



Swiss Finance & Property Group



SF Commercial Properties Fund

Rapport du 1^{er} semestre 2020

7 septembre 2020

Sommaire

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



1. SF Commercial Properties Fund

Marché des surfaces à usage commercial

- De manière générale, le contexte macroéconomique de la Suisse est stable;
- Toutefois, on constate un léger tassement de l'économie Suisse à cause du COVID-19, avec un ralentissement de l'activité économique et une augmentation du chômage (prévision en juin 2020 du Secrétariat d'Etat à l'économie SECO: taux de chômage en 2020: 3.8% et en 2021: 4.1%);
- La demande de bureaux recule, en particulier sur le marché secondaire. En même temps, les loyers baissent (-1.2% en mai 2020 selon PWC) et les locataires sont toujours plus nombreux à demander des incitations;
- Le marché de la logistique et de l'entreposage profite de la croissance du commerce en ligne;
- Les locataires demandent toujours plus de souplesse et visent des baux à court et moyen terme. De nouveaux prestataires de services, comme le coworking, devraient tirer profit de cette tendance;
- En raison de la baisse des loyers et de la hausse présumée des taux de vacance, la valeur vénale de l'immobilier commercial recule légèrement.

Evénements marquants du S1 2020

Cession

- L'immeuble sis Erlenweg 3, à Rheinfelden a été vendu pour 3.5 millions CHF

Portefeuille

- La valeur vénale du portefeuille comprenant 18 immeubles s'élève, au 30 juin 2020, à 316.0 millions CHF (321.1 millions CHF au 31 décembre 2019);
- Le taux de vacance au 30 juin 2020 se monte à 19.5% (19.8% au 31 décembre 2019);
- Plus de 4 000m² loués malgré le COVID-19, en particulier:
 - 1 482m², Chemin du Coteau 23 à Aclens (VD), bâtiment entièrement loué;
 - Relocation de 1 242m², Gewerbestrasse 25 à Allschwil (BL), immeuble loué à 74%;
 - 550m², Grünenstrasse 17 à Bubendorf (BL), primolocation;
 - 617m², Lerzenstrasse 10 à Dietikon (ZH), 10 nouveaux locataires, immeuble loué à 23.7%.

COVID-19

29 demandes de réduction de loyer, 7 résolues. Par mesure de précaution, un montant de CHF 700 000 pour réductions de loyer a été inscrit au compte de résultat du premier semestre;

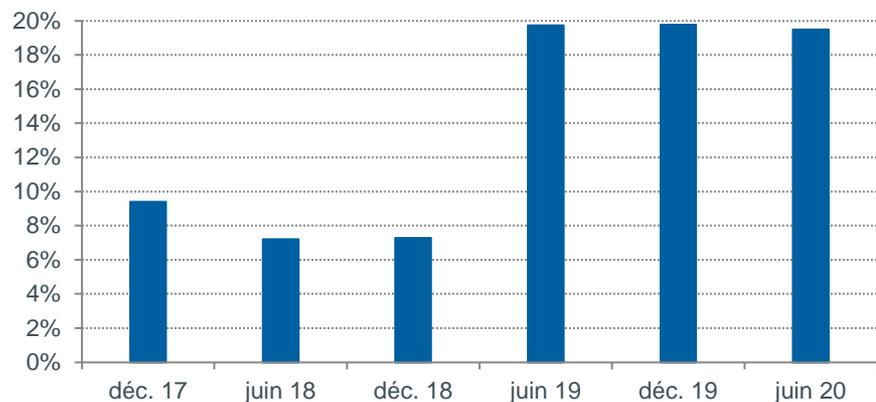
Après le bouclage de la période sous revue, 7 nouvelles demandes de locataires ont été satisfaites dans un esprit de partenariat. Au 27 août 2020, il a été accordé pour 46 000 CHF de réductions de loyer.



2. Portefeuille

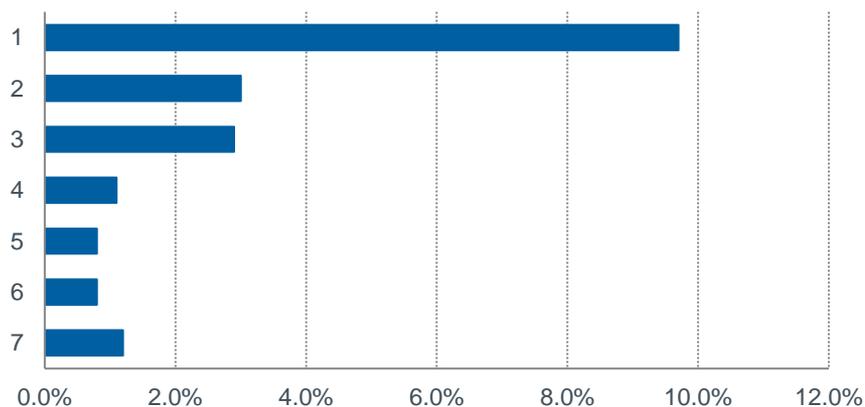
Evolution du taux de vacance 2017-2020

Evolution du taux de vacance à la fin de la période



- Le taux de vacance a diminué à 19.5% grâce à la location de plus de 4 000m²

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



1	Dietikon, Lerzenstrasse	9.7%
2	Staad, Hauptstrasse	3.0%
3	Frenkendorf, Rheinstrasse	2.9%
4	Allschwil, Gewerbestrasse	1.1%
5	Langenthal, Gaswerkstrasse	0.8%
6	Bubendorf, Grünenstrasse	0.8%
7	Autres	1.2%

Chiffres clés du portefeuille

Chiffres clés du portefeuille	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019	31.12.2018
Nombre d'immeubles	18	19	19	19
Valeur vénale	316 010 000	321 090 000	321 050 000	323 450 000
Nombre de parts	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000
Rendement brut	6.59%	6.55%	6.53%	6.50%
Taux d'escompte réel	4.16%	4.17%	4.24%	4.27%
Taux d'escompte nominal	4.68%	4.69%	4.76%	4.79%
Taux de vacance à la date de référence	19.63%	20.28%	19.41%	6.94%
Taux de vacance de la période	19.49%	19.76%	19.74%	7.27%
WAULT en années	6.0	6.4	5.9	5.4

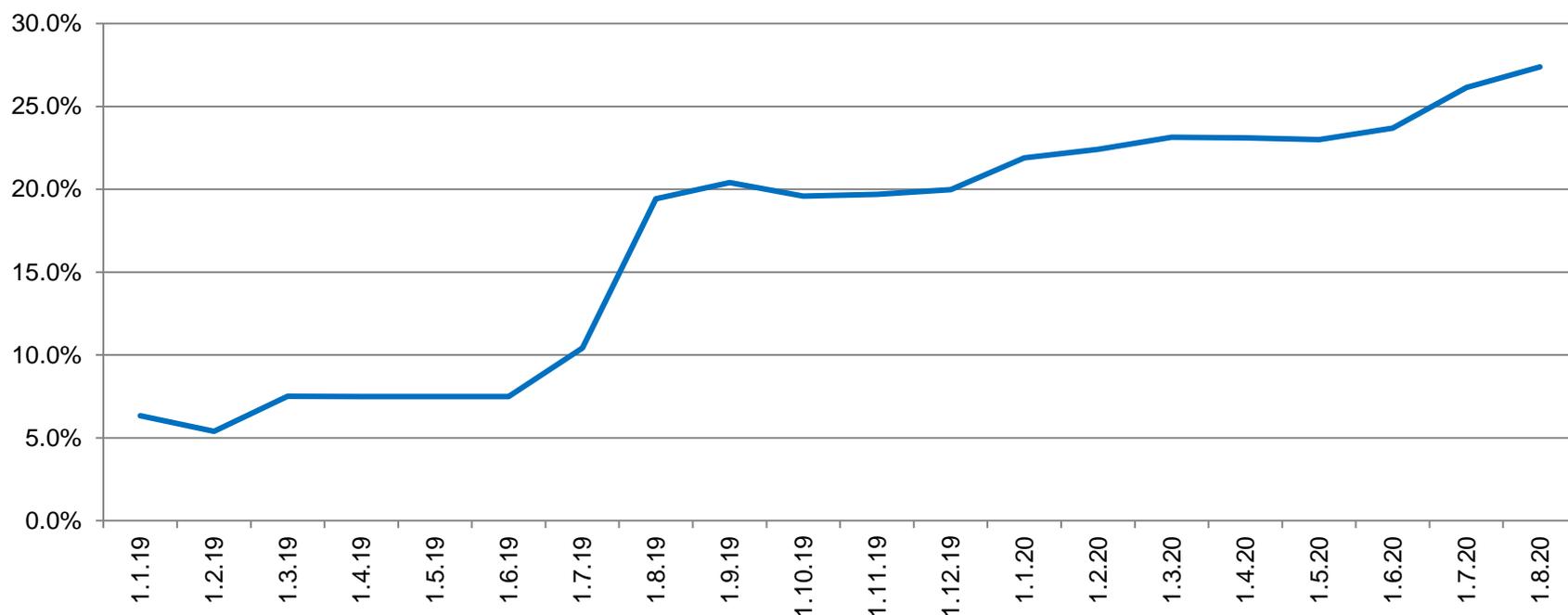
- Légère correction de la valeur vénale du portefeuille par rapport au 31 décembre 2019, notamment en raison de la vente de l'immeuble de Rheinfelden
- WAULT à un niveau stable de 6.0 ans

City Plaza Dietikon

Historique de l'évolution de la valeur et prévisions de W&P

- Au 30 juin 2020, la valeur vénale a augmenté de 1.8 mio. CHF à 34.1 mio. CHF
- La location se déroule selon le planning, 23.7% au 30 juin 2020, contre 20.44% au 31 décembre 2019), objectif: 30% au 31 décembre 2020

Taux de location du City Plaza Dietikon



City Plaza Dietikon

Commercialisation

Au 30 juin 2020, augmentation du taux de location à 23.7%

- Hausse du taux d'occupation à 23.7% (20.4% au 31 décembre 2019), plus 3.3 points de pourcentage;
- 10 nouveaux baux conclus au 1^{er} semestre (617m²);
- 12 nouveaux baux conclus à ce jour (1 161m², taux de location attendu de 27.4%);
- Ouverture du coworking de Markspace prévue à la fin de l'été;
- Transformation jusqu'à la mi-juillet 2020 d'une partie de la surface du 3^e étage pour constituer 6 petits bureaux, dont 4 sont déjà loués;
- Nouvel ameublement de l'atrium et nouvelle ambiance de l'entrée dans les prochains mois;
- Un bureau de commercialisation à l'intérieur de l'immeuble est plus efficace;
- Mesures de marketing (zone de conférences au 4^e étage, cadeaux écologiques, publipostage dans le voisinage);
- Réserve de location: crèche (750m²) et plusieurs locataires entre 20 et 200m²



3. Finances

Finances

Evolution des revenus

– Légère baisse des revenus à 7.93 millions CHF, notamment en raison du COVID-19 (8.21 millions CHF au 30 juin 2019)

Résultat réalisé

– Recul du résultat réalisé à 4.92 millions CHF (5.25 millions CHF au 30 juin 2019)

Fortune nette du fonds

– Léger repli de la fortune nette du fonds de 1.56% à 234.32 millions CHF (238.04 millions CHF au 30 juin 2019)

Endettement

– Le coefficient d'endettement se monte à 23.51%

Compte de résultat

en milliers de CHF	01.01.2020	01.01.2019		
PRODUIT	30.06.2020	30.06.2019	Δ	Δ in %
Loyers nets prévisionnels en location pleine	10'814	10'582	232	2.19%
Pertes sur débiteurs	62	-349	411	-117.72%
Taux de vacance	-2'108	-2'057	-51	2.50%
Réductions de loyer	-908	-16	-892	5486.06%
Total revenus locatifs	7'860	8'160	-300	-3.68%
Autres produits	69	51	18	34.24%
Taux d'intérêt négatifs	0	-0	0	-199.17%
Participation aux revenus nets courus de l'émission de parts	-	-	-	
Total produits	7'929	8'211	-283	-3.44%
DÉPENSES				
Intérêts hypothécaires	-112	-141	29	-20.84%
Autres intérêts passifs	-1	-3	2	-59.73%
Entretien et réparations	-471	-380	-91	23.94%
Charges immobilières	-809	-756	-54	7.11%
Charges administratives	-2	-1	-1	106.84%
Taxes et redevances	-107	-33	-74	221.61%
Charges d'évaluation et de révision	-52	-64	12	-18.65%
Rémunérations réglementaires à:				
- La direction du fonds	-1'224	-1'242	18	-1.42%
- La banque dépositaire	-45	-47	3	-5.31%
- La gérance immobilière	-238	-256	19	-7.27%
Autres dépenses	-40	-35	-5	15.56%
Total des dépenses	-3'101	-2'957	-143	4.84%
Produit net	4'828	5'254	-426	-8.11%
Plus-values et moins-values réalisées (-)	94	-	94	
Résultat réalisé	4'922	5'254	-332	-6.32%
Plus-values et moins-values non réalisées (impôts dus en cas de liquidation incl.)	-3'028	-2'451	-578	23.58%
Résultat total	1'894	2'803	-910	-32.45%
Nombre de parts	2'400'000	2'400'000		
Produit net par part	2.01	2.19		

- Léger recul des revenus, en particulier à cause du COVID-19;
- Les réductions de loyer au 30 juin 2020 comprennent un montant de CHF 700 000 pour compenser les effets estimés du COVID-19 pendant la période de confinement;
- Légère hausse du taux de location, notamment grâce aux nouveaux bureaux témoins à Dietikon;
- Augmentation des charges des immeubles en raison d'investissements dans le portefeuille;
- Plus-values réalisées sur la vente de Rheinfelden et d'un terrain à Bubendorf;
- Revenu net par part de CHF 2.01 (malgré les provisions pour le COVID-19 constituées au 1^{er} semestre).

Chiffres clés du portefeuille

		30.06.2020	30.06.2019	Δ
Valeur vénale des immeubles	mios CHF	316.01	321.05	-1.57%
Coefficient d'endettement	%	23.51	23.89	-1.60%
VNI (à la fin de la période)	CHF	97.63	99.18	-1.56%
Distribution par part	CHF	n./disp.	n./disp.	n./disp.
Rendement sur distribution	%	n./disp.	n./disp.	n./disp.
Coefficient de distribution	%	n./disp.	n./disp.	n./disp.
Rendement de placement	%	0.81	1.19	-31.93%
Rendement des fonds propres - Return on Equity (ROE)	%	0.78	1.14	-31.58%
Fortune nette du fonds	mios CHF	234.32	238.04	-1.56%
TER GAV	%	0.98	1.04	-6.06%
Quote-part des pertes sur loyer	%	18.92	22.74	-16.80%

Evolution des valeurs vénales en 2020 (en mios CHF)

Valeurs vénales au 31.12.2019	321.1
+ Achat de 0 immeuble	0.0
- Cessions	-3.4
+ Effets des réévaluations	-1.7
Valeurs vénales au 30.06.2020	316.0

- Recul des valeurs vénales en raison de la vente à Rheinfelden et des effets de réévaluation
- La fortune nette du fonds se monte à 234.32 millions CHF
- Le TER GAV baisse à 0.98%
- La quote-part des pertes sur loyer diminue de -16.8%



4. Conclusions

Conclusions principales

Portefeuille

- Le revenu net du 1^{er} semestre s'élève à CHF 2.01, compte tenu des provisions pour le COVID-19;
- Malgré le confinement, plus de 4 000 m² ont été loués au 1^{er} semestre;
- Rester concentré sur la location, en particulier du City Plaza Dietikon, de Frenkendorf et de Staad, pour continuer d'augmenter le taux de location;
- Accroître la durabilité: poursuivre le développement du photovoltaïque et des critères ESG.

Gestion des locataires

- Donner la priorité à la gestion des locataires, dans le but également de maintenir le WAULT à un niveau élevé;
- Mener à terme les négociations des demandes de réduction de loyer dues au COVID-19



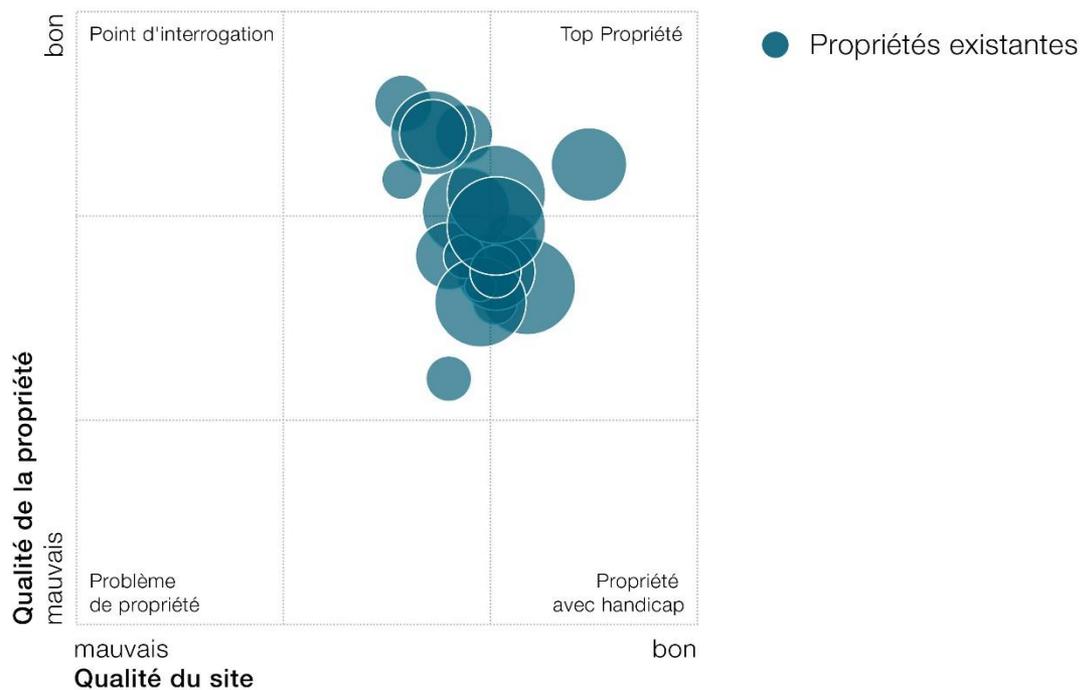
Annexe



Informations sur le portefeuille

Qualité des immeubles et des emplacements

au 30 juin 2020



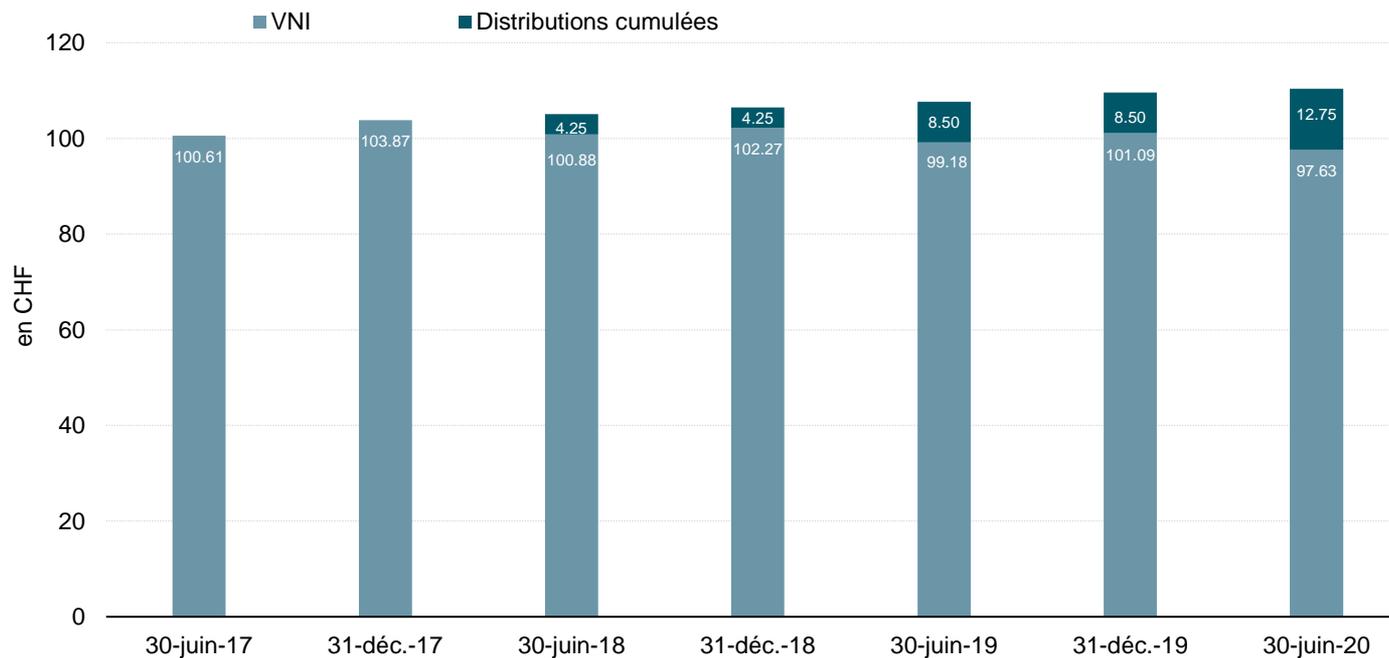
Répartition du marché par région

au 30 juin 2020

Région	Valeur vénale en CHF	Valeur vénale en %
1 Suisse du Nord-Ouest	129 600 000	41.0%
2 Berne	38 840 000	12.3%
3 Zurich	34 120 000	10.8%
4 Suisse méridionale	79 590 000	25.2%
5 Suisse orientale	22 260 000	7.0%
6 Arc lémanique	11 600 000	3.7%
Total	316 010 000	100.0%



Evolution de la valeur nette d'inventaire (VNI)



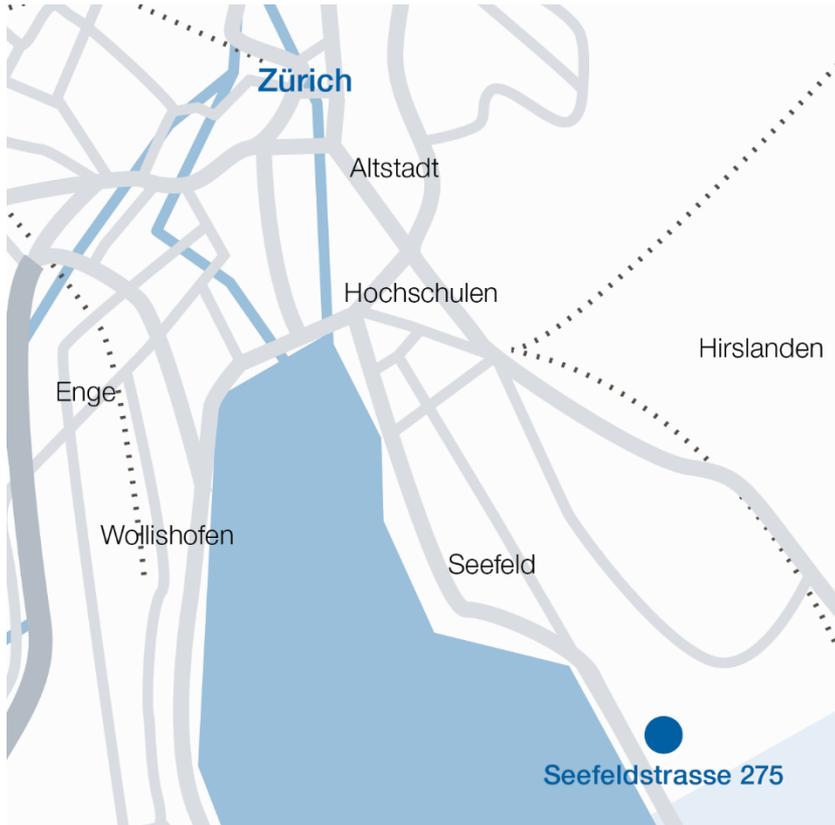
- Les distributions cumulées s'élèvent à CHF 12.75 au 30 juin 2020

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.