



# Votre centre de compétences pour l'immobilier

Factsheets décembre 2022



Swiss Finance & Property Group

# Actualités

## Salon immobilier Suisse IMMO'23

18 – 19 janvier 2023 – Evènement en ligne / sur place

→ **En savoir plus** [www.sfp.ch/infoservice/events](http://www.sfp.ch/infoservice/events)



## SFP Swiss Real Estate Funds Day 2023 à Genève

26 janvier 2023 – The Ritz-Carlton Hotel de la Paix, Genève

→ **En savoir plus** [www.sfp.ch/infoservice/events](http://www.sfp.ch/infoservice/events)



## SFP Swiss Real Estate Funds Day 2023 à Zurich

27 janvier 2023 – Park Hyatt Zurich

→ **En savoir plus** [www.sfp.ch/infoservice/events](http://www.sfp.ch/infoservice/events)



# Swiss Finance & Property Group

Swiss Finance & Property Group (groupe SFP) est l'un des plus grands gestionnaires d'actifs immobiliers indépendants de Suisse, un cabinet de conseil en investissements et une maison de titres. L'entreprise propose aux investisseurs institutionnels et aux clients wholesale une vaste gamme de prestations et produits immobiliers. Les Assets under Management du groupe SFP s'élèvent à plus de 7.9\* milliards de francs suisses.

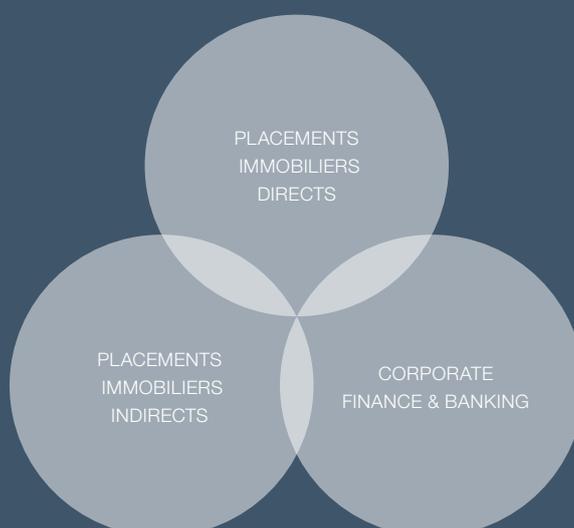
La compétence en gestion de placements immobiliers directs se reflète tant dans les propres produits d'investissement que dans des mandats pour des clients externes. Le groupe SFP gère plus de 5.7 milliards de francs suisses de produits d'investissement direct.

Dans le cas des placements immobiliers indirects, l'équipe de gestion de portefeuille analyse et évalue l'ensemble du spectre des placements immobiliers cotés et non cotés, lequel comprend des fonds, des actions et des fondations de placement suisses. Cette expérience constitue la base des fonds immobiliers indirects du groupe SFP et de plusieurs mandats d'une valeur plus de 2.2 milliards de francs suisses.

De plus, le groupe SFP propose des produits globaux dans les domaines de l'immobilier direct et indirect.

Swiss Finance & Property SA est titulaire d'une autorisation en tant que maison de titres depuis février 2021, ce qui permet à l'entreprise d'exercer des activités d'émission et de tenue de marché. Dans le secteur des marchés de capitaux, le groupe SFP accompagne et conseille ses clients dans la levée de fonds sur le marché des capitaux et les fusions et acquisitions. L'équipe Securities Brokerage met à la disposition de ses clients son expertise dans le cadre de l'achat et de la vente d'actions immobilières.

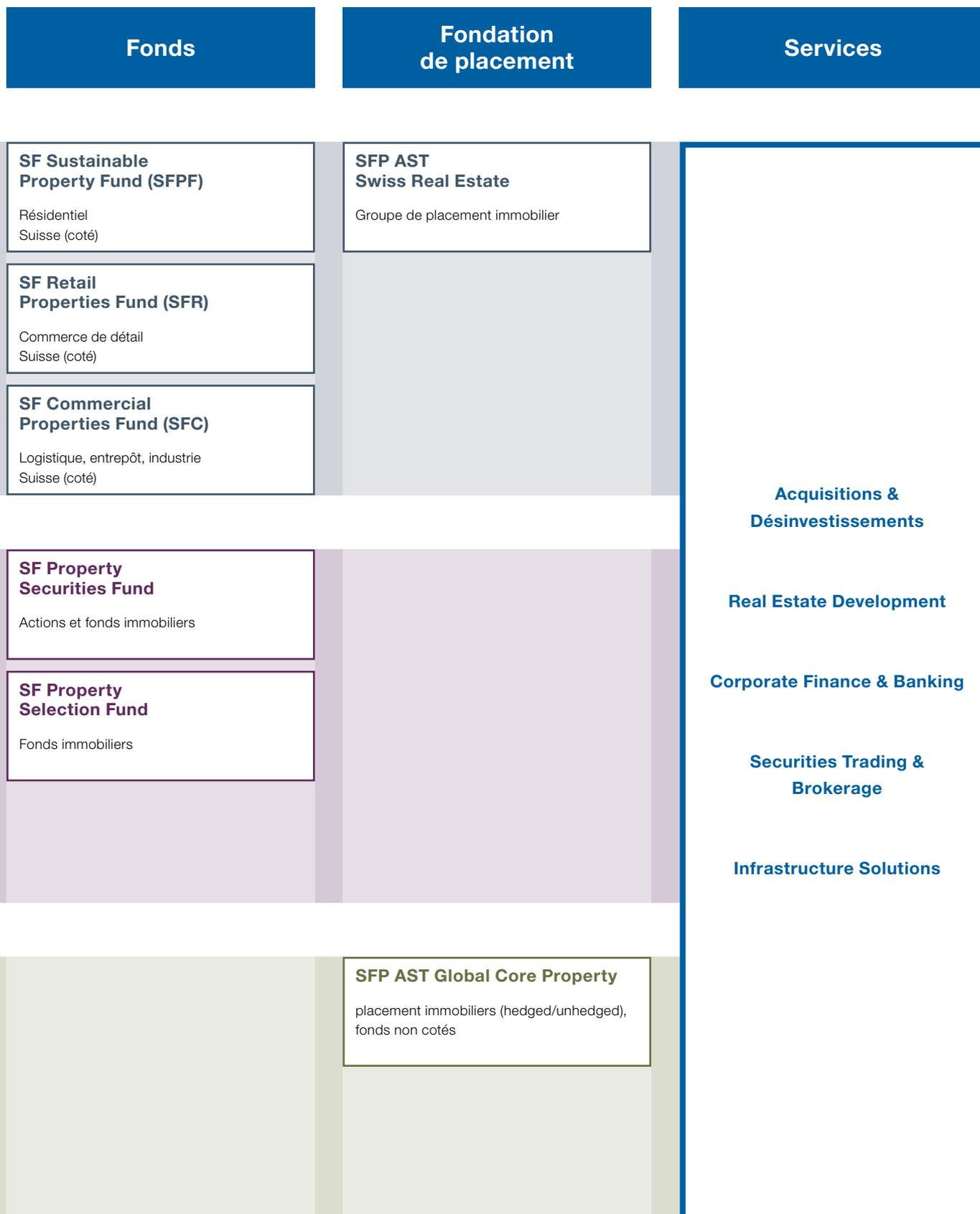
Le groupe SFP compte aujourd'hui 109 collaboratrices et collaborateurs.



\* plus Assets under Advisory de plus de 1.6 milliards de francs suisses

# Produits & Services

		Mandats	Société anonyme
<b>Immobilier direct</b>	<b>Suisse</b>	<b>Mandats</b> Acquisition et gestion de portefeuilles immobiliers suisses	<b>SF Urban Properties SA (SFPN)</b> Utilisation mixte Zurich, Bâle (coté)
<b>Immobilier indirect</b>	<b>Suisse</b>	<b>Mandats</b> Gestion de portefeuilles, d'actions et de fonds d'investissement immobiliers actifs et passifs	
<b>Immobilier indirect</b>	<b>Global</b>	<b>Mandats</b> Gestion de portfolio, placements immobiliers cotés et non cotés	



# SF Urban Properties SA

Cours CHF 89.00

## Description

SF Urban Properties SA (SFUP) est une société immobilière suisse qui a son siège à Zurich. Elle a pour mission le développement et la gestion d'un portefeuille immobilier existant, ainsi que l'acquisition de nouveaux biens immobiliers. Dans le cadre de son activité, SFUP investit dans des biens immobiliers à usage professionnel, à usage d'habitation et en développement. L'activité d'investissement de la société se concentre géographiquement sur les villes de Zurich et Bâle. En conséquence, la société axe sa stratégie sur des régions économiques et des sites qui proposent un potentiel plus élevé que d'autres du fait de leur cadre démographique, juridique ou économique ou de leurs modifications.

Les investissements de la société ciblent des complexes immobiliers suisses qui génèrent un flux de liquidités important à long terme ou présentent un potentiel de valorisation non réalisé pouvant être exploité pour générer du rendement haussier grâce à une gestion active : ce soit par des transformations, rénovations, projets d'extension ou projets de développement.

## Caractéristiques principales

Société	SF Urban Properties SA
Statut juridique	Société anonyme
CEO	Bruno Kurz
CFO	Reto Schnabel
Gestionnaire	Swiss Finance & Property Funds SA
Benchmark	SXI Real Estate Shares Broad
Frais de gestion	0.75% (NAV); 0.5% > 250 mio.
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers
Cotation SIX Swiss Exchange	17 avril 2012
Valeur du portefeuille rendement entreprises	CHF 753.2 mio. (au 30 juin 2022)
Numéro de valeur	3281613
Code ISIN	CH0032816131
Code Bloomberg	SFPN SW Equity
Dividende 2021	CHF 3.60
Rendement sur dividende au 31 décembre 2021	3.6%

## Performance (réinitialisée en base de 100)



## Performance cumulée (en %)

	YTD	1 mois	3 mois	1 an	3 ans	5 ans	Depuis le lancement
SFUP	-8.89%	0.56%	0.00%	-8.89%	0.59%	8.21%	98.22%
Benchmark	-9.03%	2.63%	4.74%	-9.03%	-11.41%	18.83%	161.56%

## Chiffres clés (au 30 juin 2022)

Compte de résultat	Unité	1 jan. - 30 juin 2022	1 jan. - 30 juin 2021
Revenus immobiliers	CHF 1 000	13 783	12 618
Total des produits d'exploitation avant réévaluation	CHF 1 000	25 338	25 985
Réévaluation des immeubles de placement	CHF 1 000	15 128	10 041
Résultat d'exploitation (EBIT)	CHF 1 000	26 097	20 817
Marge EBIT	%	64.62	57.91
Bénéfice net	CHF 1 000	22 301	15 346
Revenu net attribuable aux actionnaires de SF Urban Properties SA	CHF 1 000	21 369	14 346
Résultat net hors effets de réévaluation <sup>1</sup>	CHF 1 000	9 225	6 312

Bilan	Unité	30 juin 2022	31 déc. 2021
Somme portée au bilan	CHF 1 000	852 504	793 664
Capital propre	CHF 1 000	396 637	364 511
Ratio capital propre	%	46.53	45.93
Passifs financiers	CHF 1 000	375 629	327 475
Taux d'endettement	%	44.06	41.26
Capitaux d'emprunt	CHF 1 000	455 867	429 153
Effet de levier	%	53.47	54.07
Ratio prêt/valeur des propriétés à des tiers <sup>2</sup>	%	45.80	44.00
Rendement des capitaux propres <sup>3</sup>	%	11.23	8.29
Rendement des capitaux propres hors effets de réévaluation <sup>1</sup>	%	4.85	3.65

Chiffres clés par action	Unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 1.80	CHF	23.53	19.96
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 9.00	CHF	117.67	99.78
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 1.80 avant impôts latents	CHF	26.61	22.45
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 9.00 avant impôts latents	CHF	133.05	112.25
Cours de l'action	CHF	95.00	103.00
Prime (+) / escompte (-) p.r. à la NAV	%	-19.26	3.23

	Unité	1 jan. - 30 juin 2022	1 jan. - 30 juin 2021
Bénéfice par action (EPS) à CHF 1.80 nominaux	en CHF	1.28	0.86
Bénéfice par action (EPS) à CHF 9.00 nominaux	en CHF	6.38	4.28
Bénéfice par action (EPS) à CHF 1.80 nominaux sans effets de la réévaluation <sup>1</sup>	en CHF	0.55	0.38
Bénéfice par action (EPS) à CHF 9.00 nominaux sans effets de la réévaluation <sup>1</sup>	en CHF	2.75	1.88

<sup>1</sup> Les effets de réévaluation : réévaluations, leur conséquences fiscales et autres effets fiscaux divers

<sup>2</sup> Capital étranger assujéti à des intérêts par rapport aux immeubles de placement avec immeubles en développement destinés à la vente

<sup>3</sup> Bénéfice par rapport au capital propre moyen

## SF Urban Properties SA

Cours CHF 89.00

Chiffres-clés du portefeuille	Unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Nombre d'immeubles de placement	Quantité	48	45
Nombre de propriétés de développement	Quantité	7	5
Immeubles de placement, y compris les droits de construction	CHF 1 000	756 436	672 672
Propriétés de développement	CHF 1 000	41 994	33 829
Rendement brut <sup>4</sup>	%	4.00	4.24
Taux d'actualisation réel pondéré de la valorisation du portefeuille	%	2.70	2.88
Taux d'actualisation nominal pondéré de la valorisation du portefeuille	%	3.73	3.40
Taux de vacance en fin d'exercice	%	2.40	2.64
Vacances actuelles pendant l'exercice <sup>5</sup>	%	2.36	2.59
Taux d'intérêt moyen (hors swaps) des passifs financiers	%	0.70	0.57
Taux d'intérêt moyen (y compris les swaps) des passifs financiers	%	1.40	1.42
Taux d'intérêt moyen	Anées	6.9	8.6

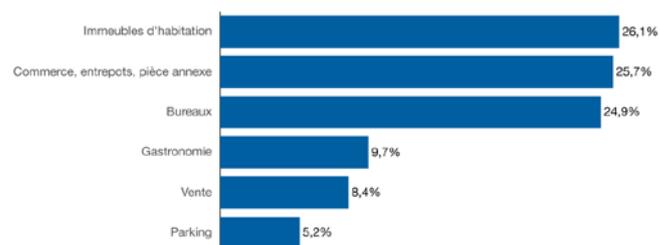
<sup>4</sup> Le rendement brut correspond au contrat de location (pré-budget) en pourcentage du valeur de marché

<sup>5</sup> Le taux de vacance correspond à la vacance sans incohérences, réductions et ristournes de loyer / location nette cible avec location complète

## Valeur de marché par région (au 30 juin 2022)



## Revenu de location nette selon utilisation (au 30 juin 2022)



## Qualité du bien immobilier et du site (au 30 juin 2022)

## SF Urban Properties SA

Cours CHF 89.00

### Rétrospective

Après avoir surmonté des périodes difficiles pendant la pandémie, le marché de l'immobilier connaît actuellement des incertitudes en termes de croissance et de continuité avec l'amorce du tournant des taux d'intérêt. Malgré ces changements, SF Urban Properties AG (SFUP) a réalisé un très bon résultat opérationnel au cours du premier semestre. La société réalise des revenus locatifs stables, dispose d'un financement solide et travaille comme prévu à la mise en œuvre de sa stratégie de développement durable.

Au cours du premier semestre, la société a acquis le bâtiment de rapport Binningerstrasse 5 / Innere Margarethenstrasse 2 à Bâle. Il est particulièrement réjouissant de constater que cet achat a été réalisé dans le cadre d'une stratégie de regroupement des biens immobiliers Binningerstrasse 7, 9, 11 et 15 déjà détenus par la SFUP. En outre, la société a investi dans deux nouveaux projets de développement : l'un dans la commune lacustre très prisée de Rüschtikon, l'autre dans le quartier renommé de Seefeld à Zurich.

La conclusion de nombreux nouveaux contrats de location et la prolongation de certains contrats de location ont permis de réduire encore le taux de vacance au cours des premiers mois de l'année : 2.4% à la date de référence du 30 juin 2022.

La mise en œuvre des différentes stratégies immobilières dans la ville de Zurich se poursuit. Par exemple, les travaux de rénovation du 57 Neptunstrasse ont été achevés fin avril. L'immeuble est entièrement loué au 1<sup>er</sup> mai.

Des étapes importantes ont été franchies dans les projets de développement en cours. Ainsi, les travaux d'aménagement du Sandreuterweg 39 à Riehen ont été en grande partie achevés au cours du premier semestre et des pré-réceptions ont déjà été effectuées pour cinq des dix maisons individuelles. Les travaux de démolition du projet de construction « maison johann », Elsässerstrasse 1 à Bâle, ont commencé début mai. Dans la Klusstrasse 38 à Zurich, les travaux d'aménagement ont commencé comme prévu. Pour le projet de développement à la Minervastrasse 124, la demande de permis de construire a été déposée en janvier 2022. Après des retards dans le projet de développement de la Fuederholzstrasse 8 à Herrliberg, nous avons pu obtenir l'entrée en vigueur du permis de construire.

### Perspectives

La société estime que les biens immobiliers présentant un rendement stable du cash-flow continueront d'attirer les investisseurs. Au cours du second semestre, la société examinera des acquisitions ciblées. Il s'agit en premier lieu de regroupements dans l'environnement direct des biens immobiliers existants ainsi que de biens immobiliers pour le développement de la promotion. Des scénarios de vente entrent en ligne de compte lorsque certains biens immobiliers ne correspondent pas à la stratégie de portefeuille définie ou lorsque les biens immobiliers n'ont pas de potentiel évident.

La société part du principe que les revenus ne seront pas affectés par la pandémie jusqu'à la fin de l'année. En raison de la forte augmentation du solde migratoire en Suisse en 2022, on s'attend à ce que le marché du logement continue à en profiter. Par ailleurs, nous pensons que la demande de surfaces de bureaux restera globalement stable, en particulier pour les surfaces modernes et attrayantes situées dans des endroits centraux.

Le portefeuille SFUP à fort rendement, avec un faible taux de vacance, des emplacements centraux, un mix d'utilisation varié et un pipeline de développement à forte valeur ajoutée, permet d'envisager positivement la situation de rendement au second semestre.

Les biens immobiliers sont constamment optimisés grâce à une stratégie d'objets individuels définie à long terme et mise en œuvre de manière conséquente. Les rénovations et les changements d'affectation prévus pour certains bâtiments seront donc poursuivis au cours du deuxième semestre, en tenant compte de la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> dans le portefeuille.

On s'attend à ce que l'activité de développement continue d'avoir une influence extrêmement positive sur le résultat d'exploitation, car les développements de projets initiés devraient à nouveau franchir des étapes importantes d'ici la fin de l'année.

### Les principaux biens immobiliers du portefeuille

«Haus zum Tanz», Bâle

Zeltweg 67, Zurich

Witikonstrasse 15, Zurich

Steinenvorstadt 67, Bâle

Schaffhauserstrasse 6, Zurich

Klausstrasse 4, Zurich



# SF Sustainable Property Fund

Cours CHF 125.90

## Description

Le fonds SF Sustainable Property Fund investit dans des immeubles et des projets immobiliers principalement résidentiels situés dans toute la Suisse. La stratégie prévoit l'acquisition d'immeubles d'habitation situés au maximum à un kilomètre d'une gare et se conforment aux normes établies en matière de durabilité et d'efficacité énergétique. Si tel n'est pas le cas lors de l'achat, les bâtiments doivent être mis en conformité par des mesures d'amélioration de l'efficacité énergétique dans un délai de cinq à sept ans au plus tard, le but étant d'atteindre au minimum la catégorie C du certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB). Les projets de développement immobiliers comprennent les terrains à bâtir ayant obtenu un permis de construire ainsi que des bâtiments à démolir et des bâtiments en construction viabilisés et adaptés à une construction immédiate.

## Caractéristiques principales

Nom	SF Sustainable Property Fund
Gestionnaire	Swiss Finance & Property Funds SA
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers AG
Banque de dépôt	Credit Suisse
Monnaie de référence	CHF
Benchmarking	SXI Real Estate Funds Broad
Date de lancement	27 décembre 2010
Cotation	17 novembre 2014
N° de valeur / N° ISIN	12079125 / CH0120791253
Bloomberg code	SFPF SW
Frais de gestion	0.60% p.a.
Capitalisation boursière au 31 décembre 2022	CHF 1 059.6 mio.

## Valeur vénale par région (au 30 juin 2022)

Zürich	26.70%
Suisse orientale	13.40%
Suisse centrale	1.40%
Suisse du Nord-Ouest	33.80%
Berne	6.30%
Suisse méridionale	13.60%
Arc lémanique	4.80%
Suisse occidentale	-

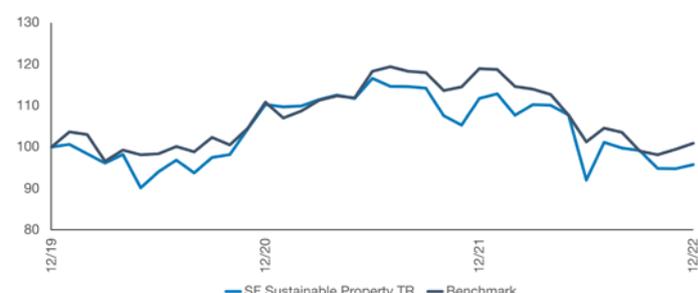
## Type d'usage (au 30 juin 2022)

Logement	85.40%
Vente, commerce, entrepôts, etc.	6.80%
Parking	6.20%
Bureaux	1.60%

## Agio / Disagio

Agio / Disagio au 30 juin 2022	-1.81%
Agio / Disagio au 31 décembre 2022	0.70%
Benchmarking au 31 décembre 2022	13.96%

## Performance (réinitialisée en base de 100)



## Performance cumulée (en %)

	YTD	1 mois	3 mois	1 année	3 ans	5 ans	Depuis son lancement
Fonds	-14.34%	1.04%	-3.45%	-14.34%	-4.29%	8.77%	110.83%
Benchmark	-15.17%	1.47%	1.92%	-15.17%	0.89%	15.27%	73.29%

## Rétrospective

Au deuxième semestre 2022, une acquisition importante dans l'espace économique de Lucerne a permis de renouer avec la croissance saine du premier semestre. En outre, deux biens immobiliers non conformes à la stratégie ont été vendus en Suisse orientale et méridionale.

Les projets de construction avancent également bien. L'assainissement total des 20 appartements de la Via Roncobello 12 à Pregassona a pu être achevée en novembre 2022. L'intérêt pour ce bien immobilier amélioré sur le plan énergétique est grand, si bien que 50% des appartements sont déjà loués alors que la fin de l'année approche.

L'assainissement total du bien immobilier situé au 9/11 de la Neuhardstrasse à Olten progresse également bien : le positionnement optimal sur le marché est souligné par le taux de vacance élevé de plus de 95% avant l'achèvement des travaux.

## Perspectives

Au cours des prochains mois, nous mettrons l'accent sur la finalisation du troisième rapport de durabilité au niveau du fonds ainsi que sur le lancement des projets de construction prévus. On peut citer comme exemple l'assainissement total de la Via Giuseppe Cattori 5 à Locarno. Il s'agit d'un immeuble d'habitation des années 1960, très bien situé – à quelques pas du lac et de la Piazza Grande – qui sera entièrement modernisé. Les plans sont adaptés aux besoins actuels, la façade est revalorisée sur le plan énergétique et le moyen de chauffage fossile est remplacé par une pompe à chaleur air-eau combinée à une installation photovoltaïque.

## SF Sustainable Property Fund

Cours CHF 125.90

## Chiffres clés (au 30 juin 2022)

Taux des pertes sur loyers <sup>1</sup>	Unité	30. juin 2022	30. juin 2021
Loyers nets ciblés	CHF	27 785 329	24 248 709
Pertes sur locaux vides sur les loyers	CHF	1 712 156	1 779 597
Pertes d'encaissement sur loyers	CHF	115 240	278 295
<b>Taux des pertes sur loyers</b>	<b>%</b>	<b>6.58</b>	<b>8.49</b>

Quote-part de financement tiers	Unité	30. juin 2022	30. juin 2021
Fonds étrangers	CHF	378 260 000	270 666 000
Valeur vénale des immeubles	CHF	1 482 192 000	1 241 592 000
<b>Quote-part de financement tiers</b>	<b>%</b>	<b>25.52</b>	<b>21.80</b>

Rendement sur distribution	Unité	30. juin 2022	30. juin 2021
Distribution par part	CHF	n/a	n/a
Cours boursier par part à la fin de l'exercice	CHF	121.00	159.00
<b>Rendement sur distribution</b>	<b>%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
<b>Coefficient de distribution</b>	<b>%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>

Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	Unité	30. juin 2022	30. juin 2021
Bénéfice d'exploitation	CHF	16 135 743	13 913 573
Recettes locatives	CHF	25 862 607	22 065 895
<b>Marge de bénéfice d'exploitation</b>	<b>%</b>	<b>62.39</b>	<b>63.05</b>

Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF)	Unité	30. juin 2022	30. juin 2021
Charges d'exploitation	CHF	11 077 223	9 376 978
Ø Fortune totale du fonds	CHF	1 394 384 084	1 182 147 794
Ø Valeur vénale des immeubles	CHF	1 188 715 059	1 065 910 897
<b>TER REF (GAV)</b>	<b>%</b>	<b>0.79</b>	<b>0.79</b>
<b>TER REF (MV)</b>	<b>%</b>	<b>0.93</b>	<b>0.88</b>

Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) <sup>2/3</sup>	Unité	30. juin 2022	30. juin 2021
Résultat total	CHF	29 046 207	20 548 258
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	CHF	1 037 627 430	853 993 713
+ Solde du négoce de parts à leur valeur actuelle nette	CHF	0	64 834 378
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue + solde du négoce de parts	CHF	1 037 627 430	918 828 091
<b>Rendement des fonds propres (ROE)</b>	<b>%</b>	<b>2.80</b>	<b>2.24</b>
<b>Agio / Disagio</b>	<b>%</b>	<b>-1.81</b>	<b>33.03</b>
<b>Performance</b>	<b>%</b>	<b>-17.69</b>	<b>5.94</b>

Rendement de placement <sup>2/3</sup>	Unité	30. juin 2022	30. juin 2021
VNA au début de l'exercice	CHF	123.28	120.20
VNA à la fin de l'exercice	CHF	123.24	119.52
Distribution par part durant la période	CHF	3.50	3.50
<b>Rendement de placement</b>	<b>%</b>	<b>2.89</b>	<b>2.42</b>

Rendement du capital investi (ROIC) <sup>2/3</sup>	Unité	30. juin 2022	30. juin 2021
Résultat total rectifié + charges d'intérêts	CHF		

# SF Retail Properties Fund

Cours CHF 101.10

## Description

SF Retail Properties Fund investit principalement dans des biens immobiliers en Suisse comprenant des surfaces commerciales. Ces surfaces comprennent également les surfaces annexes d'exploitation et de stationnement (parking). En plus des surfaces commerciales, ces immeubles peuvent également intégrer des surfaces industriels, des espaces de bureaux ou des logements d'habitation. 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.

## Caractéristiques principales

Nom	SF Retail Properties Fund
Gestionnaire	Swiss Finance & Property Funds SA
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers AG
Banque de dépôt	Zürcher Kantonalbank
Monnaie de référence	CHF
Benchmarking	SXI Real Estate Funds Broad
Date de lancement	6 août 2015
Cotation	3 octobre 2017
N° de valeur / N° ISIN	28508745 / CH0285087455
Bloomberg code	SFR SW
Frais de gestion	0.65% p.a.
Capitalisation boursière au 31 décembre 2022	CHF 614.2 mio.

## Valeur vénale par région (au 30 juin 2022)

Suisse du Nord-Ouest	29.40%
Berne	22.00%
Zurich	14.50%
Suisse méridionale	10.00%
Arc lémanique	9.50%
Suisse orientale	7.70%
Suisse occidentale	6.90%

## Type d'usage (au 30 juin 2022)

Vente	75.17%
Bureaux, commercial, gastronomie	11.00%
Entrepôts, pièce annexe	5.50%
Parking	4.74%
Logement	2.45%
Autres	1.14%

## Agio / Disagio

Agio / Disagio au 30 juin 2022	2.76%
Agio / Disagio au 31 décembre 2022	-3.61%
Benchmarking au 31 décembre 2022	13.96%

## Performance (réinitialisée en base de 100)



## Performance cumulée (en %)

	YTD	1 mois	3 mois	1 année	3 ans	5 ans	Depuis son lancement
Fonds	-16.50%	-5.43%	-9.41%	-16.50%	-7.76%	3.07%	25.63%
Benchmark	-15.17%	1.47%	1.92%	-15.17%	0.89%	15.27%	29.11%

## Rétrospective

À Saint-Prex, les travaux de rénovation de l'extérieur sont terminés. Après une interruption, les activités reprendront en 2023 dans le centre commercial. De même, différents locataires rafraîchiront leur propre concept de magasin. À Echallens, le nouveau magasin a été inauguré en novembre. Outre le nouveau concept de magasin, la façade a été rénovée et de nouvelles installations ont été mises en place. À Thayngen, les travaux ont également pu être achevés. Le bien a été rénové sur le plan énergétique, technique et visuel. En parallèle, des renforcements statiques ont été effectués afin de préparer la surélévation. Le bâtiment est chauffé par la récupération de chaleur de l'installation frigorifique commerciale du locataire principal, le chauffage existant a été mis hors service. Au printemps 2023, le bien sera agrandi avec une installation photovoltaïque.

## Perspectives

Les travaux préparatoires pour les projets de construction à Aigle, à Genève et à Sierre se poursuivent. De même, la direction du fonds attend l'octroi du permis de construire pour l'extension d'environ 3 000 m<sup>2</sup> à Bâle. L'obtention de ce permis nous permet d'aménager les surfaces des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages et de les remettre à un nouveau locataire au 4<sup>e</sup> trimestre 2023. De même, nous attendons la conclusion de nouveaux baux à Delémont et à Bioggio. La recherche d'objets appropriés à acquérir se poursuit comme prévu, afin de pouvoir élargir le portefeuille conformément à la stratégie.

## SF Retail Properties Fund

Cours CHF 101.10

### Chiffres clés (au 30 juin 2022)

Taux des pertes sur loyers <sup>1</sup>	Unité	30. juin 2022	30. juin 2021
Loyers nets ciblés	CHF	23 086 832	23 269 342
Pertes sur locaux vides sur les loyers	CHF	1 137 919	1 690 931
Pertes d'encaissement sur loyers	CHF	114 388	-104 812
<b>Taux des pertes sur loyers</b>	<b>%</b>	<b>5.42</b>	<b>6.82</b>

Quote-part de financement tiers	Unité	30. juin 2022	30. juin 2021
Fonds étrangers	CHF	185 925 000	201 025 000
Valeur vénale des immeubles	CHF	862 052 000	856 091 000
<b>Quote-part de financement tiers</b>	<b>%</b>	<b>21.57</b>	<b>23.48</b>

Rendement sur distribution	Unité	30. juin 2022	30. juin 2021
Distribution par part	CHF	n/a	n/a
Cours boursier par part à la fin de l'exercice	CHF	105.50	127.90
<b>Rendement sur distribution</b>	<b>%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
<b>Coefficient de distribution</b>	<b>%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>

Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	Unité	30. juin 2022	30. juin 2021
Bénéfice d'exploitation	CHF	15 660 030	14 719 876

# SF Commercial Properties Fund

Cours CHF 84.40

## Description

Le fonds SF Commercial Properties Fund investit dans un portefeuille immobilier diversifié axé sur les secteurs de l'industrie, la logistique, le commerce et la vente à travers toute la Suisse. Le fonds immobilier se concentre sur des sites industriels et de production parfaitement desservis par les voies de communication, ainsi que sur des immeubles logistiques et des surfaces de distribution dotés de contrats de bail de longue durée. Le portefeuille immobilier peut également comporter des immeubles spéciaux tels que des parkings, des centres commerciaux, des surfaces de bureaux et de vente de détail situés sur des emplacements centraux et loués à long terme.

## Caractéristiques principales

Nom	SF Commercial Properties Fund
Gestionnaire	Swiss Finance & Property Funds SA
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers AG
Banque de dépôt	Banque Cantonale Vaudoise
Monnaie de référence	CHF
Benchmarking	SXI Real Estate Funds Broad
Date de lancement	13 décembre 2016
Cotation	24 novembre 2017
N° de valeur / N° ISIN	34479969 / CH0344799694
Bloomberg code	SFC SW
Frais de gestion	0.65% p.a.
Capitalisation boursière au 31 décembre 2022	CHF 202.5 mio.

## Valeur vénale par région (au 30 juin 2022)

Suisse du Nord-Ouest	38.10%
Berne	12.70%
Zurich	10.20%
Suisse méridionale	23.90%
Suisse orientale	11.60%
Arc lémanique	3.50%

## Type d'usage (au 30 juin 2022)

Usage logistique, entrepôts et industriel	72.48%
Bureaux	26.24%
Usage particulier	1.28%

## Agio / Disagio

Agio / Disagio au 30 juin 2022	-17.84%
Agio / Disagio au 31 décembre 2022	-14.15%
Benchmarking au 31 décembre 2022	13.96%

## Performance (réinitialisée en base de 100)

### Performance cumulée (en %)

	YTD	1 mois	3 mois	1 année	3 ans	5 ans	Depuis son lancement
Fonds	-4.42%	3.69%	0.48%	-4.42%	-8.31%	-1.27%	4.35%
Benchmark	-15.17%	1.47%	1.92%	-15.17%	0.89%	15.27%	22.87%

## Rétrospective

L'année 2022 a été marquée par de nombreux succès locatifs. L'engagement direct des gestionnaires d'actifs et de portefeuilles a permis de conclure d'importants contrats pour des surfaces totalisant 13 500 m<sup>2</sup> et d'augmenter encore les revenus locatifs. Ces locations se traduisent par une nouvelle réduction du taux de vacance et, associées à la solide structure des locataires et au taux d'indexation élevé de plus de 91%, elles augmentent la stabilité. À Buchs, par exemple, deux baux ont été signés pour environ 550 m<sup>2</sup> avant même l'achèvement des travaux de rénovation des surfaces libres et, à Möhlin, le bail d'un locataire existant a été prolongé pour 1 300 m<sup>2</sup> et une surface supplémentaire de 700 m<sup>2</sup> a été louée. À Castione, un bail de 12 ans a été signé avec une entreprise établie pour une surface de 1 450 m<sup>2</sup>. Le projet de construction de la rénovation du toit à Saint-Gall se déroule comme prévu et les vastes travaux de toiture et de canalisation à Langenthal ont pu être achevés. Des mesures ont été lancées pour atteindre les objectifs définis dans la stratégie de développement durable. Entre autres, l'attribution d'optimisations d'exploitation dans différents biens immobiliers a eu lieu après un appel d'offres, des directives de durabilité sont élaborées pour les projets de construction et un concept pour la réalisation de stations de recharge électrique supplémentaires est en cours d'élaboration.

## Perspectives

L'accent continue d'être mis sur la pleine exploitation du potentiel des surfaces libres. Pour ce faire, les activités de commercialisation actuelles sont analysées en permanence et de nouvelles mesures sont prises en étroite collaboration avec des entreprises externes et le centre de compétences interne. Les études et les calculs de coûts pour le grand client potentiel très concret de Dietikon se poursuivent de manière intensive. À Möhlin, le projet de développement d'une construction neuve et, en parallèle, le bail avec le locataire potentiel pour la totalité du loyer se poursuivent. Afin d'optimiser le portefeuille, des désinvestissements et des acquisitions d'objets stratégiquement judicieux sont étudiés en continu. L'objectif est d'augmenter encore la stabilité des revenus et de garantir la distribution aux investisseurs.

## SF Commercial Properties Fund

Cours CHF 84.40

## Chiffres clés (au 30 juin 2022)

Taux des pertes sur loyers <sup>1</sup>	Unité	30. juin 2022	30. juin 2021
Loyers nets ciblés	CHF	10 423 392	10 137 372
Pertes sur locaux vides sur les loyers	CHF	1 603 422	1 967 635
Pertes d'encaissement sur loyers	CHF	31 620	256
<b>Taux des pertes sur loyers</b>	<b>%</b>	<b>15.69</b>	<b>19.41</b>

Quote-part de financement tiers	Unité	30. juin 2022	30. juin 2021
Fonds étrangers	CHF	89 800 000	86 485 000
Valeur vénale des immeubles	CHF	330 730 000	323 120 000
<b>Quote-part de financement tiers</b>	<b>%</b>	<b>27.15</b>	<b>26.77</b>

Rendement sur distribution	Unité	30. juin 2022	30. juin 2021
Distribution par part	CHF	n/a	n/a
Cours boursier par part à la fin de l'exercice	CHF	79.00	98.50
<b>Rendement sur distribution</b>	<b>%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
<b>Coefficient de distribution</b>	<b>%</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>

Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	Unité	30. juin 2022	30. juin 2021
Bénéfice d'exploitation	CHF	5 392 195	5 109 987
Recettes locatives	CHF	8 158 874	7 762 421
<b>Marce de bénéfice d'exploitation</b>	<b>%</b>	<b>66.09</b>	<b>65.83</b>

Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF)	Unité	30. juin 2022	30. juin 2021
Charges d'exploitation	CHF	3 125 331	3 116 487
Ø Fortune totale du fonds	CHF	331 346 657	318 839 172
Ø Valeur vénale des immeubles	CHF	220 128 000	225 840 000
<b>TER REF (GAV)</b>	<b>%</b>	<b>0.94</b>	<b>0.98</b>
<b>TER REF (MV)</b>	<b>%</b>	<b>1.42</b>	<b>1.38</b>

Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) <sup>2/3</sup>	Unité	30. juin 2022	30. juin 2021
Résultat total	CHF	5 570 678	4 022 330
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	CHF	235 401 165	236 585 182
+ Solde du négoce de parts à leur valeur actuelle nette	CHF	0	0
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue + solde du négoce de parts	CHF	235 401 165	236 585 182
<b>Rendement des fonds propres (ROE)</b>	<b>%</b>	<b>2.37</b>	<b>1.70</b>
<b>Agio / Disagio</b>	<b>%</b>	<b>-17.84</b>	<b>2.60</b>
<b>Performance</b>	<b>%</b>	<b>-10.54</b>	<b>12.07</b>

Rendement de placement <sup>2/3</sup>	Unité	30. juin 2022	30. juin 2021
VNA au début de l'exercice	CHF	98.08	98.58
VNA à la fin de l'exercice	CHF	96.15	96.00
Distribution par part durant la période	CHF	4.25	4.25
<b>Rendement de placement</b>	<b>%</b>	<b>2.47</b>	<b>1.77</b>

Rendement du capital investi (ROIC) <sup>2/3</sup>	Unité	30. juin 2022	30. juin 2021
Résultat total rectifié + charges d'intérêts	CHF	5 621 952	4 067 365
Ø Fortune totale du fonds	CHF	331 346 657	318 839 172
<b>Rendement du capital investi (ROIC)</b>	<b>%</b>	<b>1.70</b>	<b>1.28</b>
<b>Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers</b>	<b>ans</b>	<b>0.18</b>	<b>0.04</b>
<b>Rémunération du financement par des fonds</b>	<b>%</b>	<b>0.27</b>	<b>0.13</b>
<b>Capitalisation boursière</b>	<b>CHF</b>	<b>189 600 000</b>	<b>236 400 000</b>

<sup>1</sup> Les réductions de loyer accordées ne sont pas partie de la calculation de taux des pertes sur loyer. Ceci est conforme à l'information spécialisée d'AMAS.

<sup>2</sup> Les données de performance historiques ne constituent aucune garantie pour les résultats futurs. Les revenus du fonds ainsi que les valeurs des parts de fonds sont susceptibles d'augmenter mais aussi de diminuer et ne peuvent être garanties. Lors de la restitution de parts de fonds, l'investisseur peut éventuellement récupérer moins d'argent qu'il n'en avait investi au départ.

<sup>3</sup> Calcul pour six mois (du 1 janvier au 30 juin).

## Les principaux biens immobiliers du portefeuille

Aarau, Rohrerstrasse 100/102

Collina d'Oro, Via al Molino 49

Dietikon, Lerzenstrasse 10

Lamone, Via Industria 16

## SFP AST Swiss Real Estate

VNI CHF 1 170.34

### Description

SFP AST Swiss Real Estate est un groupe de placements de SFP Fondation de placement qui investit directement dans des immeubles en Suisse. L'objectif est de développer de manière continue un portefeuille diversifié sur les plans de l'affectation et de la région. La stratégie d'investissement prévoit la répartition des actifs suivante : au minimum 40 % dans le logement et au minimum 40 % dans l'usage commercial. Une part de 70 % minimum est investie dans le parc immobilier existant et une part de 30 % maximum dans des projets de construction et le développement de projets. La répartition régionale prévoit un portefeuille largement diversifié dans toute la Suisse. Toutefois, l'accent est mis sur Zurich, Bâle, Berne, Saint-Gall ainsi que la Suisse romande et la Suisse centrale.

### Caractéristiques principales

Groupe de placements	SFP AST Swiss Real Estate
Asset Manager	Swiss Finance & Property Funds SA
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers AG
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
Devise de référence	CHF
Benchmark	KGAST Immo-Index Mixed
Date de lancement	14 décembre 2018
N° de valeur / ISIN	43753274 / CH0437532747
Bloomberg code	SFPCHRE SW
Commission de gestion	0.35% sur l'actif total du fonds

### Chiffres clés du portefeuille (au 31 décembre 2022)

	unité	
Nombre d'immeubles	nombre	33
Valeur commerciale des immobiliers	en CHF	536 044 000
Rendement brut	%	3.5

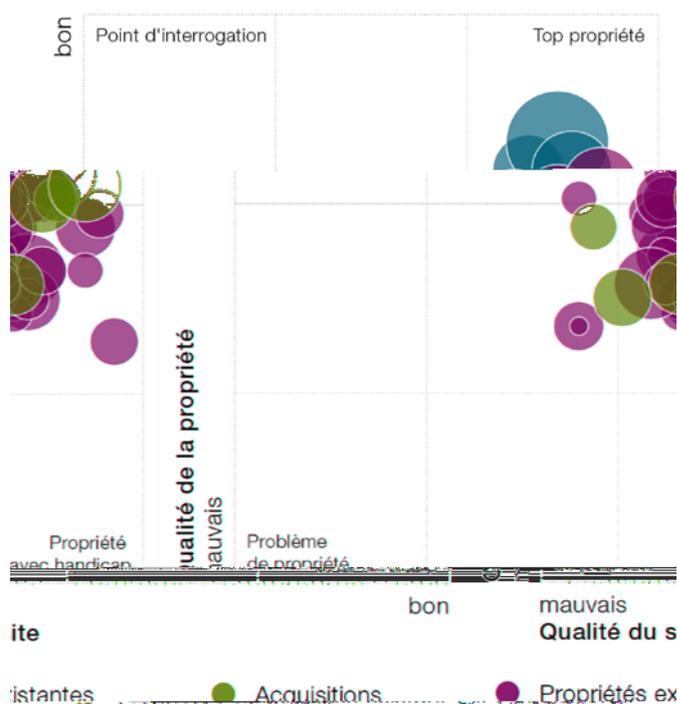
### Répartition géographique (au 31 décembre 2022)

Zurich	28.00%
Suisse orientale	2.00%
Suisse centrale	8.00%
Suisse du Nord-Ouest	30.00%
Berne	-
Suisse méridionale	1.00%
Arc lémanique	31.00%
Suisse romande	-

### Type d'usage (au 31 décembre 2022)

Logement	50.80%
Commerce de détail	9.70%
Bureaux	10.80%
Artisanat, industrie, entrepôts	20.20%
Loisirs, culture, éducation	5.40%
Parking	2.20%
Autres	1.00%

### Qualité des immeubles et de leurs emplacements (au 30 juin 2022)



### Rétrospective

Malgré un environnement de marché difficile, SFP AST Swiss Real Estate peut se targuer d'un exercice 2022 réussi. Le groupe de placement a procédé à trois appels de capitaux au total:

- CHF 56.0 mio. au 15 juillet 2022
- CHF 56.0 mio. au 15 novembre 2022
- CHF 76.9 mio. au 15 décembre 2022

Le total de CHF 188,9 millions de nouveaux fonds a permis de financer de nouvelles transactions, de les intégrer avec succès dans le portefeuille et de réduire le financement externe. La valeur du portefeuille du groupe de placement s'élève désormais à CHF 536 millions à la fin de l'année, le taux de financement externe s'élève à 5.4% à la date de référence du 31.12.2022. En outre, deux biens ont pu être authentifiés en décembre 2022 et seront intégrés au portefeuille au 01.01.2023.

### Perspectives

Au début de l'année, les deux biens immobiliers authentifiés en décembre 2022 seront intégrés au portefeuille. Il s'agit de deux immeubles à usage commercial situés à Ostermundigen, Milchstrasse 2-8 et à Bâle, Gartenstrasse 93. Les locataires principaux d'Ostermundigen – Post Immobilien AG et Aldi Suisse AG – disposent de baux de longue durée, respectivement jusqu'en 2029 et 2027, avec des options de prolongation. Le Singel-Tenant à Bâle – Early Learning Association – dispose également d'un bail à long terme jusqu'en 2032. Tous les baux sont indexés.

SFP AST Swiss Real Estate observe l'évolution des marchés financiers et examine de manière sélective les autres opportunités d'acquisition. L'objectif est de financer d'autres transactions avec de nouveaux fonds et de maintenir le taux de financement externe à un niveau bas.

Pour de plus amples détails sur notre groupe de placement, veuillez consulter notre site Internet <https://www.sfp.ch/fr/produits/sfp-ast-swiss-real-estate>. Nous nous tenons volontiers à votre disposition pour un entretien personnel.

## SFP AST Swiss Real Estate

VNI CHF 1 170.34

## Chiffres clés

<b>Coefficient de perte de loyers</b>	unité	1 <sup>er</sup> jan. 2022 – 30 juin 2022	1 <sup>er</sup> jan. 2021 – 30 juin 2021
Pertes de loyers	en CHF	176 431	166 763
Revenus locatifs prévisionnels (net)	en CHF	7 061 310	4 438 996
Coefficient de pertes de loyers	%	2.50	3.76

<b>Coefficient d'endettement</b>	unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Capitaux empruntés	en CHF	119 612 500	38 150 000
Valeur marchande des immeubles	en CHF	466 326 000	259 743 813
Coefficient d'endettement	%	25.65	14.69

<b>Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)</b>	unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Bénéfice d'exploitation / Perte d'exploitation	en CHF	4 415 051	2 834 241
Revenu locatif net	en CHF	6 867 830	4 374 724
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	64.29	64.79

<b>Quote-part des charges d'exploitation TER<sub>ISA</sub> (GAV)</b>	unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Charges d'exploitation	en CHF	1 302 502	786 508
Fortune totale au début de la période	en CHF	388 578 137	218 317 734
Fortune totale en fin de période	en CHF	474 838 764	265 290 930
Fortune totale moyenne	en CHF	409 919 652	230 255 380
Quote-part des charges d'exploitation TER <sub>ISA</sub> (GAV)	%	0.64	0.68

<b>Quote-part des charges d'exploitation TER<sub>ISA</sub> (NAV)</b>	unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Charges d'exploitation	en CHF	1 302 502	786 508
Fortune totale au début de la période	en CHF	324 348 618	208 745 413
Fortune totale en fin de période	en CHF	328 745 838	222 824 686
Fortune nette moyenne	en CHF	326 173 148	214 315 784
Quote-part des charges d'exploitation TER <sub>ISA</sub> (NAV)	%	0.80	0.73

<b>Rendement du capital propre (ROE)</b>	unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Résultat global de l'exercice comptable	en CHF	5 081 746	3 048 442
Fortune nette au début de la période sous revue plus / moins souscriptions et reprises	en CHF	323 664 091	219 776 245
Rendement du capital propre	%	3.14	2.77

<b>Rendement du capital investi (ROIC)</b>	unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Résultat global corrigé + frais de financement	en CHF	5 170 375	2 979 047
Fortune totale moyenne	en CHF	409 919 652	230 255 380
Rendement du capital investi	%	2.52	2.59

<b>Rendement sur distribution</b>	unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Distribution brute effective	en CHF	0	0
Valeur d'inventaire <sub>FinP</sub> avant distribution	en CHF	1 145.96	1 091.45
Rendement sur distribution	%	-	-

<b>Coefficient de distribution</b>	unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Montant total de la distribution	en CHF	0	0
Produit net de l'exercice comptable	en CHF	4 273 584	3 036 260
Coefficient de distribution	%	-	-

<b>Rendement de placements</b>	unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Valeur d'inventaire <sub>FinP</sub> avant distribution	en CHF	1 145.96	1 091.45
Valeur d'inventaire début de période avant distrib.	en CHF	1 128.24	1 075.98
Rendement de placements	%	3.14	2.88

## Les principaux biens immobiliers du portefeuille

Root, Im Längenbold 7

Zurich, Nordstrasse 223

Winterthur, Kreuzeggweg 23

Wallisellen, Seidenstrasse 2-6

# SFP AST Global Core Property Hedged CHF

Classe A – CHF 1'111.18 / Classe B – CHF 1'116.25 / Classe C – CHF 1'119.22 / Classe X – CHF 1'116.44

## Description

SFP AST Global Core Property Hedged CHF offre aux institutions de prévoyance suisses l'accès à un portefeuille mondial largement diversifié de fonds immobiliers. Le groupe de placement investit uniquement dans des fonds immobiliers core, non cotés et ouverts. Sa stratégie d'investissement à faible risque met l'accent sur la stabilité des revenus, la diversification équilibrée et la durabilité.

## Caractéristiques principales

Forme juridique	Fondation de placement suisse – le groupe de placement est dans la catégorie «immeubles à l'étranger» (OPP 2, Art. 53, al. 1, let. C.)
Investment Manager	Swiss Finance & Property SA
Banque dépositaire	Credit Suisse (Schweiz) AG
Stratégie de placement	Core
Expositions régionales	Global (hors Suisse)
Expositions sectorielles	Logements, industrie/logistique, bureaux, ventes, autres
Date de lancement	Septembre 2017
Devise	CHF
Couverture des risques de change	Le groupe d'investissement est couvert contre les risques de change
Taux d'endettement	Aucun endettement dans le groupe de placement
Prochaines souscriptions/rachats de parts	Trimestriel «Closing»: 30 décembre 2022 (valuta) Engagement de capital ferme/rachat: 9 décembre 2022
Prochaines souscriptions/rachats de parts	Trimestriel «Closing»: 31 mars 2023 (valuta) Engagement de capital ferme/rachat: 10 mars 2023
Délai de préavis	12 mois

Volume d'investissement	Frais de gestion (p.a.)		
< CHF 10 mio.	0.60%	A Hedged	(CH0370142694)
Entre CHF 10 mio. et 25 mio.	0.40%	B Hedged	(CH0370142728)
Entre CHF 25 Mio. et 50 mio.	0.35%	C Hedged	(CH0370142736)
Entre CHF 50 mio. et 100 mio.	0.30%	D Hedged	(CH0370142744)
> CHF 100 mio.	0.25%	E Hedged	(CH0370142991)
Accessibles avec contrat de mandat		X Hedged	(CH0370143023)
Commission d'émission / Commission de rachat	1% chacun (en faveur de l'actif immobilisé)		

## Stratégie d'investissement

- Le produit investit uniquement dans des fonds immobiliers core, non cotés et ouverts
- Accent mis sur les cash flows stables : taux d'occupation élevés, WAULT longs, locataires crédibles
- Large diversification concernant les gestionnaires, les propriétés, les localisations et les secteurs. Le portefeuille comprend plus de 1 600 propriétés et une VAB de plus de 100 milliards de francs suisses
- Approche financière conservatrice : faible effet de levier et coût de la dette, longues échéances de la dette et forte proportion de taux fixes
- Forte concentration sur l'ESG : score GRESB de 86/100

## Processus d'investissement

- Un réseau étendu et un accès aux recherches des sociétés d'investissement, combinés à des bases de données internes et externes, facilitent les analyses approfondies du marché immobilier
- Les décisions d'investissement sont prises selon un processus de diligence raisonnable structuré, comprenant des analyses qualitatives et quantitatives, et intégrant des vues top-down et bottom-up
- Le processus garantit une couverture holistique des marchés et des fonds immobiliers, ce qui nous permet de bénéficier d'une diversification régionale et sectorielle soigneusement construite, et d'expositions à des sous-secteurs soutenus par la démographie et les tendances à long terme

## Objectif de rendement total net

- 4.0%–6.0% p.a. (hedged)

## Chiffes clés du portefeuille

Valeur net d'investissement totale du groupe de placement (en CHF mio.)	189.3
Nombre de fonds engagés	15
Nombre de fonds investis	15
Nombre d'immeubles sous-jacents	1685
Valeur des biens immobiliers sous-jacents (en CHF mia.)	108.5
Occupation moyenne (en %)	93.5
WAULT (en années)	6.4
Endettement (% de la VBA)	21.8

## SFP AST Global Core Property Hedged CHF

Classe A – CHF 1'111.18 / Classe B – CHF 1'116.25 / Classe C – CHF 1'119.22 / Classe X – CHF 1'116.44

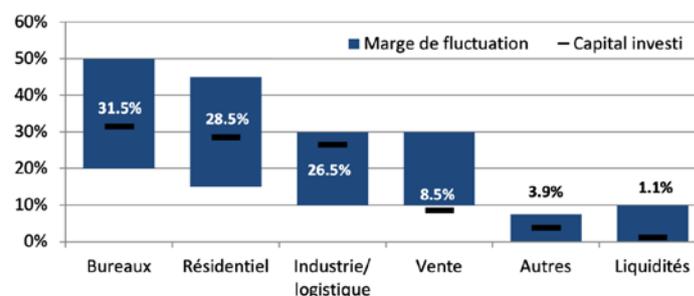
### Valeur d'inventaire

Classe de parts A	CHF 1 111.18
Classe de parts B	CHF 1 116.25
Classe de parts C	CHF 1 119.22
Classe de parts X	CHF 1 116.44

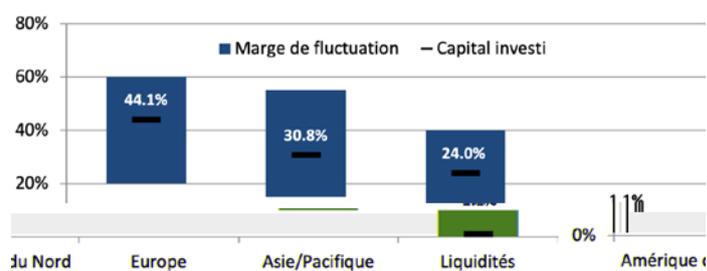
### Performance en CHF (Base 100, classe de parts A)

	YTD	3 m	1 an	3 ans (p.a.)	5 ans (p.a.)	Depuis le début (p.a.)
Classe A	6.54%	-0.57%	10.09%	5.01%	3.38%	3.38%
Classe B	6.71%	-0.52%	10.33%	5.24%	3.59%	3.59%
Classe C	6.75%	-0.50%	10.39%	5.29%	3.65%	3.65%
Classe X	7.05%	-0.41%	10.81%	-	-	6.54%

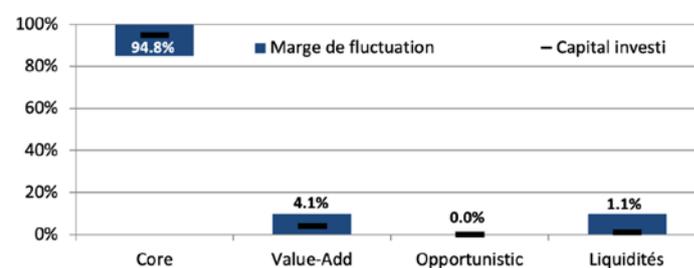
### Exposition sectorielle



### Exposition géographiques



### Type de placement en %



### Devise en %

## SFP AST Global Core Property (Unhedged)

Classe A – CHF 1'044.783 / Classe B – CHF 1'074.42 / Classe X – CHF 1'086.30

### Description

SFP AST Global Core Property offre aux institutions de prévoyance suisses l'accès à un portefeuille mondial largement diversifié de fonds immobiliers. Le groupe de placement investit uniquement dans des fonds immobiliers core, non cotés et ouverts. Sa stratégie d'investissement à faible risque met l'accent sur la stabilité des revenus, la diversification équilibrée et la durabilité.

### Caractéristiques principales

Forme juridique	Fondation de placement suisse – le groupe de placement est dans la catégorie «immeubles à l'étranger» (OPP 2, Art. 53, al. 1, let. C.)
Investment Manager	Swiss Finance & Property SA
Banque dépositaire	Credit Suisse (Schweiz) AG
Stratégie de placement	Core
Expositions régionales	Global (hors Suisse)
Expositions sectorielles	Logements, industrie/logistique, bureaux, ventes, autres
Date de lancement	Septembre 2017
Devise	CHF
Couverture des risques de change	Les investisseurs ont la possibilité d'investir dans un groupe d'investissement couvert ou non couvert
Taux d'endettement	Aucun endettement dans le groupe de placement
Prochaines souscriptions/rachats de parts	Trimestriel «Closing»: 30 décembre 2022 (valuta) Engagement de capital ferme/rachat: 9 décembre 2022
Prochaines souscriptions/rachats de parts	Trimestriel «Closing»: 31 mars 2023 (valuta) Engagement de capital ferme/rachat: 10 mars 2023
Délai de préavis	12 mois

Volume d'investissement	Frais de gestion (p.a.)		
< CHF 10 mio.	0.60%	A	(CH0356412830)
Entre CHF 10 mio. et 25 mio.	0.40%	B	(CH0356412855)
Entre CHF 25 mio. et 50 mio.	0.35%	C	(CH0356412889)
Entre CHF 50 mio. et 100 mio.	0.30%	D	(CH0375750293)
> CHF 100 mio.	0.25%	E	(CH0375750392)
Accessibles avec contrat de mandat		X	(CH0368289820)
Commission d'émission / Commission de rachat	1% chacun (en faveur de l'actif immobilisé)		

### Stratégie d'investissement

- Le produit investit uniquement dans des fonds immobiliers core, non cotés et ouverts
- Accent mis sur les cash flows stables : taux d'occupation élevés, WAULT longs, locataires crédibles
- Large diversification concernant les gestionnaires, les propriétés, les localisations et les secteurs. Le portefeuille comprend plus de 100 sociétés cotées et 5 (6 Tc -0.0082091.64 0 (es cr)1.1 (o)-p.1 (o)-1.1 (o)-

## SFP AST Global Core Property (Unhedged)

Classe A – CHF 1'044.783 / Classe B – CHF 1'074.42 / Classe X – CHF 1'086.30

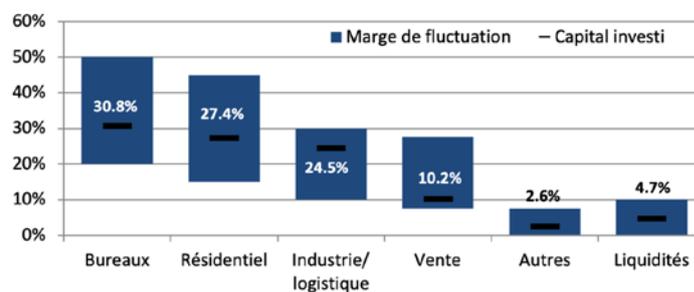
### Valeur net d'inventaire

Classe de parts A	CHF 1 044.78
Classe de parts B	CHF 1 074.42
Classe de parts X	CHF 1 086.30

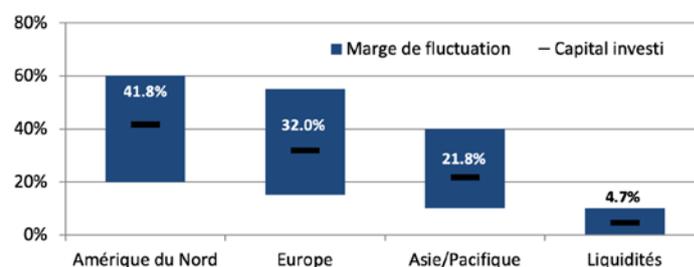
### Performance (rendement total net)

	YTD	3 m	1 an	3 ans (p.a.)	5 ans (p.a.)	Depuis le début (p.a.)
Classe A	5.53%	-2.32%	6.63%	3.51%	-	2.86%
Classe B	5.70%	-2.27%	6.86%	3.73%	2.72%	2.72%
Classe X	6.04%	-2.16%	7.32%	4.18%	3.15%	3.15%

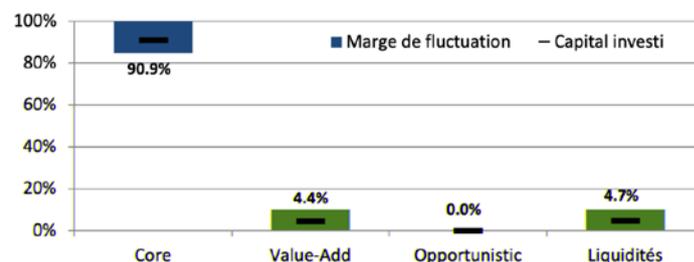
### Expositions sectorielles



### Expositions géographiques



### Type de placement



### Devise en %

## SF Property Securities Fund

Classe A - NAV CHF 187.79 / Classe R - NAV CHF 192.02 / Classe I - NAV CHF 191.55

### Description

Le fonds investit dans des fonds immobiliers et des sociétés immobilières cotés ainsi que dans des fonds immobiliers non cotés.

Outre les fonds immobiliers, le produit investit dans des sociétés immobilières qui offrent un potentiel de rendement supplémentaire grâce à d'autres stratégies de création de valeur. Les placements dans des fonds immobiliers non cotés ont pour effet de stabiliser la performance à long terme et permettent d'optimiser le profil de risque en fonction de la phase du marché.

### Données sur le fonds

Nom	SF Property Securities Fund
Asset Manager	Swiss Finance & Property AG
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers AG
Banque de dépôt	Credit Suisse
Reference currency	CHF
Benchmark	50% SXI Real Estate Funds Broad 50% SXI Real Estate Shares Broad
Date de lancement	11 novembre 2006 (classe A) 3 novembre 2008 (classe R) 3 novembre 2008 (classe I)
ISIN / Valeur	CH0026674181 / 2667418 (classe A) CH0045826085 / 4582608 (classe R) CH0045826101 / 4582610 (classe I)
Distribution	Annuelle au mois mars
Liquidité	Quotidienne
Premier montant minimum	1 part (classe A) 1 mio. CHF (classe R) 5 mio. CHF (classe I)
Frais d'émission et de rachat	0.15% au bénéfice du fonds
Management Fee <sup>1</sup>	0.80% p.a. (classe A) 0.60% p.a. (classe R) 0.50% p.a. (classe I)
Total Expense Ratio (TER) <sup>2</sup>	0.86% (classe A) 0.67% (classe R) 0.57% (classe I)
Avoir total	CHF 412.2 mio.

<sup>1</sup> Les investissements dans les produits SFP ne sont pas inclus dans le calcul des frais de gestion.

<sup>2</sup> Au 31.12.2021, le TER (fonds de fonds) désigne la somme de tous les coûts et les commissions chargés sur les actifs au niveau du fond de fonds.

### Performance (Base 100, classe I)



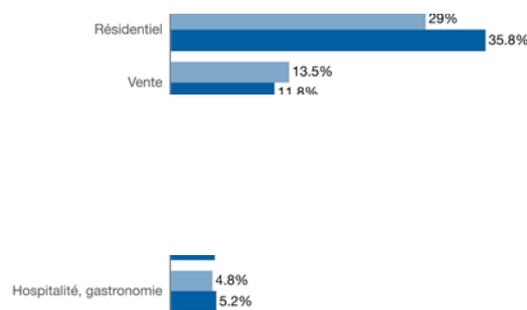
### Analyse statistique (Classe I)

36 mois roulant	Fonds	Benchmark
Performance p.a.	-1.12%	-1.66%
Volatilité	11.52%	11.65%
Sharpe Ratio	-0.21	-0.26
Tracking Error	1.31%	--
Information Ratio	0.41	--
Taux d'intérêt sans risque	1.334%	--

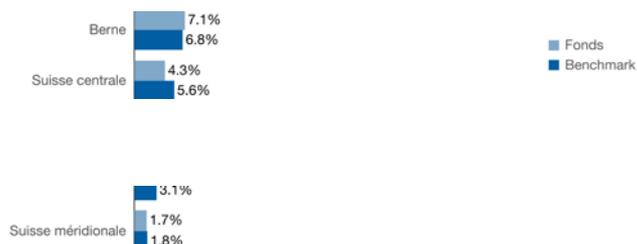
### Type de placement (en %)



### Secteurs (en %)



### Régions (en %)



## SF Property Selection Fund

Classe A - NAV CHF 120.61 / Classe R - NAV CHF 126.40 / Classe I - NAV CHF 122.11

### Description

**Le fonds investit dans des fonds immobiliers cotés et non cotés et, selon la situation, dans des sociétés immobilières.**

Le produit s'oriente sur la performance d'un indice de fonds pur et permet une diversification tactique dans des sociétés immobilières. L'adjonction de placements non cotés garantit l'accès à l'ensemble de l'univers des fonds et permet d'investir très tôt dans la chaîne de création de valeur des nouveaux fonds.

### Données sur le fonds

Nom	SF Property Selection Fund
Asset Manager	Swiss Finance & Property AG
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers AG
Banque de dépôt	Credit Suisse
Reference currency	CHF
Benchmark	100% SXI Real Estate Funds Broad
Date de lancement	3 décembre 2012 (classe A) 27 mai 2013 (classe R) 27 décembre 2012 (classe I)
ISIN / Valeur	CH0198527555 / 19852755 (classe A) CH0198539329 / 19853932 (classe R) CH0198536689 / 19853668 (classe I)
Distribution	Annuelle au mois mars
Liquidité	Quotidienne
Premier montant minimum	1 part (classe A) 1 mio. CHF (classe R) 5 mio. CHF (classe I)
Frais d'émission et de rachat	0.15% au bénéfice du fonds
Management Fee <sup>1</sup>	0.60% p.a. (classe A) 0.55% p.a. (classe R) 0.50% p.a. (classe I)
Total Expense Ratio (TER) <sup>2</sup>	0.65% (classe A) 0.61% (classe R) 0.56% (classe I)
Avoir total	CHF 147.1 mio.

<sup>1</sup> Les investissements dans les produits SFP ne sont pas inclus dans le calcul des frais de gestion.

<sup>2</sup> Au 31.12.2021, le TER (fonds de fonds) désigne la somme de tous les coûts et les commissions chargés sur les actifs au niveau du fond de fonds.

# Mandats et Conseil

## Placements Immobiliers Directs

Dans le domaine de l'immobilier direct, nos experts opèrent tant dans la gestion d'actifs et de portefeuilles que dans les acquisitions, transformations, rénovations ou nouvelles constructions. Le groupe SFP dispose d'un excellent réseau et d'un savoir-faire pluridisciplinaire en tant qu'investisseur et gestionnaire de produits immobiliers. L'action proactive est au centre.

- Conseil en achat de portefeuilles immobiliers
- Structuration de transactions
- Swaps sur actifs
- Gestion d'actifs et de portefeuilles sous mandat

<b>Mandat</b> <b>Fondation Suisse de</b> <b>placement immobilier</b>  CHF 1 301.0 mio. AuM *	<b>Société immobilière</b> <b>SF Urban Properties SA</b>  CHF 831.7 mio. AuM *	<b>Fonds immobilier</b> <b>SF Sustainable</b> <b>Property Fund</b>  CHF 1 551.9 mio. AuM *
<b>Fonds immobilier</b> <b>SF Retail</b> <b>Properties Fund</b>  CHF 887.8 mio. AuM *	<b>Fonds immobilier</b> <b>SF Commercial</b> <b>Properties Fund</b>  CHF 336.5 mio. AuM *	<b>Groupe de placement</b> <b>SFP AST</b> <b>Swiss Real Estate</b>  CHF 562.1 mio. AuM *

\* valeurs provisoires au 31 décembre 2022

## Placements Immobiliers Indirects

Dans le domaine des placements immobiliers indirects, l'équipe chargée de la gestion des portefeuilles se concentre sur des placements immobiliers indirects tels que les fonds immobiliers cotés, les actions immobilières cotées et le groupe des fondations immobilières. Les fonds immobiliers non cotés et les valeurs secondaires d'actions immobilières permettent d'élargir l'univers des placements.

- Gestion d'actions immobilières et de fonds immobiliers cotés et non cotés conformément aux prescriptions du mandat
- Conception et structuration de produits de placement et de mandats sur mesure dans le domaine des placements immobiliers cotés et non cotés
- Développement et structuration de produits de placement immobiliers innovants
- Analyse fondamentale, analyse de portefeuille et gestion des risques

**Fonds de placement  
SF Property  
Securities Fund**

CHF 412.2 mio. AuM  
Actions et fonds  
immobiliers suisses

**Fonds de placement  
SF Property  
Selection Fund**

CHF 147.1 mio. AuM  
Fonds immobiliers suisses

**Groupe de placement  
SFP AST  
Global Core Property**

CHF 222.1 mio. AuM \*  
Fonds immobiliers  
Core globaux

**Mandat Suisse  
Caisse de Pension  
du Comité International  
de la Croix-Rouge**

Actions et fonds  
immobiliers suisses

**Mandat Suisse**  
**APK**  
Aargauische Pensionskasse

Actions et fonds  
immobiliers suisses

\* valeurs provisoires au 31 décembre 2022

# Corporate Finance & Banking

## Une gamme complète de services pour émetteurs

Dans le domaine Corporate Finance & Banking, nous soutenons les émetteurs dans la structuration et le lancement de nouveaux véhicules de placements immobiliers ainsi que dans le financement par des capitaux propres et de la dette. Nos experts possèdent une grande expérience dans toutes les disciplines pertinentes et élaborent sur cette base des solutions individuelles. Partenaires indépendants, nous accompagnons nos clients sur le long terme et les appuyons dans les efforts qu'ils déploient pour développer un positionnement durable sur le marché.

Nous offrons les services sur mesure suivants :

- **Conseil en transactions :**  
conseil en stratégie et positionnement, conseil en matière de structuration et de transaction, conseil en fusion-acquisition, sélection de contreparties, échanges avec les régulateurs
- **Lancement de produits :**  
gestion de projet, planification de la communication à la clientèle, organisation et établissement de la documentation, communication avec les autorités, élaboration d'un document de recherche
- **Services relatifs au marché des capitaux :**  
sondage du marché, organisation de roadshows, élaboration de la présentation aux investisseurs, syndication et souscription, levée de fonds au mieux («best effort») ou prise ferme
- **Relations investisseurs :**  
information continue aux investisseurs; organisation de tables rondes pour la présentation des chiffres annuels
- **Market Making :**  
garantie de la liquidité sur le marché secondaire

Swiss Finance & Property SA est une maison de titres agréée par la FINMA qui réunit au sein d'une équipe bien rodée et performante des experts confirmés dans leur spécialité. Nous soutenons des fonds immobiliers suisses, des sociétés immobilières ainsi qu'une sélection de sociétés anonymes actives dans le secteur immobilier lors d'émissions et d'augmentations de capital en tant que chef de file ou co-chef de file indépendant des banques. Grâce à notre proximité avérée avec le marché, nous avons pu nous établir avec succès, ces dernières années, en tant qu'un des principaux fournisseurs de services financiers immobiliers.

## Securities Trading & Brokerage

Notre département commercial se concentre sur des placements immobiliers cotés et non cotés sur le marché suisse, en s'appuyant sur un puissant réseau d'institutions, de banques et de gestionnaires d'actifs.

Ce département offre un négoce en bourse ou de gré à gré et assure en tant que courtier le suivi des clients institutionnels. Nos spécialistes permettent aux clients d'accéder à de nombreuses informations et opportunités du marché.

Nos services couvrent essentiellement les prestations suivantes :

- Négoce en bourse ou de gré à gré d'investissements immobiliers en Suisse
- Analyses de marché et conseils
- Newsletter quotidienne «Soupe du Jour»

# Notre Client Relationship Team

## Urs Kunz

Head Client Relationship  
Management & Marketing  
+41 43 344 74 78  
kunz@sfp.ch

## Mauro Golinelli

Client Relationship Manager  
+41 43 344 74 41  
golinelli@sfp.ch

## Michael von Orelli

Client Relationship Manager  
+41 43 344 74 37  
vonorelli@sfp.ch

## Agathe Proust

Client Relationship Manager  
+41 43 344 71 24  
proust@sfp.ch

## Peter Schranz

Client Relationship Manager  
+41 43 344 12 88  
schranz@sfp.ch

## Disclaimer

Ce document est destiné uniquement à une utilisation confidentielle par les personnes à qui il est transmis. En acceptant et en conservant ce matériel d'information, qui est émis à des fins publicitaires, les destinataires reconnaissent et acceptent de préserver son caractère confidentiel. Ces destinataires ne sont pas autorisés à distribuer ce document à des tiers. Ce matériel ne peut être reproduit ou copié, en tout ou en partie, à quelque fin que ce soit, sans le consentement écrit préalable des sociétés Swiss Finance & Property Funds SA et Swiss Finance & Property SA (ci-après «Swiss Finance & Property»). Ce document ne constitue ni une sollicitation ni une offre d'achat ou de vente d'un titre ou d'un instrument et ne doit pas être interprété comme un conseil d'investissement ou tout autre type d'aide à la décision ou des conseils sur les questions juridiques, fiscales ou autres questions. Ni le présent document ni une copie de celui-ci ne doivent être envoyés, emportés ou distribués aux États-Unis d'Amérique, ou remis à une «U.S. Person» (au sens de la Regulation S du US Securities Act de 1933 dans sa version respectivement applicable). Les performances passées ne garantissent pas ou n'indiquent pas la valeur ou les bénéfices actuels ou futurs. La performance indiquée ne tient pas compte des commissions et frais perçus lors de la souscription et du rachat des parts. Le prospectus, le prospectus simplifié et/ou le document d'information clé pour l'investisseur (DICI) ainsi que le document d'information de base et les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de Swiss Finance & Property Funds SA.



Swiss Finance & Property Group

## Contact

### Swiss Finance & Property Group

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon +41 43 344 61 31

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



Signatory of:

