestissement et d'acquisition
	<b>Réduction du taux de vacance</b>	Nouvelle réduction du taux de vacance Augmentation du revenu annuel supplémentaire
	<b>Situation locative stable</b>	Indexation élevée, bonne structure des locataires, WAULT élevé
	<b>Distribution constante</b>	Distribution inchangée de CHF 4.25 par part, dont CHF 3.15 par part exemptés de l'impôt anticipé

---

# Portefeuille



# Transaction



## Vente du bien immobilier de Weinfelden au 1<sup>er</sup> janvier 2023

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

Durée relativement courte du contrat avec le locataire principal (2.5 ans)

Changements négatifs possibles dans la situation locative (demande de déménagement immédiat du locataire de la halle industrielle)

Effet négatif de 0.3 points de pourcentage sur le taux de vacance du portefeuille / incidence négative d'environ CHF 310 000 sur le revenu net du portefeuille

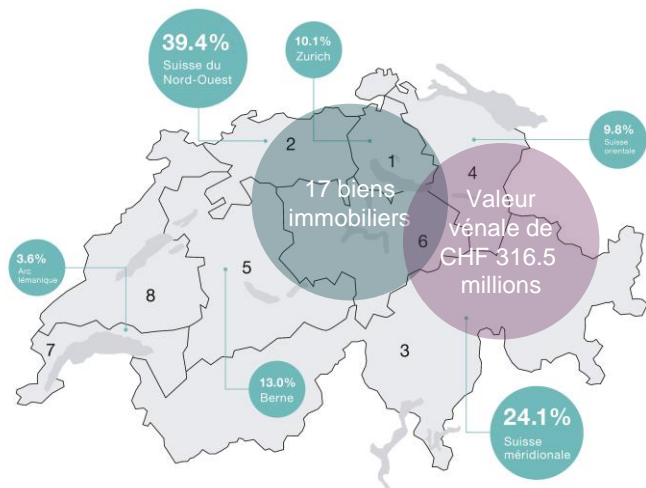
### Transaction

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

# Aperçu du portefeuille

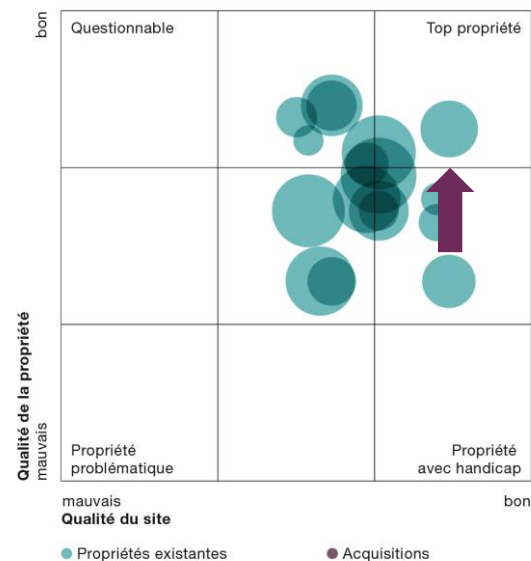
## au 30 juin 2023

### Régions du marché



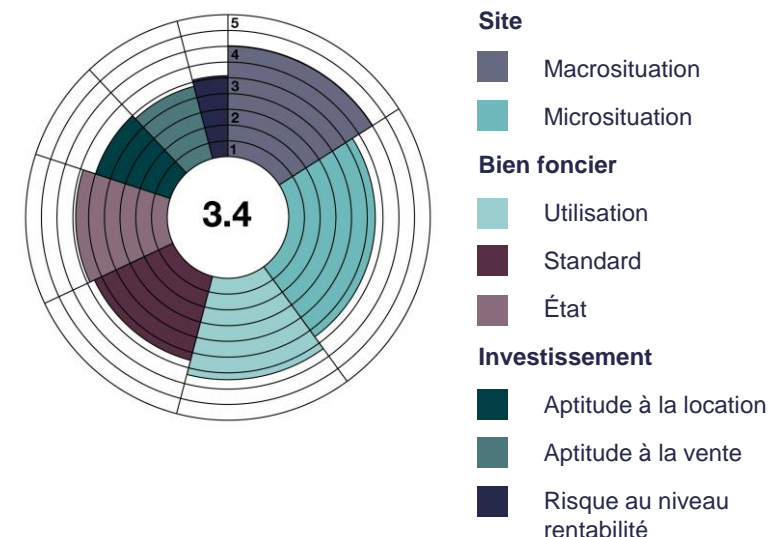
- Répartition conforme à la stratégie dans toutes les régions du marché sur des sites bénéficiant d'excellentes liaisons de transport le long des grands axes routiers suisses

### Qualité des biens immobiliers et des sites



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

### Profil qualitatif



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

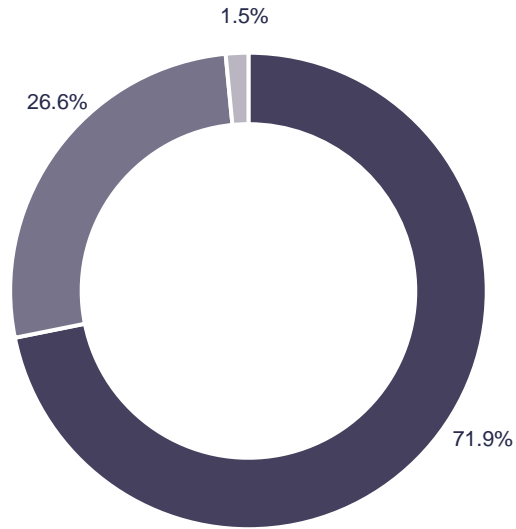
Valorisation Wüest Partner au 30 juin 2023

### Bonne qualité des biens immobiliers et des sites

La répartition équilibrée par région et la bonne qualité des biens immobiliers et des sites sont optimisées par des investissements et la vente de Weinfelden.

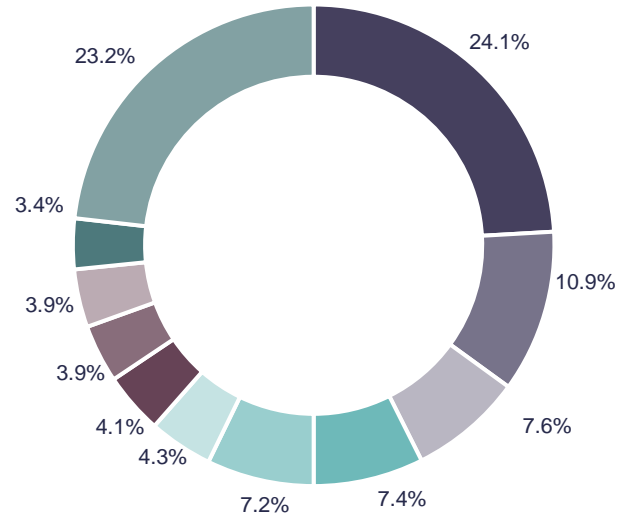
# Aperçu du portefeuille

## Types d'usage



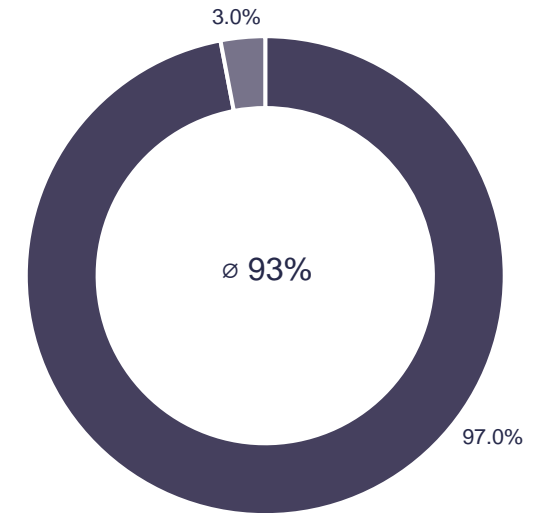
- Usage logistique et industriel, entrepôts
- Bureaux
- Usage spécial

## Branches



- Logistique
- Machines
- Matériaux
- Sport / loisirs
- Métaux
- Électrique / horlogerie
- Commerce de gros Non-Food
- Administration publique
- Commerce de détail Non-Food
- Industrie du bâtiment

## Indexation



- Baux indexés
- Baux non indexés

– Utilisations majoritairement commerciales

– Répartition équilibrée des branches

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

## Potentiel

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

# Structure des locataires

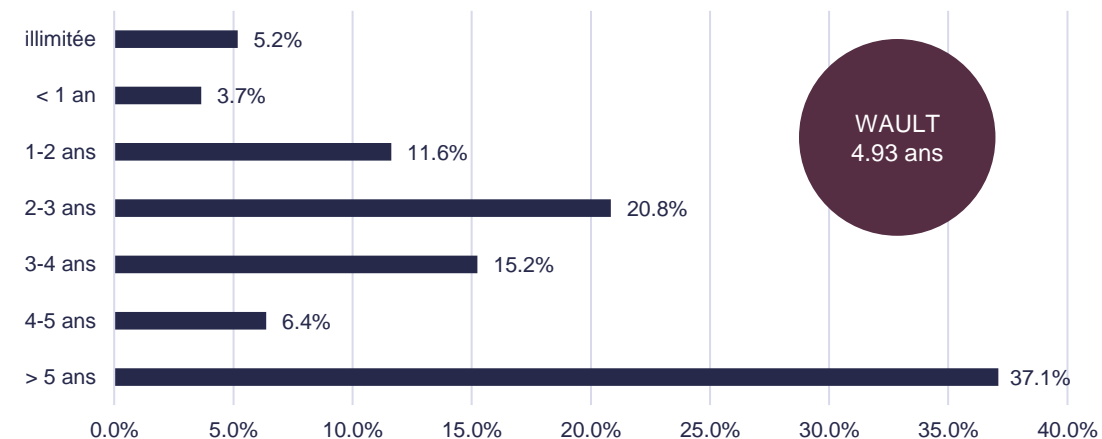
	Part des revenus locatifs	Échéance	Locataire
Collina d'Oro	10.8%	2030	Ilapak International SA
Aarau	8.3%	2034	Cargo Service Center Aarau AG
Lyss	6.2%	2025	Planzer Transport AG
Spreitenbach	6.0%	2027	Steffen AG
Saint-Gall		2031	Belcolor Flooring AG
Lamone		2025	Datamars SA
Buchs		2031	Jordan Suisse AG
Möhlín		2028	Swiss Fashion Time GmbH
Lamone		2027	SRG SSR @RSI
Meisterschwanden		2035	Estech Industries AG
Buchs		2026	Schulverlag Plus AG
Buchs		2026	Canton d'Argovie
Castione		2033	Suncolor SA
Buchs		2026	Canton d'Argovie
Langenthal		2030	Otto's AG
Allschwil		2026	Agrano AG
<b>Total des 30 plus grands locataires</b>	<b>67.9%</b>		

Pas d'expirations essentielles de contrats en 2023

## Solvabilité des 10 plus grands locataires



## Durée de tous les contrats de bail

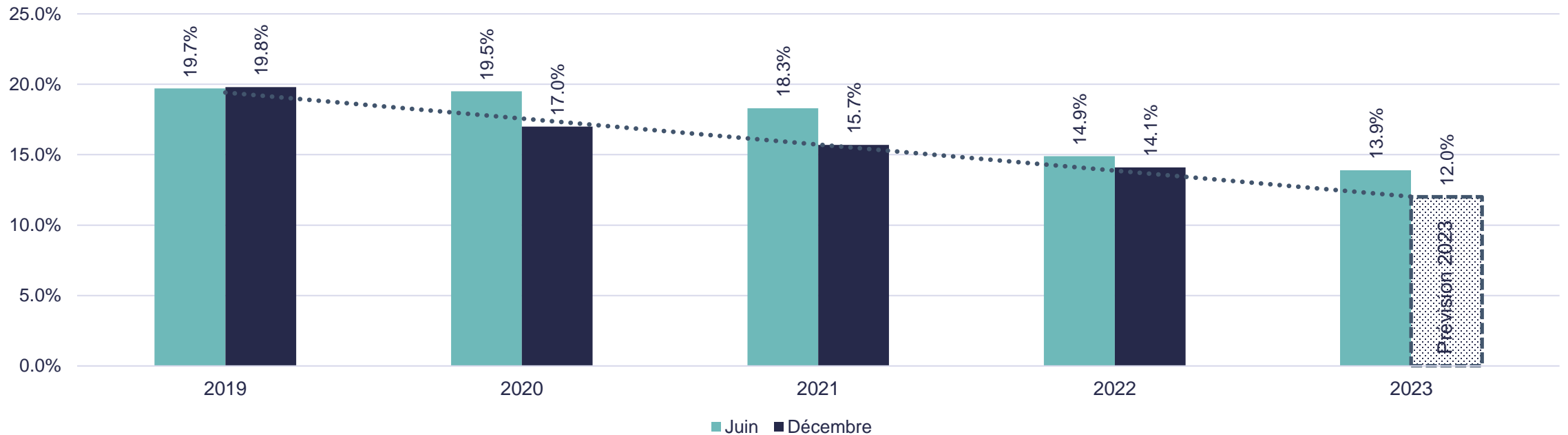


### Structure de locataires stable

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

# Évolution des taux de vacance 2019 - 2023

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

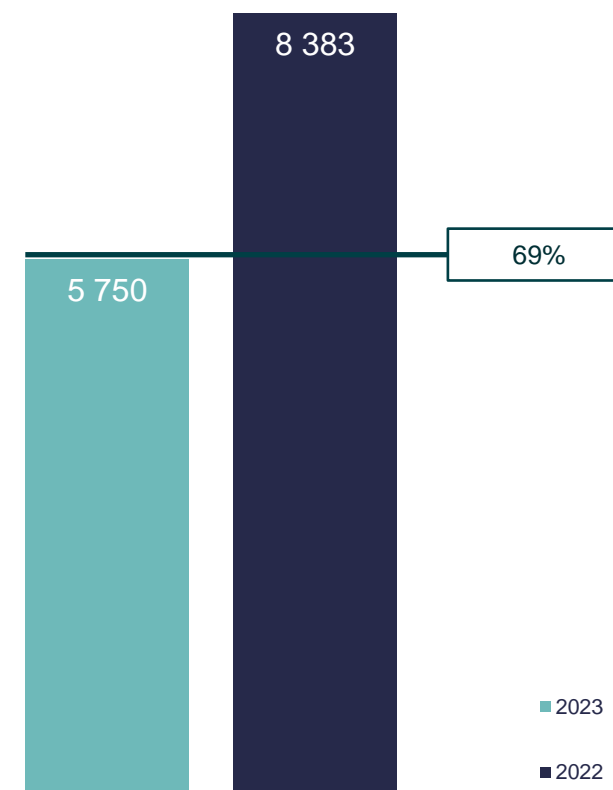


### Réduction du taux de vacance

Malgré l'effet négatif de la vente de Weinfeldén sur le taux de vacance, plusieurs locations ont permis de réduire ce taux. Eu égard aux négociations actuellement en cours, une réduction supplémentaire du taux de vacance peut être escomptée d'ici à la fin 2023.

# Locations et prolongations de bail

	Locations et prolongations en 2023	Locations et prolongations en 2022
<b>Staad</b>	183 m <sup>2</sup>	699 m <sup>2</sup>
<b>Langenthal</b>		220 m <sup>2</sup>
<b>Bubendorf</b>	278 m <sup>2</sup>	
<b>Buchs</b>		748 m <sup>2</sup>
<b>Dietikon</b>	2 261 m <sup>2</sup>	1 151 m <sup>2</sup>
<b>Spreitenbach</b>	678 m <sup>2</sup>	
<b>Castione</b>	2 167 m <sup>2</sup>	1 857 m <sup>2</sup>
<b>Allschwil</b>		314 m <sup>2</sup>
<b>Weinfelden</b>		1 035 m <sup>2</sup>
<b>Lamone</b>	183 m <sup>2</sup>	463 m <sup>2</sup>
<b>Möhlin</b>		1 896 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>5 750 m<sup>2</sup></b>	<b>8 383 m<sup>2</sup></b>



## Performances locatives

De nouvelles locations ainsi que des prolongations de bail ont pu être obtenues pour environ 5 800 m<sup>2</sup> au premier semestre 2023, ce qui correspond à quelque deux tiers des locations totales de l'exercice 2022.

# Locations après la date de clôture des comptes

13.9%

Taux de vacance en juin 2023

Taux de vacance: -0.3 points de pourcentage

13.6%

Taux de vacance en août 2023



Bien immobilier	Locataire	Surface en m <sup>2</sup>	Loyer en CHF par année
Dietikon	SwissNRG	293	
Möhlin	Projekt Interim GmbH	464	
<b>Total</b>		<b>757</b>	<b>54 000</b>

## Locations

Location d'environ 750 m<sup>2</sup> à un loyer annuel total d'environ CHF 54 000 se traduisant par un taux de vacance de 13.6% au troisième trimestre 2023.

# Projet de développement à Möhlin

## Situation actuelle



Ancien bâtiment existant à peine louable

Utilisation maximale non atteinte

Abandon des négociations avec le locataire potentiel concret intéressé par le bâtiment complet

Location intermédiaire et recherche d'un autre locataire potentiel

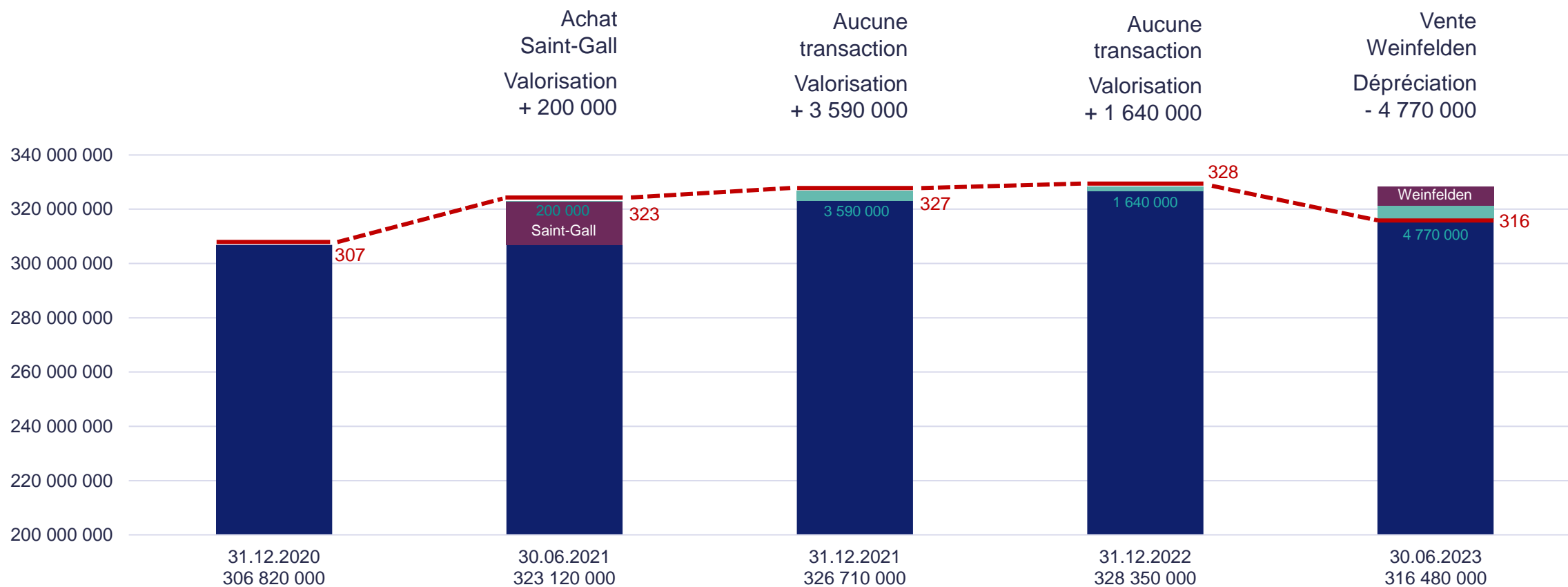
## Objectif



Bâtiment logistique avec locataire de longue date pour la totalité

Synergie pour l'usage de bureaux dans le bâtiment existant

# Évolution de la valeur vénale



Valorisations Wüest Partner

## Potentiel

Depuis 2020, en plus de l'acquisition de Saint-Gall, évolution de valeur positive grâce aux performances locatives et aux optimisations de coûts. En 2023, baisse en raison de la vente de Weinfelden et dépréciation de CHF 4 770 000, soit 1.48%, à cause de changements dans la situation du marché et de la hausse des taux d'escompte.

# Chiffres clés du portefeuille

Chiffres clés du portefeuille	30 juin 2023	31 déc. 2022	31 déc. 2021	31 déc. 2020	31 déc. 2019
Nombre de biens immobiliers	17	18	18	17	19
Valeur vénale en CHF	316 480 000	328 350 000	326 710 000	306 820 000	321 090 000
Nombre de parts	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Rendement brut	6.28%	6.27%	6.28%	6.46%	6.55%
Taux d'escompte réel	3.98%	3.94%	3.98%	4.09%	4.17%
Taux d'escompte nominal	5.28%	4.98%	4.50%	4.61%	4.69%
Taux de vacance durant l'exercice	14.58%	14.25%	18.13%	17.00%	19.76%
Taux de vacance par date de référence	13.91%	14.10%	15.66%	17.24%	20.28%
WAULT en années	4,93	5.03	5.47	5,81	6.37

## Chiffres clés importants stables, meilleur taux de vacance

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

Finances



# Aperçu des finances

et des valeurs au 31 décembre 2022 / Variation



**Actifs nets  
du fonds**

**CHF 220.61 mio.**

CHF 231.97 mio. / - 4.89%



**Rendement brut** **6.28%**

6.27% / + 0.16%



**Rendements  
locatifs**

**CHF 8.32 mio.**

CHF 16.64 mio. / 0.00%



**Marge EBIT**

**66.83%**

65.08% / + 2.69%



**Taux de défaut des  
loyers** **14.94%**

14.96% / - 0.13%



**Intérêt sur le  
financement  
externe**

**1.52%**

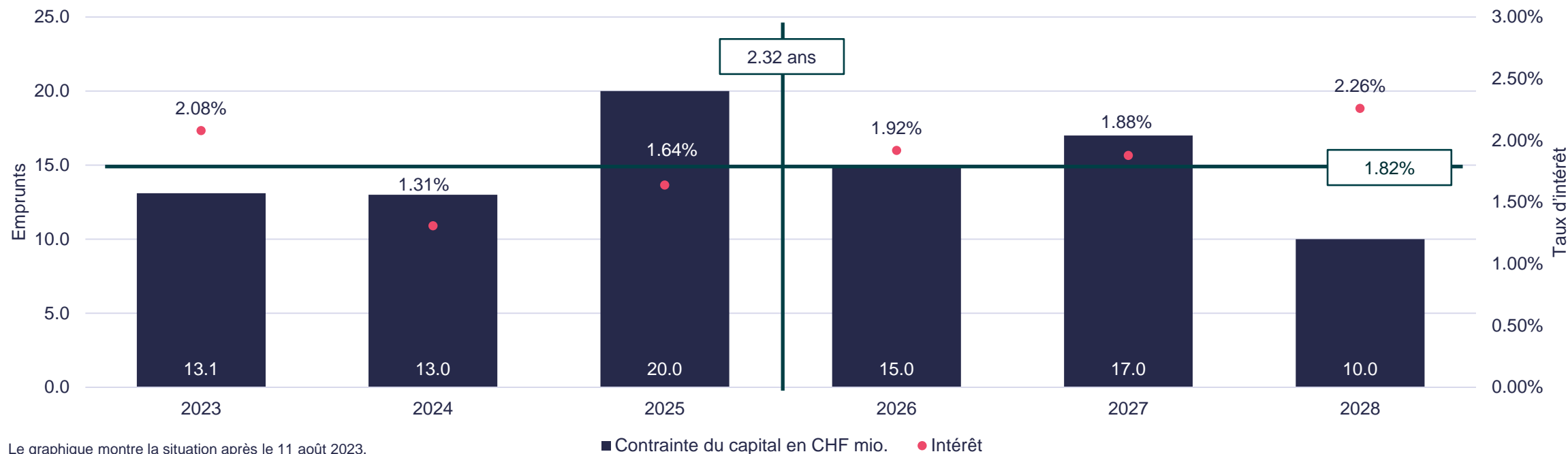
1.12% / + 35.71%

# Finances

## Chiffres clés

<b>Compte de fortune</b>		<b>30 juin 2023</b>	<b>31 déc. 2022</b>	<b>Δ</b>
Valeur vénale des biens immobiliers	CHF	316 480 000	328 350 000	- 11 870 000
Actif total du fonds	CHF	325 140 625	333 857 712	- 8 717 087
Taux d'endettement	%	27.84	26.77	1.07
Actif net du fonds	CHF	220 612 582	231 965 859	- 11 353 277
VNI par part	CHF	91.92	96.65	- 4.73
Cours boursier	CHF	77.20	84.40	- 7.20
Agio/disagio	%	- 16.02	- 12.68	- 3.34
<b>Compte de résultat</b>		<b>30 juin 2023</b>	<b>30 juin 2022</b>	<b>Δ</b>
Rendements locatifs	CHF	8 320 726	8 158 874	161 852
Taux de défaut des loyers	%	14.94	15.69	- 0.75
Taux d'entretien/de remise en état	%	7.83	8.05	- 0.22
Taux de coûts d'exploitation	%	13.35	14.22	- 0.87
Marge EBIT	%	66.83	65.08	1.75
Intérêts hypothécaires	CHF	637 567	49 299	588 268
Revenu net	CHF	4 563 721	5 036 096	- 472 375
Gains et pertes en capital réalisés	CHF	- 1 402 189	- 1 250	- 1 400 939
Gains et pertes en capital non réalisés	CHF	- 4 314 809	535 832	- 4 850 641
Résultat total	CHF	- 1 153 277	5 570 678	- 6 723 955
TER (GAV)	%	0.93	0.94	- 0.01
Rendement de placement	%	- 0.52	2.48	- 3.00

# Financement

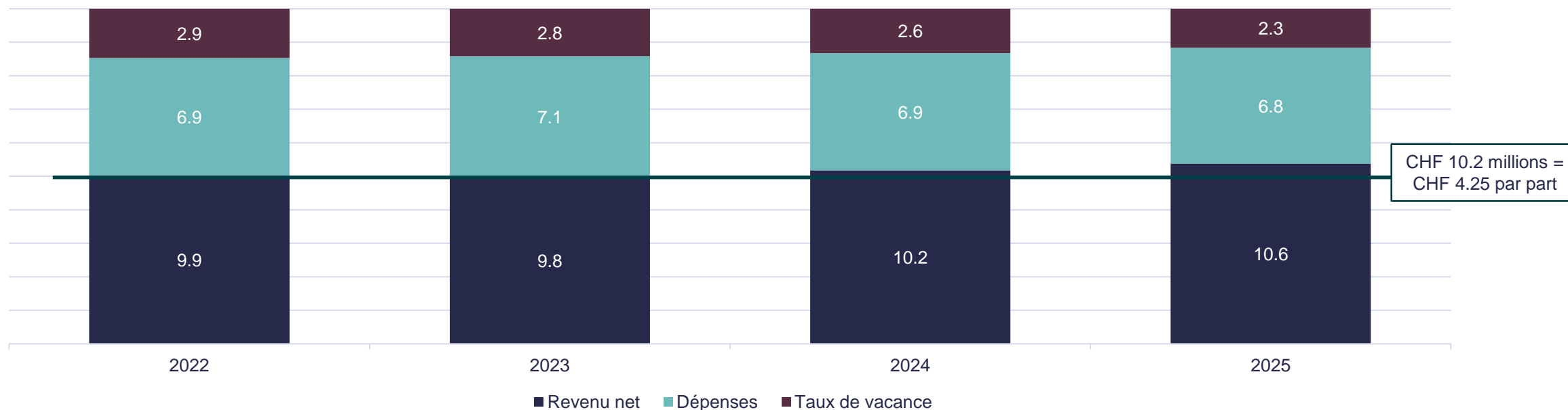


		31 déc. 2021	31 déc. 2022	30 juin 2023	11 août 2023
Durée résiduelle des financements externes	Années	0.08	0.83	1.47	2.32
Intérêt de financement externe à la date de référence	%	0.10	1.12	1.52	1.82

## Financement en fonction des risques

Analyse permanente de l'actif/du passif pour la période de contrainte sur taux d'intérêt adaptée au risque. La durée de contrainte sur taux d'intérêt actuelle se situe précisément dans la fourchette ciblée de 1.5 à 2.5 ans.

# Taux de couverture de la distribution



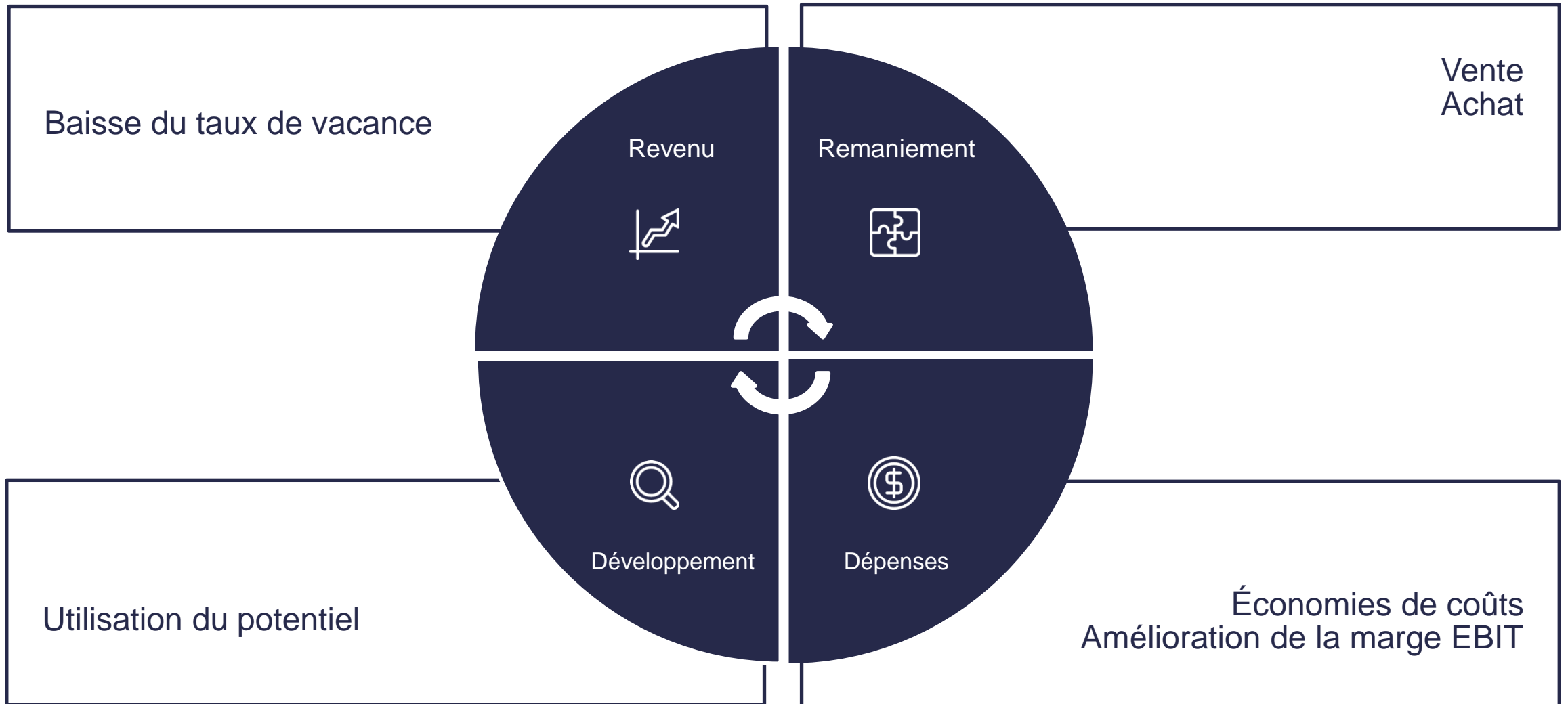
		2022	2023	2024	2025
Taux de vacance	CHF mio.	2.9	2.8	2.6	2.3
Dépenses	CHF mio.	6.9	7.1	6.9	6.8
Revenu net	CHF mio.	9.9	9.8	10.2	10.6

Hypothèse : revenu total inchangé (en particulier, pas de prise en compte des adaptations de loyers)

## Taux de couverture de la distribution

À ce jour, la quote-part de distribution dépasse légèrement 100%. Eu égard aux prévisions quant à l'évolution des revenus et des dépenses du portefeuille, le résultat opérationnel devrait supporter la distribution dès 2024.

# Stratégie à moyen terme





# Principaux enseignements et perspectives

# Principaux enseignements et perspectives

		<b>Vente de Weinfelden</b>	Minimisation des risques Vente au-dessus de la valeur vénale
 <b>Portefeuille</b>		<b>Portefeuille attractif</b>	17 biens immobiliers, valeur vénale de CHF 316 millions Situation locative stable, indexation élevée
		<b>Taux de vacance</b>	Réduction du taux de vacance à 13.9% Réduction malgré la vente de Weinfelden
		<b>Distribution stable</b>	CHF 4.25 par part pour 2022 Pas de changement prévu pour 2023
 <b>Finances</b>			
		<b>Locations</b>	Revenu supplémentaire grâce à la réduction du taux de vacance
 <b>Perspectives</b>		<b>Potentiel de développement</b>	Réalisation du projet de développement à Möhlin
		<b>Remaniement du portefeuille</b>	Optimisation par le biais de désinvestissements et d'acquisitions

Annexe



# Qualité du portefeuille

**Saint-Gall**



Exploitation optimale

**Spreitenbach**



Visibilité élevée

**Lyss**



Locataires solvables

**Aarau**



Excellente infrastructure

**Saint-Gall**



Usages à forte demande

**Lamone**



Architecture attrayante

# Répartition par régions du marché

Région	Valeur vénale en CHF	Valeur vénale en %
1 Suisse du Nord-Ouest	124 790 000	39.4
2 Berne	41 110 000	13.0
3 Zurich	31 950 000	10.1
4 Suisse méridionale	76 420 000	24.1
5 Suisse orientale	31 150 000	9.8
6 Bassin lémanique	11 060 000	3.6
<b>Total</b>	<b>316 480 000</b>	<b>100.0</b>



● Portefeuille au 30 juin 2023

# Biens immobiliers

SF Commercial Properties Fund



Aarau, Rohrerstrasse 100/102



Aclens, Chemin du Coteau 23



Allschwil, Gewerbestrasse 25



Bubendorf, Grünenstrasse 17/17a



Buchs, Amsleracherweg 8



Castione, Via alle Cave 20

# Biens immobiliers

## SF Commercial Properties Fund



Castione, Via San Gottardo 18a/d



Collina d'Oro, Via al Molino 49



Dietikon, Lerzenstrasse 10



Lamone, Via Industria 16



Langenthal, Gaswerkstrasse 33-35



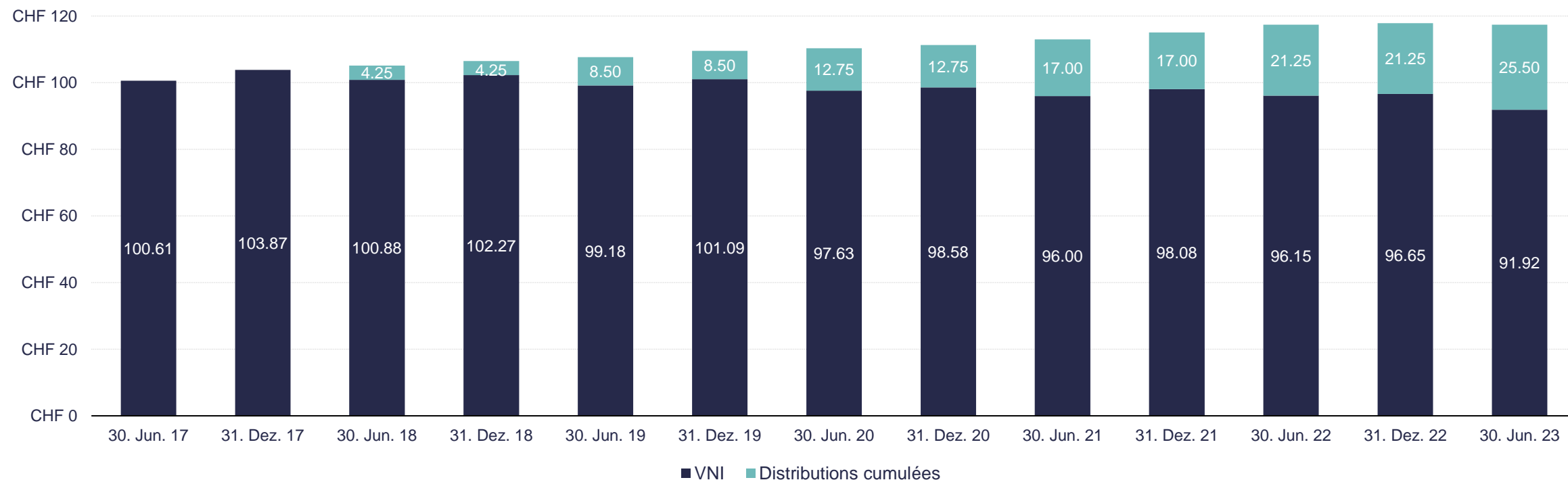
Lyss, Industriering 17

# Biens immobiliers

## SF Commercial Properties Fund



# Évolution de la valeur nette d'inventaire au 30 juin 2023



- Les distributions cumulées s’élèvent à CHF 25.50 par part au 30 juin 2023.
- La VNI est de CHF 91.92 par part au 30 juin 2023.
- La distribution à partir du résultat d’exploitation 2022 est de CHF 4.25 par part.

# Immobilier Direct Suisse

## Fonds immobiliers

	SF Sustainable Property Fund	SF Retail Properties Fund	SF Commercial Properties Fund
<b>AuM</b> au 30.06.2023	CHF 1 543.0 millions	CHF 897.8 millions	CHF 325.1 millions
<b>Principaux placements</b>	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.	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.	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.
<b>Rendement brut</b> au niveau du portefeuille au 30 juin 2023	3.79%	5.51%	6.28%
<b>Lancement</b>	27 décembre 2010	6 août 2015	13 décembre 2016
<b>Bloomberg code</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 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.