



Swiss Finance & Property Group



SF Retail Properties Fund

Rapport semestriel 2020

7 septembre 2020

COVID-19

Impact des mesures spéciales de la Confédération

Portefeuille de SF Retail

- Mesures d'urgence prises par le Conseil fédéral
- Les «besoin de base» ne sont pas affectés
- A partir du 17 mars: 75.5% des surfaces sont ouvertes
- A partir du 26 avril: 95% des surfaces sont ouvertes
- A partir du 11 mai: 100% des surfaces sont en exploitation normale
- Traitement des demandes de 40 locataires

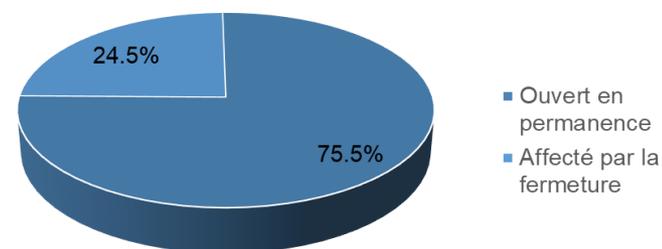
Revenus locatifs

- Stabilité des revenus provenant des «besoin de base» tels que alimentaires, pharmacies, opticiens, boulangeries, etc.
- Recherche active avec les locataires de solution acceptables
- Aucune résiliation à cause du COVID-19
- Trois locataires en moratoire sur la restructuration de la dette (couvert par des sûretés et des accords de paiements)

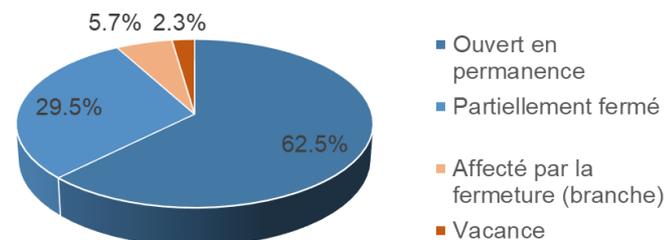
Situation juridique

- Situation juridique n'est toujours pas claire
- Intervention du Conseil national: (Réduction de 60% pendant la fermeture)
Aucun impact sur notre fonds
- Accord signé avec 95% des locataires concernés

SF Retail Portfolio
en % du loyers nets prévisionnels en location pleine



Status SF Retail Portfolio
en % de nombre de biens



Le marché du commerce de détail

Mouvement dans le commerce de détail de suisse

Marché du commerce de détail

- Impact énorme sur le commerce de détail
- Effets de la fermeture des frontières
- La décentralisation comme nouveau modèle d'affaires

Food

- Augmentation fort du chiffre d'affaires (+20% YTD)
- Modification des marges en raison de l'interdiction de vendre des articles non-food
- Bilan mitigé du commerce en ligne

Non-Food

- Evolution négative du chiffre d'affaires (-15% YTD)
- Mode et chaussures affrontent un lourd défi
- Compensation de la perte de chiffre d'affaires après la réouverture; spécificités en partie similaires à celles de l'année dernière
- Effets de la fermeture des frontières
- Hausse des achats en ligne dans toutes les branches et classes d'âge

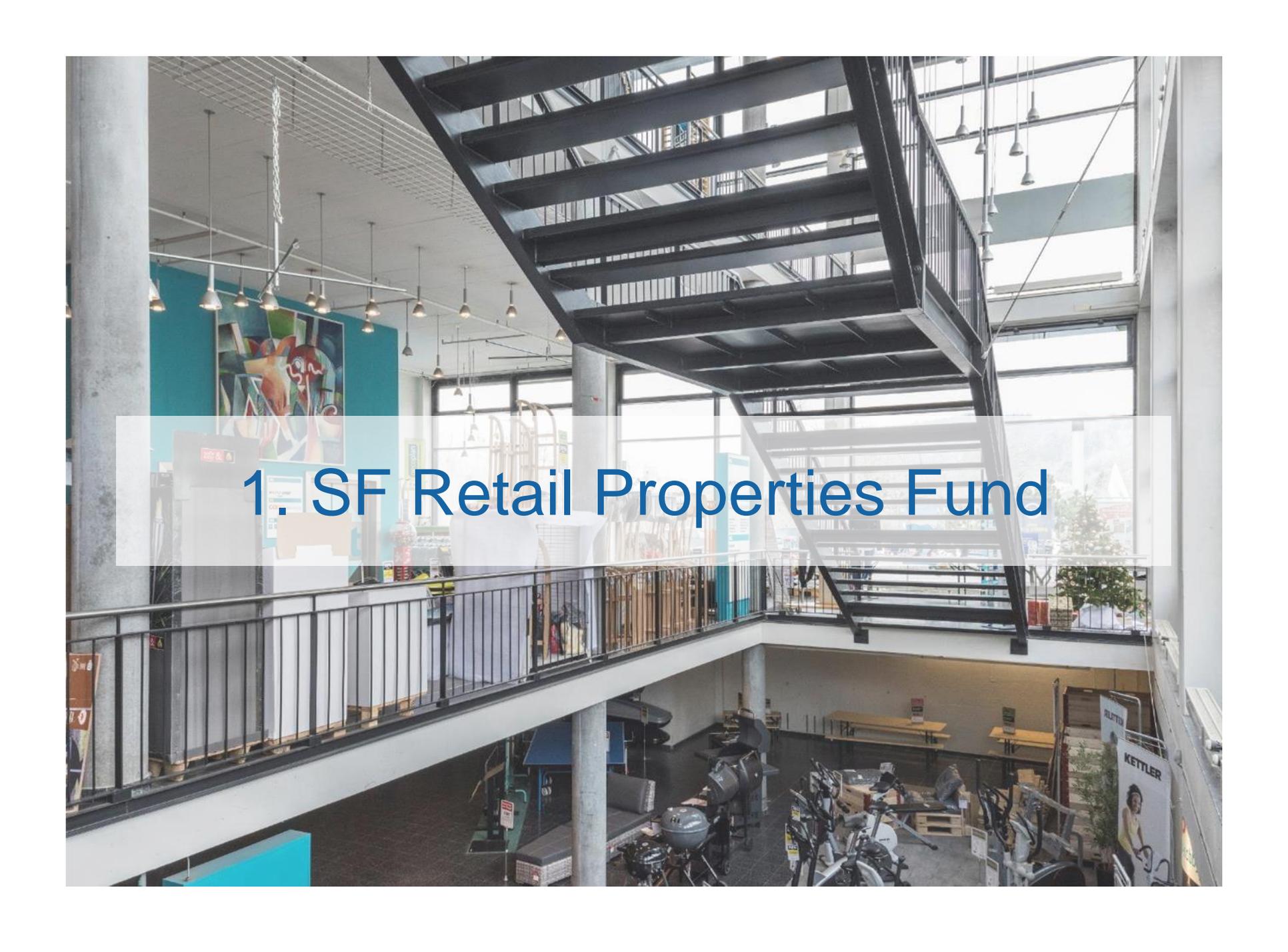
Adaptation structurelle du marché

- Vente de commerces de détail et de formats
- Adaptation au marché suisse
- Avenir des lieux très fréquentés



Table des matières

1. SF Retail Properties Fund
2. Portefeuille
3. Finances
4. Conclusions



1. SF Retail Properties Fund

Évènements majeurs au 30 juin 2020

Acquisitions

- Au premier semestre 2020, aucun immeuble n'a fait l'objet d'un acte notarié ou est entré dans le portefeuille (plusieurs immeubles sont cependant soumis à un examen approfondi)
- Un immeuble entièrement loué a été acquis en 2019 à Zweisimmen et intégré dans le portefeuille au 1^{er} juillet 2020

Développements

- Le chantier de Reinach a démarré et l'entrée en jouissance est prévue au T4 2020
- A Schöffland, la démolition a commencé pour faire place à l'extension du bâtiment
- Des projets sont en préparation à Bâle, Delémont, Aigle et Echallens
- Le total des investissements en 2020 s'élève à 8.1 millions CHF

Portefeuille

- Au 30 juin 2020, la valeur vénale du portefeuille de 88 immeubles s'élevait à 763.4 millions CHF, ce qui correspond à une hausse de 6.3% par rapport au 30 juin 2019

Commercialisation

- Location de surfaces à Frauenfeld (900m²) et Gretzenbach (900m²)
- Au 30 juin 2020, le taux de vacance s'est élevé à 8.1%



2. Portefeuille

Transactions au 30 juin 2020

Au cours de la période sous revue, nous avons examiné différentes opportunités en vue d'étendre notre portefeuille. Nous sommes actuellement en négociations prometteuses qui devraient se conclure cette année encore.

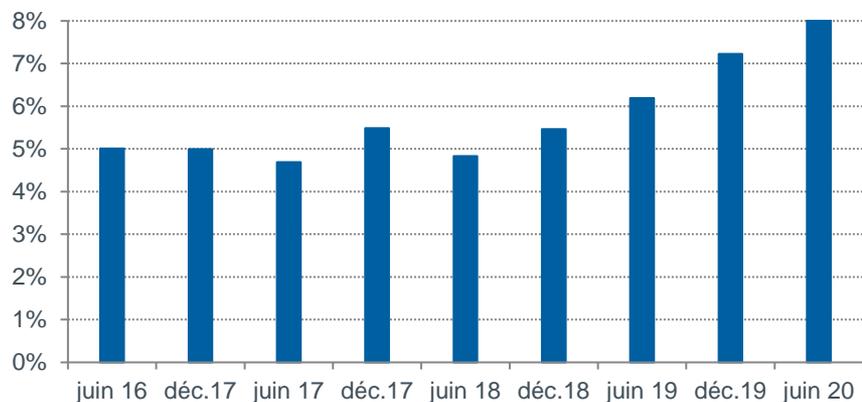
Un projet de construction à la Thunstrasse 11-11c à Zweisimmen a fait l'objet d'un acte notarié en décembre 2019 déjà. Cet immeuble entièrement loué, dont le locataire principal est Migros, a été entré au 1^{er} juillet 2020 dans le portefeuille et est désormais productif de revenus.

Investissements

Projets en cours	2020 en milliers de CHF	2021 en milliers de CHF	Total en milliers de CHF
Moutier, rue Industrielle 16	84	500	584
Basel, Untere Rebgasse 17	854	800	1 654
Reinach, Europastrasse 7	3 474	400	3 874
Delémont, rue de l' Avenir 3/5	770	7 000	7 770
Schöftland, Dorfstrasse 31/33	73	1 940	2 013
St. Prex, rue de la Gare 1	30	650	680
Projets divers	2 838	3 238	6 076
Total des projets	8 123	14 528	22 651
Acquisitions	20 850	0	20 850
Total	28 973	14 528	43 501

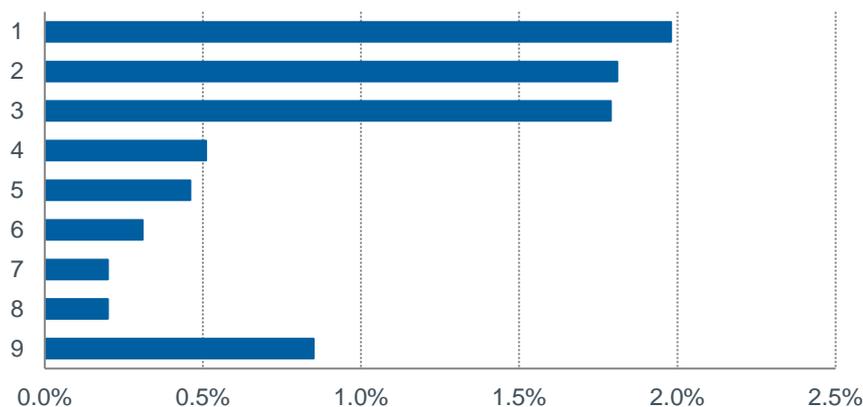
Evolution du taux de vacance 2016-2020

Évolution du taux de vacance à la fin de la période



- Au 30 juin 2020, taux de vacance de 8.11% (6.2% en juin 2019)
- Progression du projet de développement à Münsingen
- Reprise de surfaces supplémentaires à Bioggio

Taux de vacance par rapport aux revenus locatifs nets prévisionnels du portefeuille



1	Immeubles en développement (Delémont, Moutier, Münsingen)	1.98%
2	Bioggio, via della Posta 21	1.81%
3	Bâle, Untere Rebgasse 17	1.79%
4	Zwingen, Baselstrasse 10	0.51%
5	Schiers, Dorfstrasse 171	0.46%
6	Les Diablerets	0.31%
7	Zizers, Kronengasse 1	0.20%
8	Berikon, Bahnhofstrasse 3	0.20%
9	Autres	0.85%

Activités de marketing

Détails

Immeubles en développement

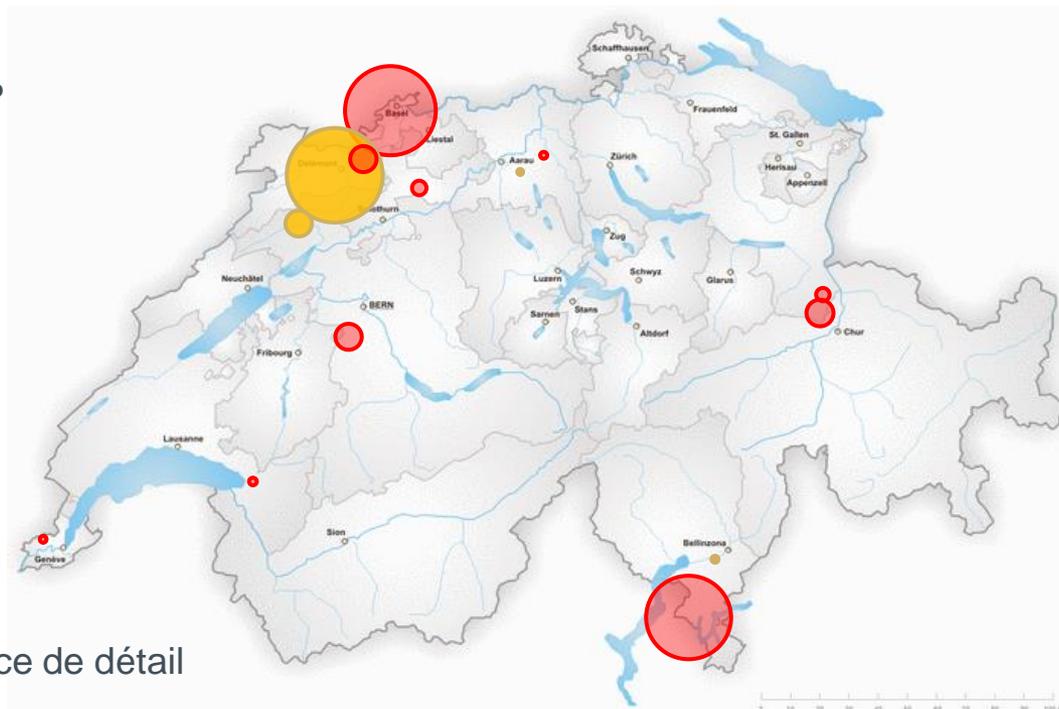
- Delémont/Moutier/Münsingen, 1.98%
- Bâle, 1.8%
- Autres surfaces, 4.33%

Mesures

- Equipes de commercialisation
- Site Web
- Affichage sur place
- Approche ciblée de locataires potentiels

Négociations en cours

- Frauenfeld: Entièrement loué
- Bâle: 500 - 1 000m² commerce de détail
2 000m² commerces
- Bioggio: 1 000m² commerces
- Delémont: 1 000m² commerce de détail (LOI)
- Zizers: 700m² commerces



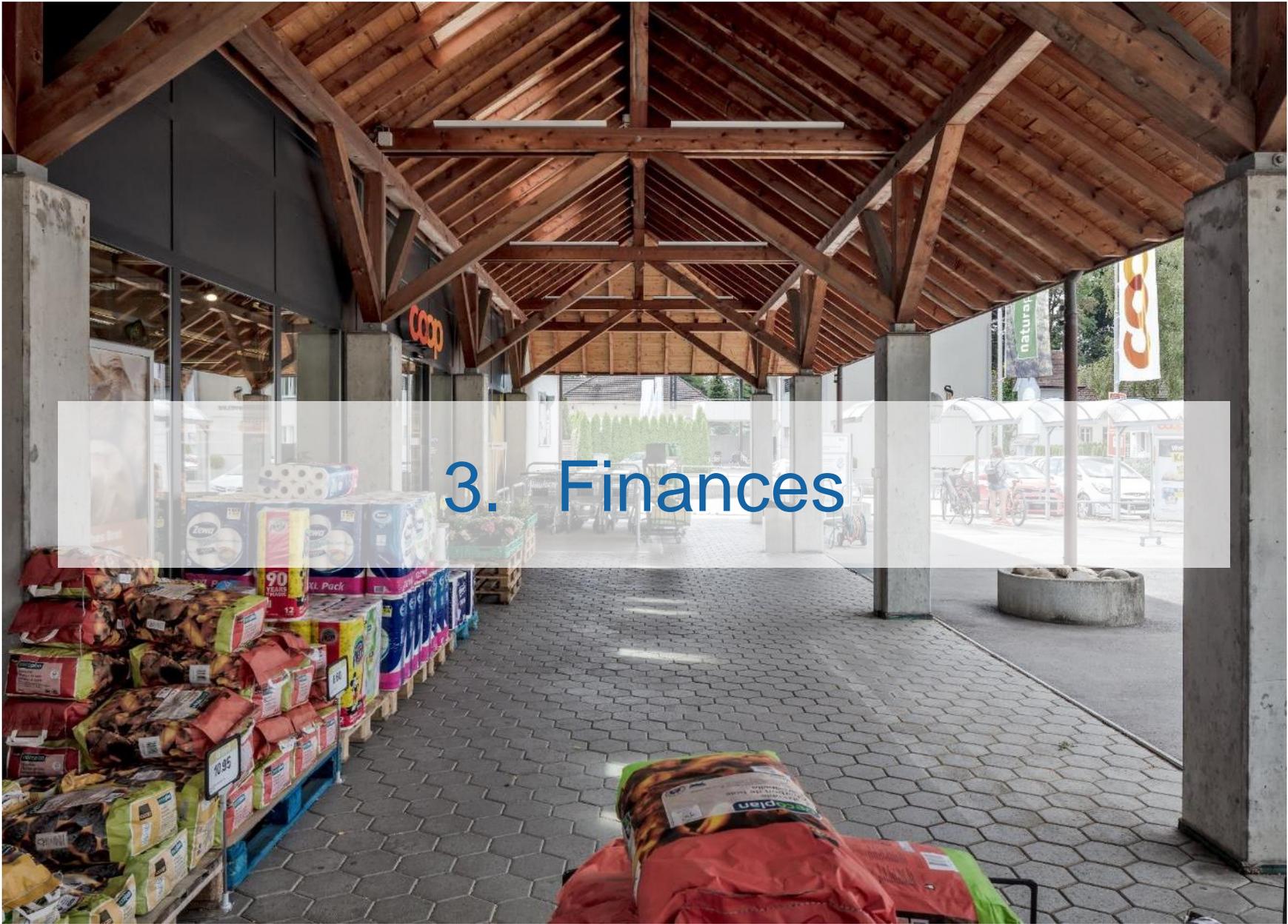
- Portefeuille existant
- Immeubles en développement

Indicateurs clés du portefeuille

Chiffres clés du portefeuille	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019	31.12.2018
Nombre d'immeubles	88	88	85	84
Valeur vénale en CHF	763 441 000	762 179 100	717 718 600	706 776 100
Nombre de parts	6 075 000	6 075 000	5 568 750	5 568 750
Rendement brut	5.74%	5.76%	5.74%	5.79%
Taux d'escompte réel	3.93%	3.97%	4.01%	4.05%
Taux d'escompte nominal	4.45%	4.49%	4.53%	4.57%
Taux de vacance à la date de référence	8.11%	7.22%	6.19%	5.46%
Taux de vacance de la période	8.12%	5.63%	6.10%	5.33%
WAULT en années	6.5	6.4	6.9	6.8

- Hausse de la valeur vénale du portefeuille de 45.7 millions CHF par rapport au 30 juin 2019
- WAULT à un niveau stable et élevé de 6.5 ans

3. Finances



Finances

- Hausse des revenus** – Hausse des revenus à 22.0 millions CHF (20.2 mio. CHF au 30 juin 2019)
- Résultat réalisé** – Augmentation du résultat réalisé de 2.2% à 13.2 millions CHF (12.9 mio. CHF au 30 juin 2019)
- Fortune nette du fonds** – La fortune nette du fonds s'élève à 606.9 millions CHF. Ce changement résulte principalement de la distribution en avril 2020 du dividende l'exercice 2019 à hauteur de 26.4 millions CHF
- Endettement** – Le coefficient d'endettement se monte à 16.41%

Indicateurs clés du compte de résultat

en milliers de CHF	30.06.2020	30.06.2019		
PRODUITS			Δ	Δ in %
Loyers nets prévisionnels en location pleine (réduction de loyer inclus)	22'079	20'264	1'815	8.96%
Pertes sur créances	-29	-67	38	56.72%
Locaux vacants	-1'832	-1'253	-579	-46.21%
Réductions de loyer	-1'057	-	-1'057	
Total revenus locatifs	19'161	18'944	217	1.15%
Autres produits	312	120	192	160.00%
Taux d'intérêt négatifs	-1	-1	-	0.00%
Participation aux revenus nets courus lors de l'émission de parts	-	-	-	
Total produit	19'472	19'063	409	2.15%
	-			
DÉPENSES				
Intérêts hypothécaires	-225	-278	53	19.06%
Autres intérêts passifs	-7	-3	-4	-133.33%
Rentes du droit de superficie	-242	-242	-	0.00%
Entretien et réparations	-559	-446	-113	-25.34%
Charges immobilières	-1'093	-1'188	95	8.00%
Charges administratives	-9	-9	-	0.00%
Taxes et redevances	-396	-436	40	9.17%
Charges d'évaluation et de révision	-145	-140	-5	-3.57%
Rémunérations réglementaires à:				
- la direction du fonds	-2'925	-2'718	-207	-7.62%
- la banque dépositaire	-135	-125	-10	-8.00%
- la gérance immobilière	-452	-420	-32	-7.62%
Autres dépenses	-81	-139	58	41.73%
Total des dépenses	-6'269	-6'144	-125	-2.03%
	-			
Produit net	13'203	12'919	284	2.20%
Plus-values et moins-values réalisées	-	-		
Résultat réalisé	13'203	12'919	284	2.20%
Plus-values et moins-values non réalisées (impôts dus en cas de liquidation inclus)	-833	-1'991	1'158	58.16%
Résultat total	12'370	10'928	1'442	13.20%
Nombre de parts	6'075'000	5'568'750		
Produit net par part	2.17	2.32		

- Hausse des revenus grâce aux achats effectués en 2019 et au succès des locations
- Accords de réduction de loyer en raison du COVID-19
- Des investissements dans le portefeuille figurent dans les charges des immeubles
- Diminution des charges des immeubles

Indicateurs clés des finances

		30.06.2020	30.06.2019	Δ
Valeur vénale des immeubles	mios CHF	763.4	717.72	45.68
Coefficient d'endettement	%	16.41	18.33	-1.92
VNI (à la fin de la période)	CHF	99.90	99.62	0.28
Distribution par part	CHF	n/a	n/a	n/a
Rendement sur distribution	%	n/a	n/a	n/a
Coefficient de distribution	%	n/a	n/a	n/a
Rendement de placement	%	2.08	2.01	0.07
Rendement des fonds propres Return on Equity (ROE)	%	1.99	1.92	0.07
Fortune nette du fonds	mios CHF	606.87	554.78	52.09
TER GAV	%	0.96	0.99	-0.03
Quote-part des pertes sur loyer	%	8.43	6.46	1.97

- Au 30 juin 2020, le coefficient d'endettement se montait à 16.41%
- Rendement de placement de 2.08%
- Baisse du TER (GAV) à 0.96%
- Hausse de la valeur vénale de 1.26 mio. CHF par rapport au 31 décembre 2019



4. Perspectives



Perspectives

Acquisitions

- Au premier semestre, aucun immeuble n'a été intégré dans le portefeuille
- Examen d'épurations du portefeuille

Projets de rénovation en 2020

- Poursuite des projets de construction, d'extension et de rénovation
- Début du chantier à Reinach, dépose d'une demande de permis de construire à Delémont
- Début de la démolition à Schöffland
- Finalisation des projets à Aigle, Echallens et Thayngen (réalisation en 2021)

Surfaces locatives

- Intensification de la gestion des locataires dans le cadre des entretiens en lien avec le COVID-19
- Gestion active des locaux vacants pour diminuer les surfaces disponibles

Durabilité

- Des ateliers sont en cours visant à renforcer la stratégie de l'utilisation du photovoltaïque et de la e-mobilité
- Réduction des émissions de CO₂ (examen de solutions de remplacement du chauffage)



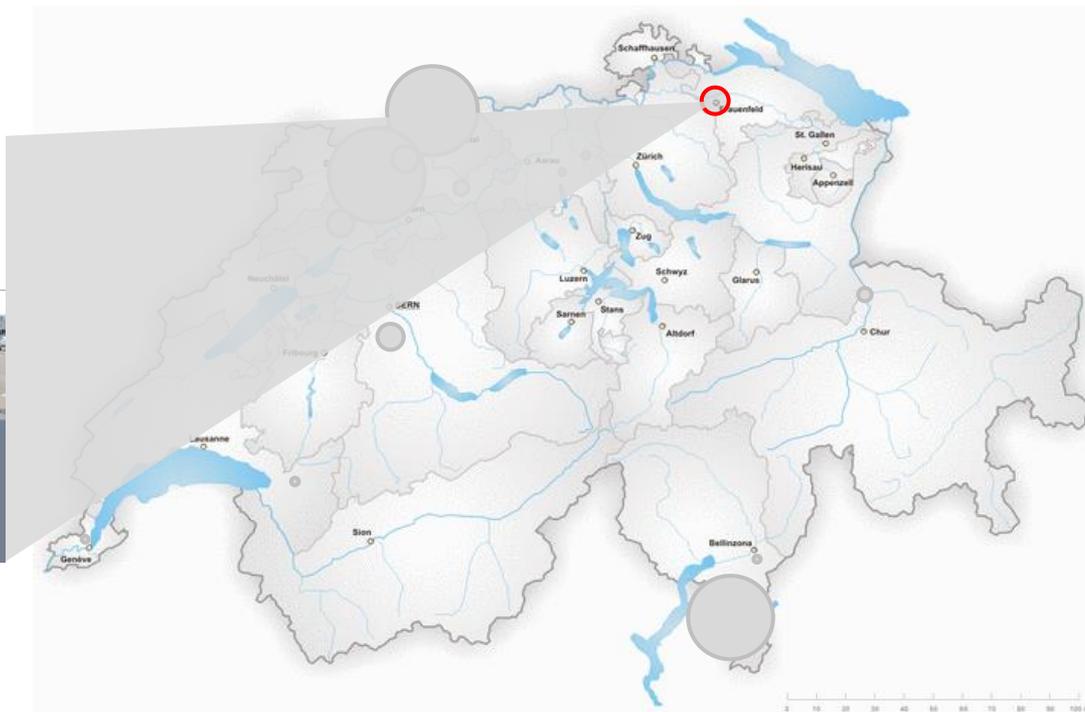
Appendice

Activités de marketing

Frauenfeld

Location d'env. 1 000m²

www.thurgipark.ch



Activités de marketing

Bâle

Location de magasins et de bureaux

www.clarahuus.ch



CLARA | **HUUS**

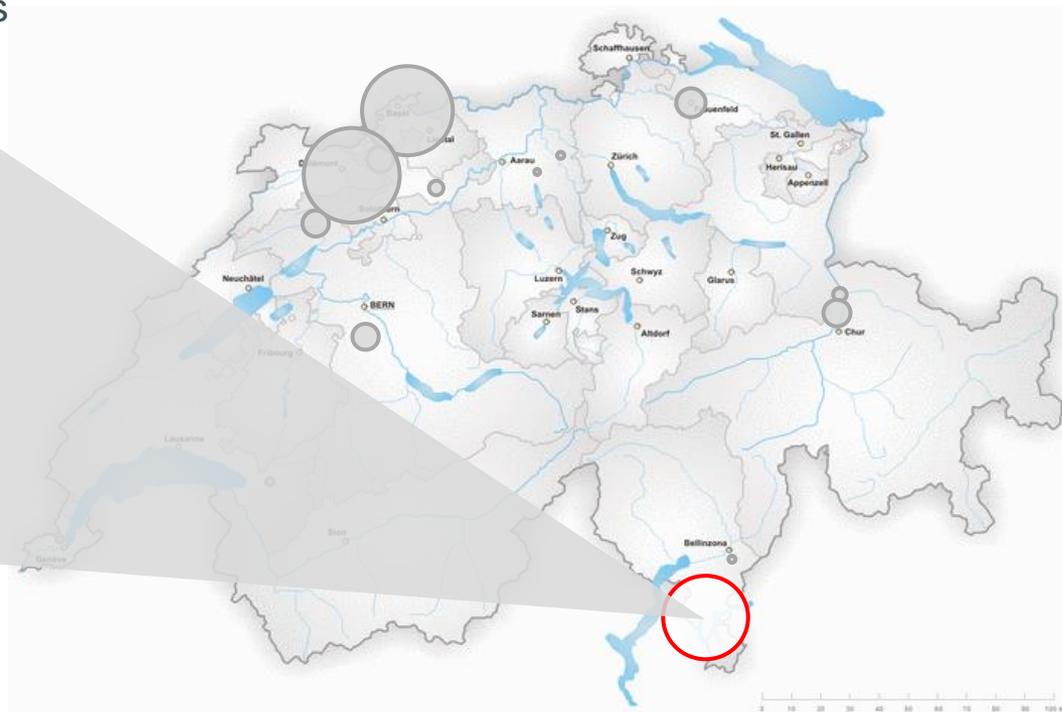


Activités de marketing

Bioggio

Location de bureaux et de magasins

www.centriobioggio.ch



CENTRO BIOGGIO 

The image shows the exterior of a modern supermarket building. The building features a prominent glass facade on the ground floor, reflecting the sky and surrounding environment. Above the glass, the upper floors are clad in dark blue panels. A vertical red stripe runs along the left side of the building. In the foreground, there are stacks of cardboard boxes on the left, a row of shopping carts in the center, and two tall, narrow banners on the right. A semi-transparent white rectangular box is overlaid on the center of the image, containing the text 'Détails des projets' in a blue, sans-serif font.

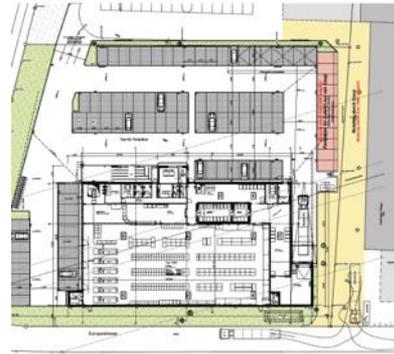
Détails des projets

Projets de construction en cours (1/4)

Europastrasse, Reinach (AG) – construction neuve

Construction d'un pavillon destiné au commerce de détail de 1000m², entrepôt et parking, bail de 15 ans avec Lidl

- Surface locative 1 700m²
- Places de stationnement 75
- Montant de l'investissement 4.2 mio. CHF
- Valeur de marché avant réalisation CHF 14.8 mio.
- Rendement brut avant réalisation 5.8%
- Valeur vénale après réalisation 21.3 mio. CHF
- Rendement brut après réalisation 6.22%
- Lancement des travaux T1/2020
- Achèvement T4/2020



Construction neuve Reinach, parcelle n° 3965



Pavillon concept Minergie

Projets de construction en cours (2/4)

Rue de l'Avenir 3/5, Delémont – rénovation complète

Rénovation complète de l'enveloppe du bâtiment et des installations techniques
Repositionnement des surfaces locatives
Densification du volume du bâtiment

– Surfaces locatives	5 500m ²
– Places de stationnement	267
– Montant de l'investissement	13.6 mio. CHF
– Valeur vénale avant réalisation	9.2 mio. CHF
– Rendement brut avant réalisation	5.75%
– Valeur vénale après réalisation	23.7 mio. CHF
– Rendement brut après réalisation	5.14%
– Permis de construire obtenu en	T4/2020
– Lancement des travaux	T1/2021
– Achèvement	T1/2022



Façade principale avant



Visualisation de la façade latérale



Visualisation de la façade principale après

Projets de construction en cours (3/4)

Dorfstrasse 31/33, Schöffland – extension

**Agrandissement de la surface occupée par Coop;
Surélévation pour des appartements;
Rénovation partielle des installations techniques.**

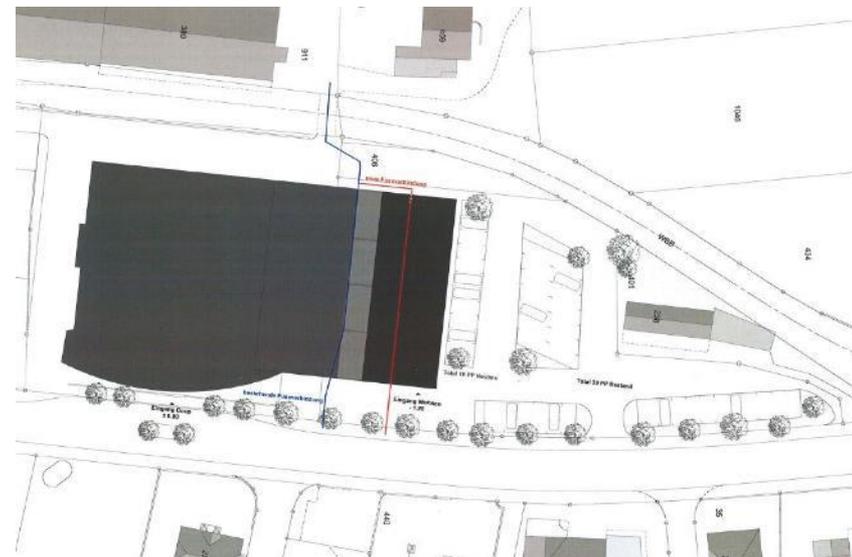
- Surface de vente actuelle 1 077m²
- Surface de vente supplémentaire + 1 500m² env.
- Nombre d'appartements env. 12
- Départ Étude préalable et démolition
- Achèvement T1/2022



Façade Est actuelle



Extension vers le Nord



Extension vers le nord (places de stationnement)

Projets de construction en cours (4/4)

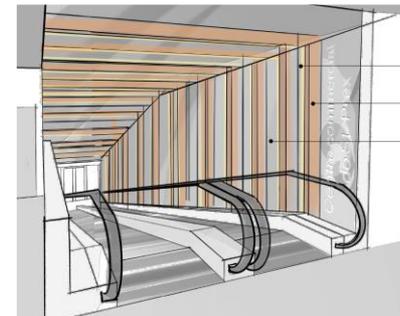
St-Prex – rue de la Gare 1 – Réfection espace client commun et extérieur

Réfection espace client commun et des surfaces clients extérieur

– Surface locative	3 148m ²
– Places de stationnement	69
– Montant de l'investissement	0.6 mio. CHF
– Valeur vénale avant réalisation	15.3 mio. CHF
– Rendement brut avant réalisation	5.24%
– Valeur vénale après réalisation	15.7 mio. CHF
– Rendement brut après réalisation	5.14%
– Lancement des travaux	T2/2021
– Achèvement	T3/2021



Accès actuel au centre



Concept d'un nouvel accès



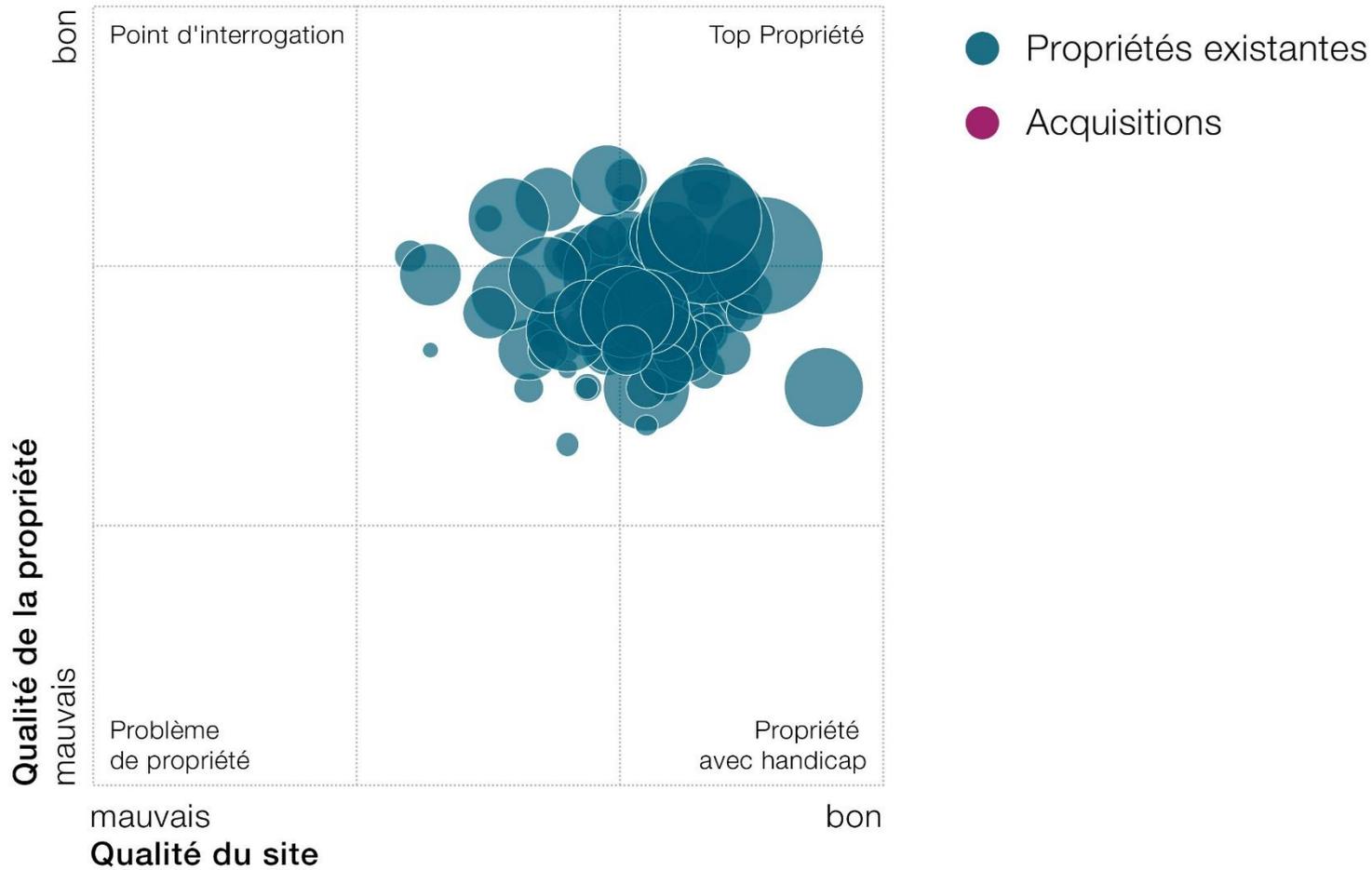
Concept de l'extérieur

A photograph of a supermarket's produce section. In the foreground, several crates of fresh produce are displayed, including apples, oranges, and plums. A yellow sign with the word "Aktion" is visible. In the background, more produce is visible on shelves, along with signs that say "täglich frisch". A semi-transparent white box with blue text is overlaid in the center of the image.

Informations portefeuille

Qualité des immeubles et des emplacements

au 30 juin 2020



Répartition du marché par région

au 30 juin 2020

Région	Valeur vénale en CHF	Valeur vénale en %
1 Suisse du Nord-Ouest	245 199 000	32.1%
2 Zurich	118 056 000	15.5%
3 Berne	116 079 300	15.2%
4 Suisse méridionale	84 142 000	11.0%
5 Arc lémanique	82 687 000	10.8%
6 Suisse occidentale	59 961 000	7.9%
7 Suisse orientale	55 289 000	7.2%
8 Suisse centrale	2 028 000	0.3%
Total	763 441 300	100.0%



- Portefeuille au 30 juin 2020
- Acquisitions 2020

Evolution de la valeur nette d'inventaire (VNI)



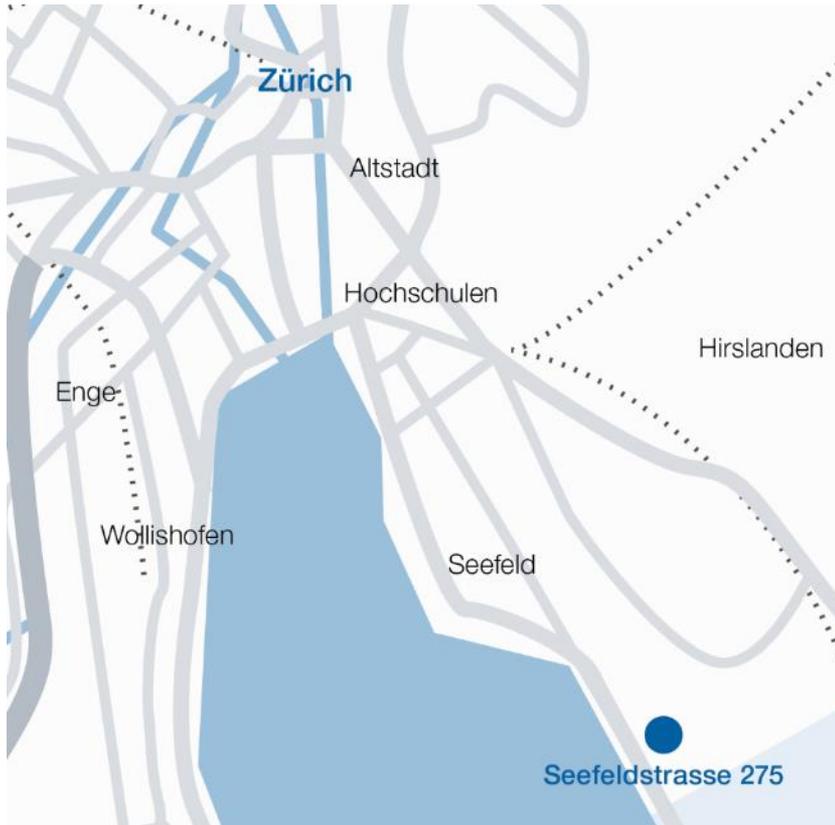
– Les distributions cumulées s'élèvent à CHF 16.79 au 30 juin 2020

Placements immobiliers directs en Suisse

Fonds immobiliers

	SF Sustainable Property Fund	SF Retail Properties Fund	SF Commercial Properties Fund
Actifs gérés au 30.06.2020	1 104.5 mio. CHF	763.4 mio. CHF	316.0 mio. CHF
Anlagefokus	Ce fonds investit dans des immeubles qui ne sont pas éloignés de plus d'un kilomètre d'une gare. A l'achat, les immeubles doivent satisfaire aux standards internes en matière de durabilité et d'efficacité énergétique. Sinon, l'efficacité énergétique des immeubles est améliorée au plus tard dans les 5 à 7 ans (objectif cat. C du certificat énergétique des cantons CECB).	Ce fonds investit dans des immeubles offrant des surfaces de vente destinées au commerce de détail pour des biens de consommation courants, y compris locaux annexes et places de stationnement nécessaires à l'exploitation.	Ce fonds investit dans des immeubles en se concentrant sur l'industrie, la logistique, l'artisanat et la vente.
Rendement brut au 30.06.2020 à l'échelle du portefeuille	4.22%	5.74%	6.59%
Lancement	27 décembre 2010	6 août 2015	13 décembre 2016
Code Bloomberg	SFPF SW	SFR SW	SFC SW
Cotation	SIX Swiss Exchange depuis le 17 novembre 2014	SIX Swiss Exchange depuis le 3 octobre 2017	SIX Swiss Exchange depuis le 24 novembre 2017
N° de valeur / ISIN	12 079 125 / CH0120791253	28 508 745 / CH0285087455	34 479 969 / CH0344799694

Adresse



Swiss Finance & Property Group

Seefeldstrasse 275
CH-8008 Zürich

Tél. +41 43 344 61 31
Fax +41 43 344 61 30

info@sfp.ch

www.sfp.ch
www.sfurban.ch
www.sfp-ast.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 AG and/or its affiliates. This document does not constitute an issue and/or an issue prospectus pursuant to Art. 652a 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, simplified prospectus or a Key Investor Information Document (KIID) 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 AG and/or its affiliates. This document is a product of Swiss Finance & Property AG 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 AG 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 AG and/or its affiliates. Swiss Finance & Property AG 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 AG 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 AG 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 AG and/or its affiliates do not intend to disclose. No person shall be treated as a client of Swiss Finance & Property AG and/or its affiliates, or be entitled to the protections afforded to clients of Swiss Finance & Property AG 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 – 2020, Swiss Finance & Property AG and/or its affiliates. All rights reserved.