



SFP Fondation de placement

# SFP AST Swiss Real Estate

## Levée de capitaux T2 2024

Mai 2024



# Table des matières

1. Levée de capitaux & pipeline
2. Aperçu
3. Rétrospective année fiscale 2023
4. Aperçu du portefeuille
5. Transactions 2024
6. Vue d'ensemble du portefeuille
7. Durabilité
8. Perspectives





# Levée de capitaux & pipeline





# Levée de capitaux SFP AST Swiss Real Estate

---

**Volume cible** CHF 40 à 60 millions

---

**Utilisation** Achat de biens existants  
Pipeline d'acquisitions liées d'environ CHF 90 millions

---

**Calendrier** 27 mai 2024 : début du délai de souscription  
21 juin 2024 : fin du délai de souscription (17h00)  
17 juillet 2024 : date de libération

---





# Pipeline

Bien immobilier	Statut	Valeur vénale en MCHF	Part de l'utilisation en % de la valeur vénale	Etat locatif	Rendement brut sur VV
Zurich, Am Wasser 161	Liée Entrée au 01.06.2024	23 600	71% logements 29% commercial	100%	3.6%
Rossens FR, Route de Montena 91	Liée Entrée au 01.07.2024	18 300	100% commercial	100%	5.0%
Zurich, Albisriederplatz 6/8	Liée Entrée au 01.10.2024	23 100	4% logements* 96% commercial	44%	4.1%
Wetzikon ZH	Liée Entrée au Sommer 24	17 200	100% logements	100%	3.5%
Troinex, Route de Troinex 65	Authentifié Entrée au Nov. 2024	max. 28 500	100% logements	n/a	3.5%
Saint-Gall, Fürstenlandstrasse 119	Authentifié Développement 2024-26	21 000	91% logements 9% commercial	n/a	~ 4.0%
<b>Total</b>		<b>131 700</b>	<b>57% logements* 43% commercial</b>	<b>89%</b>	<b>~ 3.9%</b>

\* Scénario poursuite; avec scénario visé changement d'affectation env. 65 % de logements → augmentation de la part de logements dans le pipeline à 69 % de logements



# Pipeline 1/6

Immeuble commercial à Zurich, Am Wasser 161

Qualité de la propriété	bon	Questionnable		Top propriété
		III	II	I
		VI	V	IV
mauvais		IX	VIII	VII
	mauvais	Propriétés problématiques		Propriété avec handicap
		mauvais		bon
		Qualité du site		



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

**1 081**

Rendement brut sur le PA en %

**3.6**

Loyers prévus selon WP en MCHF

**848**

Motivation

- Macro/microsituation
- Ville de Zurich
- État de l'immeuble

Année de construction

**1897**

LTV incl. pipeline 1/6 en %

**18.0 (+2.6)**

Dernière rénovation

**2016**

Prix d'achat en mio. de CHF

**23.6**



# Pipeline 2/6

Immeuble commercial à Rossens FR, Route de Montena 91

Qualité de la propriété mauvais	Questionnable		Top propriété
	III	II	I
	VI	V	IV
	IX	VIII	VII
mauvais	Propriétés problématiques		Propriété avec handicap
			bon
			Qualité du site



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

**6 820**

Rendement brut sur le PA en %

**5.0**

Loyers prévus en MCHF

**916**

Motivation

- Logistique
- Accès autoroutier
- Nouvelle construction

Année de construction

**2023**

LTV incl. pipeline 2/6 en %

**20.0 (+2.0)**

Dernière rénovation

**2023**

Prix d'achat en mio. de CHF

**18.3**



# Pipeline 3/6

Immeuble commercial à Zürich, Albisriederplatz 6/8

Qualité de la propriété mauvais bon	Questionnable		Top propriété
	III	II	I
	VI	V	IV
IX	VIII	VII	
Propriétés problématiques		Propriété avec handicap	
mauvais	Qualité du site		bon



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

**3 177**

Rendement brut continuation en %

**4.1**

Loyers prévus selon WP en MCHF

**1 030**

Motivation

- Macro/microsituation
- Gain de développement après conversion en logement

Année de construction

**1911/1959**

LTV incl. pipeline 3/6 en %

**22.3 (+2.3)**

Dernière rénovation

**2024**

Prix d'achat en mio. de CHF

**23.1**

# Pipeline 4/6

Immeuble d'habitation à Wetzikon ZH

Qualité de la propriété	bon	Questionnable		Top propriété
		III	II	I
		VI	V	IV
		IX	VIII	VII
mauvais		Propriétés problématiques		Propriété avec handicap
	mauvais	Qualité du site		bon



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

**2 292**

Rendement brut sur le PA en %

**3.5**

Loyers prévus selon WP en MCHF

**602**

Motivation

- Qualité du bâtiment
- Renforcement de la région de Zurich
- Sécurité du rendement

Année de construction

**2013**

LTV incl. pipeline 4/6 en %

**24.0 (+1.7)**

Dernière rénovation

**2013**

Prix d'achat en mio. de CHF

**17.2**



# Pipeline 5/6

Update : Immeuble d'habitation à Troinex, Route de Troinex 65

Qualité de la propriété	bon	Questionnable		Top propriété
		III	II	I
		VI	V	IV
mauvais		IX	VIII	VII
	mauvais	Propriétés problématiques		Propriété avec handicap
		mauvais		bon
		Qualité du site		



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

**2 477**

Rendement brut sur le PA en %

**3.5**

Loyers prévus selon WP en MCHF

**978**

Motivation

- Qualité du bâtiment
- Emplacement optimal
- Durabilité

Année de construction

**2024**

LTV incl. pipeline 5/6 en %

**26.3 (+2.3)**

Dernière rénovation

**2024**

Prix d'achat en mio. de CHF

**28.5**

# Pipeline 6/6

Update : Immeuble d'habitation à Saint-Gall, Fürstenlandstrasse 119

Qualité de la propriété mauvais bon	Questionnable		Top propriété
	III	II	I
	VI	V	IV
	IX	VIII	VII
	Propriétés problématiques		Propriété avec handicap
	mauvais		bon
	Qualité du site		



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

**2 434**

Rendement brut sur le PA en %

**~4.0**

Loyers prévus selon WP en MCHF

**832**

Motivation

- Minergie A
- Reprise clé en main
- Qualité du bâtiment

Année de construction

**2024-26**

LTV incl. pipeline 6/6 en %

**27.6 (+1.3)**

Dernière rénovation

**2024-26**

Prix d'achat en mio. de CHF

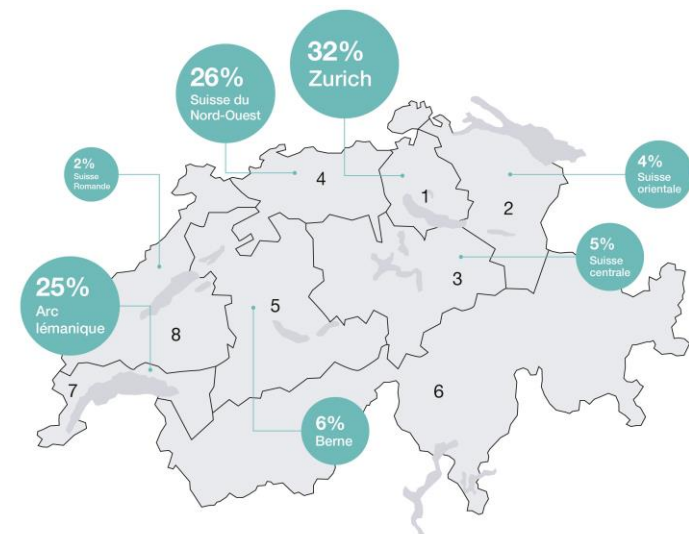
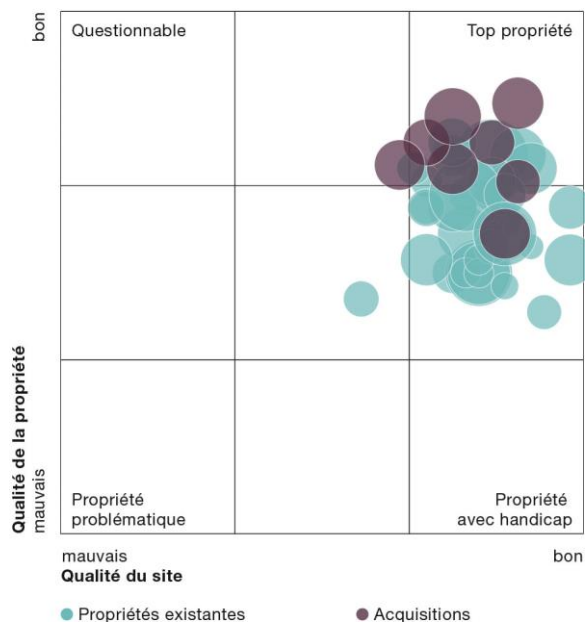
**21.0**



# Impact du pipeline

Bien immobilier	Valeur vénale / prix d'achat en MCHF	Part de l'utilisation en % de la valeur vénale	Etat locatif	Rendement brut
Portfolio	~ 717 422 *	55% logements 45% commercial	99%	3.8%
Pipeline	~ 131 700 **	57% logements 43% commercial	92%	~ 3.9%
<b>Total</b>	<b>~ 849 122</b>	<b>56% logements 44% commercial</b>	<b>98%</b>	<b>~ 3.8%</b>

- 5/6 du pipeline seront exploités au cours de l'exercice 2024.
- Le taux de financement par l'emprunt augmente à 26.3% jusqu'en novembre 2024 sans nouvel apport.
- En cas d'appel de capitaux de CHF 50.0 millions, le taux de financement externe se réduit à 20.4%.
- Le taux de financement externe stratégique est de 20%.



\* Évaluation de fin d'année, y compris les évaluations d'acquisitions 2024

\*\* Prix d'achat



# Aperçu





# Aperçu SFP AST Swiss Real Estate

Constitution d'un groupe de placement largement diversifié en termes d'affectations et de régions et axé sur des biens immobiliers Core et Core Plus aux rendements attractifs.

## Stratégie de placement

- Investissements dans des biens immobiliers Core/Core Plus à travers toute la Suisse
- Large diversification géographique et en termes d'utilisation

## Orientation des placements

- Au moins 40% d'immobilier résidentiel
- Au moins 40% d'immeubles à usage commercial
- Un portefeuille largement diversifié sur le plan régional avec priorité aux agglomérations de Zurich, Bâle, Berne, St-Gall ainsi que la Suisse romande et la Suisse centrale

## Développement

- Croissance annuelle d'env. CHF 150 à 200 millions
- À moyen et long terme de CHF 1.5 à 2.0 milliards

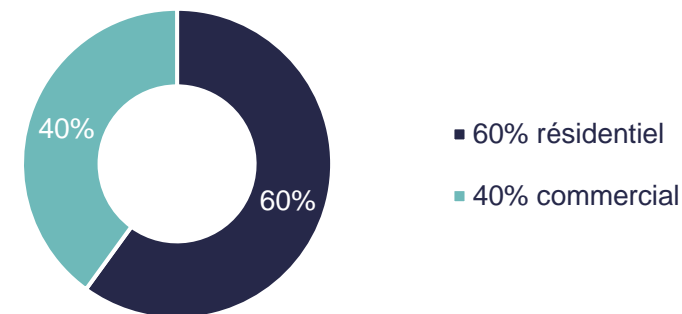
## Financements externes

- Taux d'endettement stratégique d'env. 20%

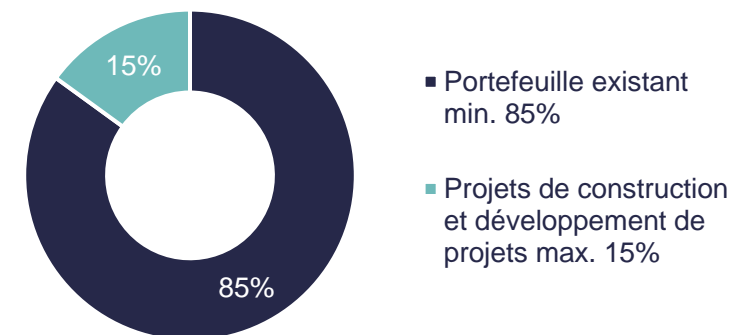
## Asset Management

- Expérience de longue date de Swiss Finance & Property Funds SA dans la gestion active d'actifs
- Équipe de gestion éprouvée avec track record

## Répartition cible du portefeuille par utilisation



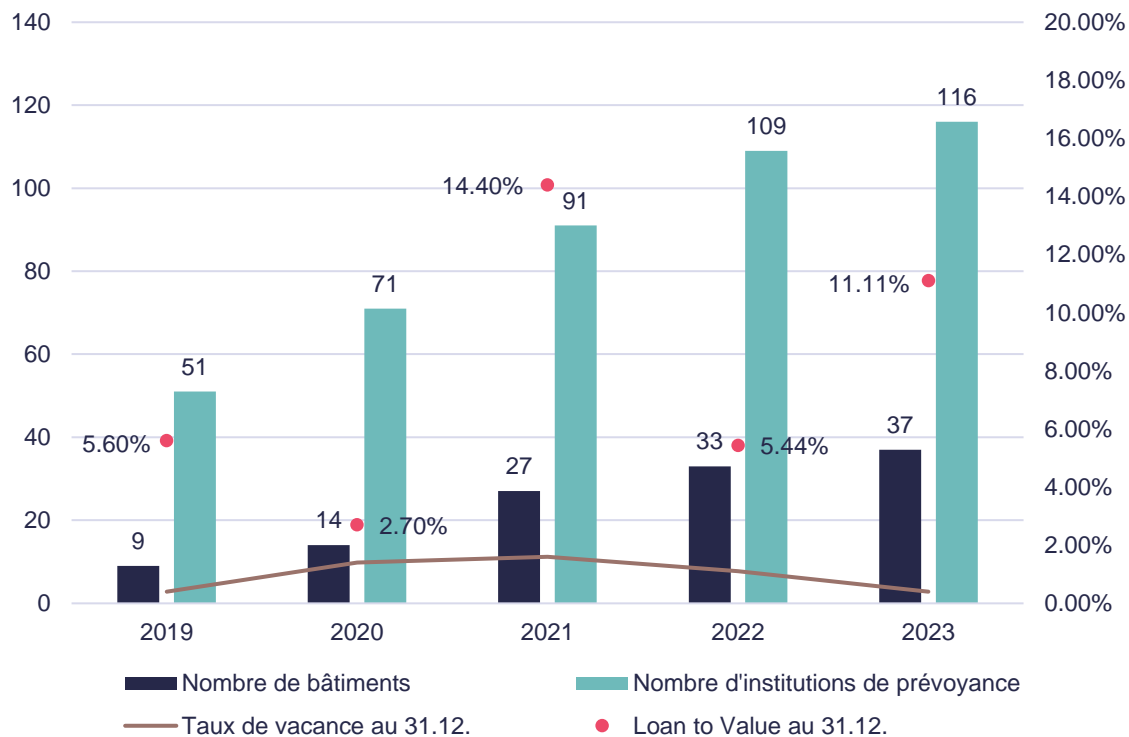
## Répartition cible du portefeuille par type



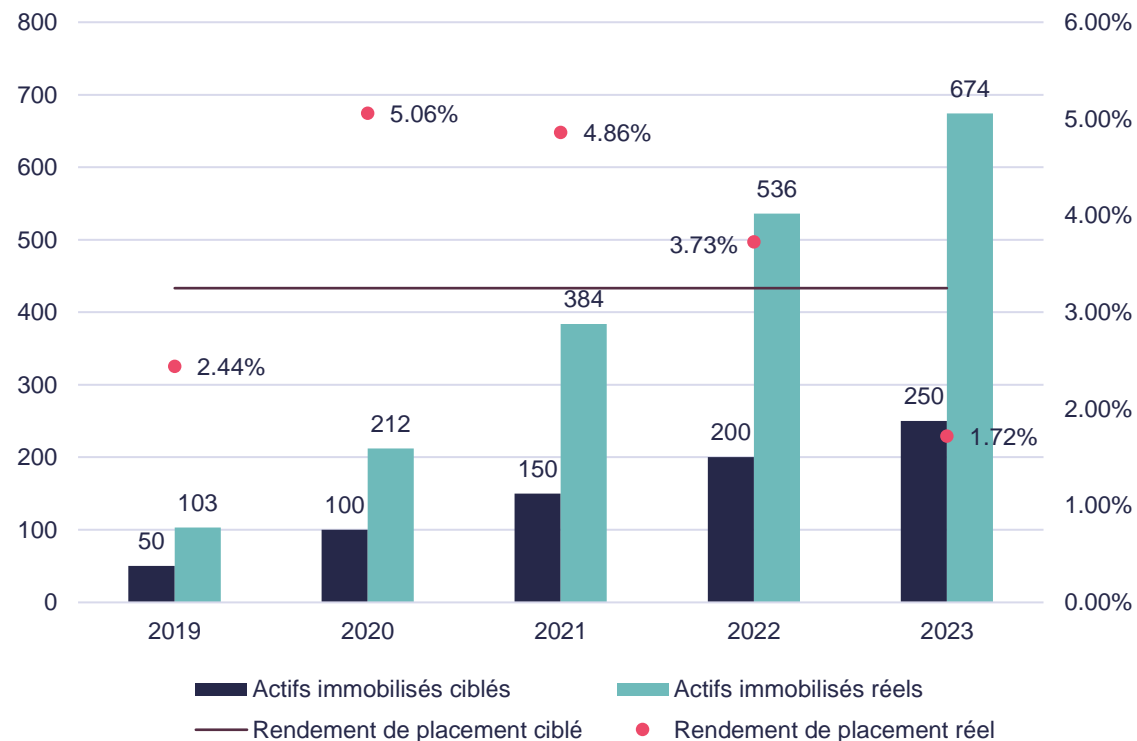
# SFP AST Swiss Real Estate

## Mesure de la réalisation des objectifs 5 ans après le lancement

### Chiffres clés AST SRE



### Objectifs de croissance/performance lors du lancement VS réels



### Conclusion

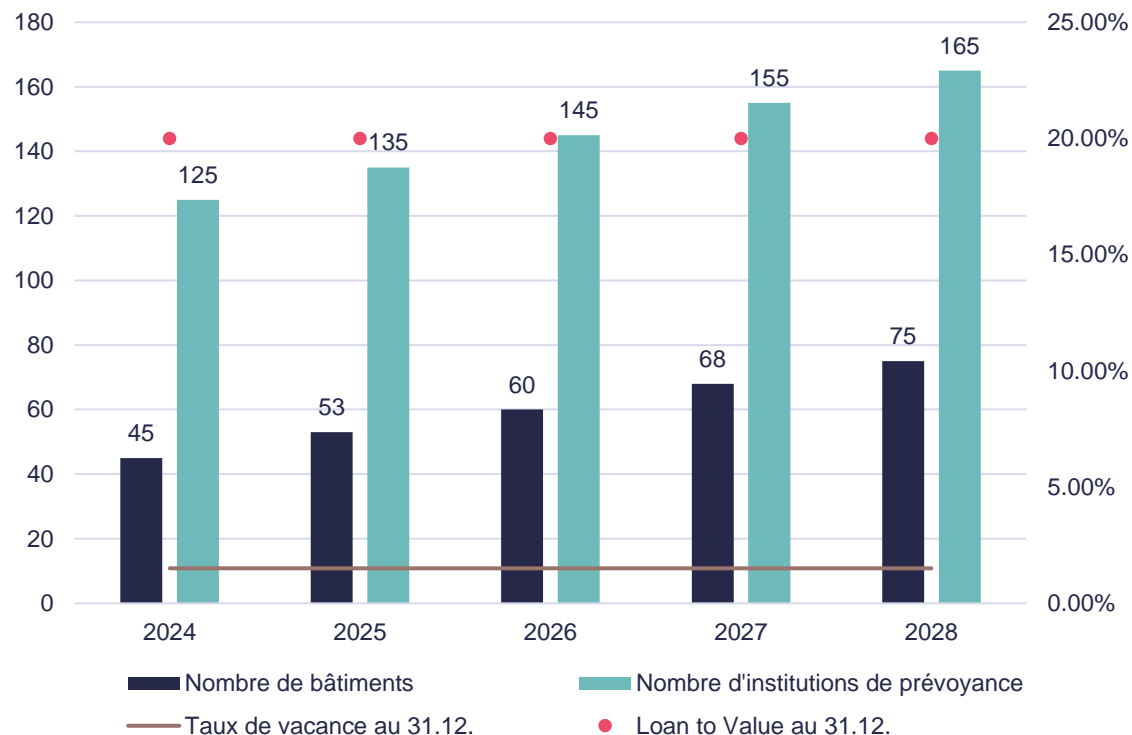
Les objectifs de croissance et de performance formulés lors du lancement ont été nettement dépassés au cours de la phase de constitution de 5 ans. Le rendement annuel moyen des placements s'élève à 3.81% à la fin décembre 2023. Alors que les trois premiers exercices étaient des exercices de capitalisation, un montant de CHF 28.00 par part a été distribué pour la première fois en juin 2023 pour l'exercice 2022 (rendement de distribution de 2.4% pour un taux de distribution de 92%). Les investisseurs ont à chaque fois le choix entre un dividende en espèces ou la souscription de nouvelles parts.



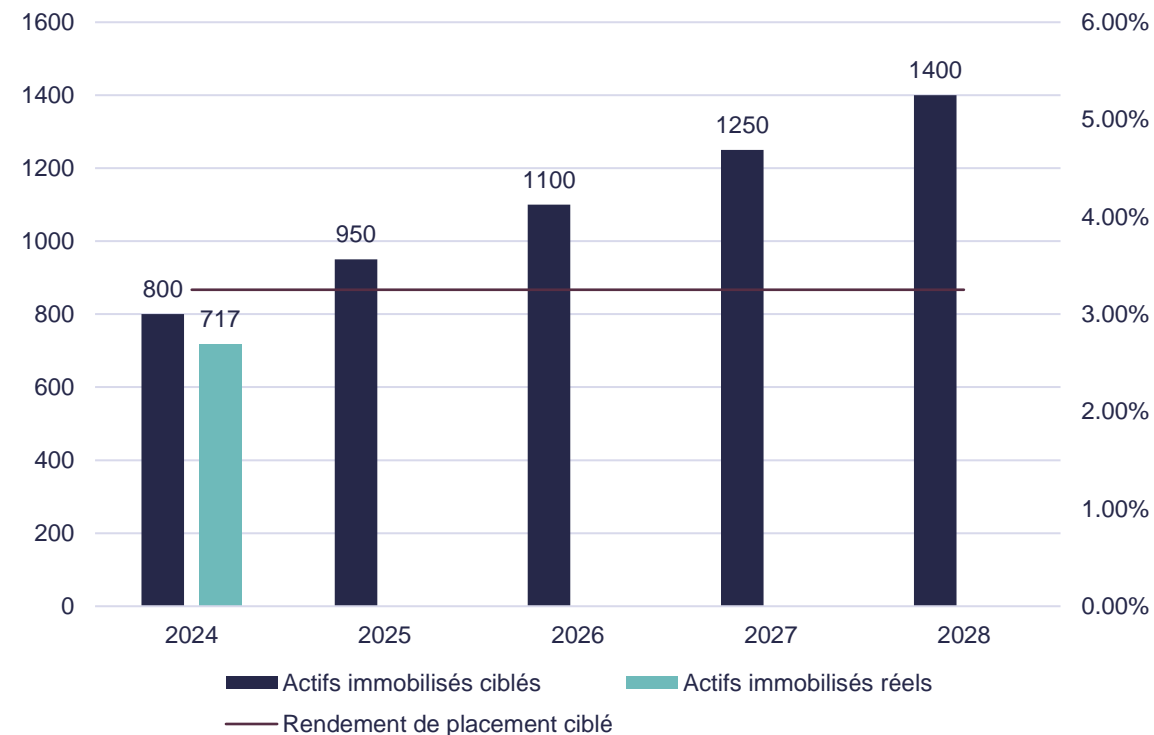
# SFP AST Swiss Real Estate

## Stratégie de croissance pour les 5 prochaines années

### Chiffres clés cibles AST SRE



### Objectifs de croissance/performance lors du lancement VS réels



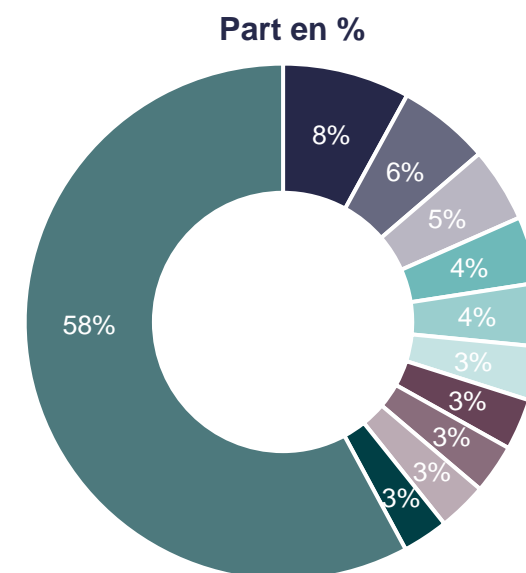
### Conclusion

Poursuite de la croissance qualitative du groupe de placement tout en conservant la stratégie de placement avec une allocation cible de 60% pour le logement et de 40% pour le commerce ainsi qu'un élargissement constant de la base d'investisseurs. Le rendement cible des placements reste inchangé à 3.0% - 3.5% et le taux de financement stratégique par des fonds étrangers à 20%.

# Aperçu des investisseurs

Top 10 investisseurs	en %	Montant (CHF)
Investisseur 1	8.0%	47 746 797
Investisseur 2	5.7%	34 441 545
Investisseur 3	4.7%	27 969 298
Investisseur 4	4.2%	25 018 302
Investisseur 5	4.0%	23 819 975
Investisseur 6	3.4%	20 185 438
Investisseur 7	3.2%	19 248 810
Investisseur 8	3.1%	18 448 997
Investisseur 9	3.1%	18 399 937
Investisseur 10	2.9%	17 163 328

Évaluation	Valeurs parts en CHF	Part %
Top 5	158 995 919	27%
Top 10	252 442 430	42%
Top 20	379 984 385	63%
Total	599 451 341	100%
Médiane	2 080 268	0.4%
Moyenne	5 123 506	0.9%
Nombre d'investisseurs (VE)	116	





# Rétrospective année fiscale 2023



# Rétrospective 2023

## Management



**Augmentation des revenus locatifs** grâce à l'adaptation des indexations et du taux d'intérêt de référence ainsi qu'aux nouvelles locations et aux renouvellements de bail

Maintien **d'un taux de vacance** et **d'un taux de défaut des loyers constamment bas** sur la période de référence

**Désinvestissement à Lamone** pour assainir le portefeuille

**Optimisation de la gestion des données** pour l'établissement des rapports sur la durabilité

## Rendement



**Hausse des rendements** grâce à des acquisitions

**Évolution de la valeur** du portefeuille **légèrement en recul** (excl. croissance)

## Acquisition



**Augmentation des revenus locatifs prévus tout en augmentant la taille moyenne des actifs**

Intégration de **six biens immobiliers**

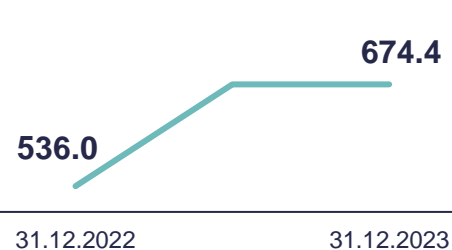


# Chiffres clés au 31 décembre 2023

Comparaison avec la fin de l'année 2022

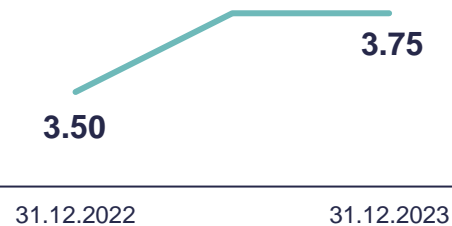
Valeur du portefeuille des  
immeubles de placement

**674.4** millions CHF



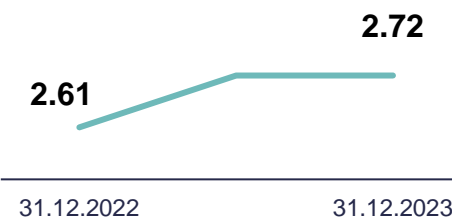
Rendement brut

**3.75** %



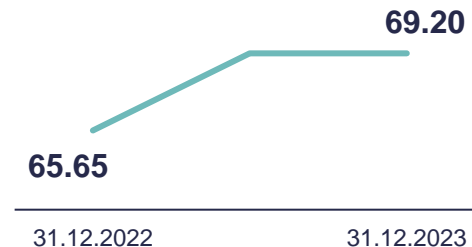
Taux d'escompte réel

**2.72** %



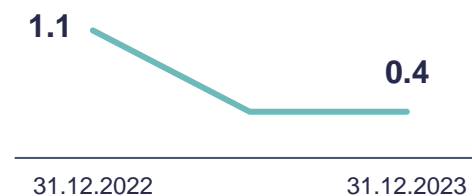
Marge EBIT

**69.2** %



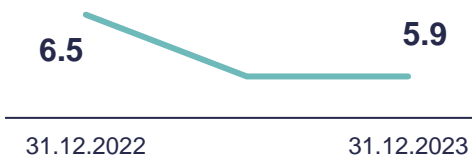
Taux de vacance

**0.4** %



WAULT

**5.9** années



# Finances

## Chiffres clés et évolution du TER

<b>Compte de fortune</b>		<b>31 déc. 2023</b>	<b>31 déc. 2022</b>	<b>31 déc. 2021</b>
Valeur vénale des biens immobiliers	CHF	<b>674 422 000</b>	536 044 000	384 094 000
Taux d'endettement	%	<b>11.11</b>	5.44	14.42
Fortune nette	CHF	<b>599 452 839</b>	524 308 216	323 664 091
VNI (fin de la période sous revue) par part	CHF	<b>1 161.95</b>	1 170.35	1 128.24
Revenu net par part	CHF	<b>30.30</b>	30.43	29.34

<b>Compte de résultat</b>		<b>31 déc. 2023</b>	<b>31 déc. 2022</b>	<b>31 déc. 2021</b>
Revenus locatifs prévus (nets)	CHF	<b>23 091 765</b>	15 885 811	10 194 256
Taux de défaut des loyers	%	<b>0.97</b>	1.98	2.87
Ratio d'entretien	%	<b>6.31</b>	7.21	6.18
Ratio de coûts d'exploitation	%	<b>11.57</b>	12.17	13.25
Marge EBIT	%	<b>69.20</b>	65.65	65.78
Revenu net	CHF	<b>15 632 520</b>	13 630 777	8 417 005
Gains et pertes en capital réalisés	CHF	<b>- 485 457</b>	6 634	0
Gains et pertes en capital non réalisés	CHF	<b>- 5 435 072</b>	2 531 846	5 559 284
Rendement de placement (p.a.)	%	<b>1.72</b>	3.73	4.86
Quote-part des frais d'exploitation TER ISA (GAV)	%	<b>0.54</b>	0.57	0.65



An aerial photograph of Geneva, Switzerland, showing the city built on a hillside overlooking Lake Geneva. The Jet d'Eau fountain is prominent on the right, spraying water high into the air. The city is densely packed with multi-story buildings, many with balconies and solar panels on the roofs. The lake is filled with boats, and the surrounding mountains are visible in the background under a clear blue sky.

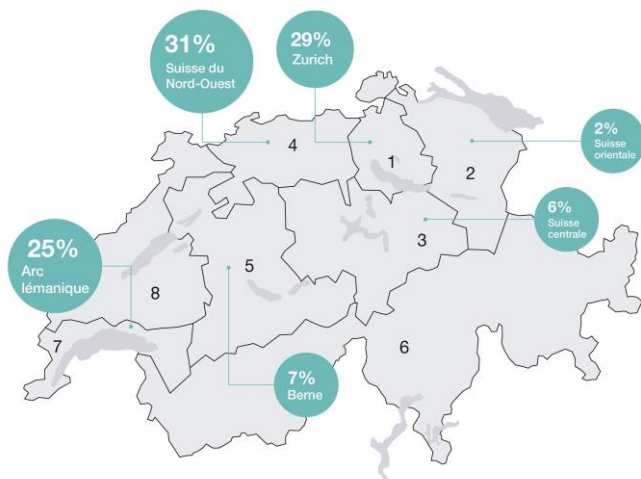
# Aperçu du portefeuille



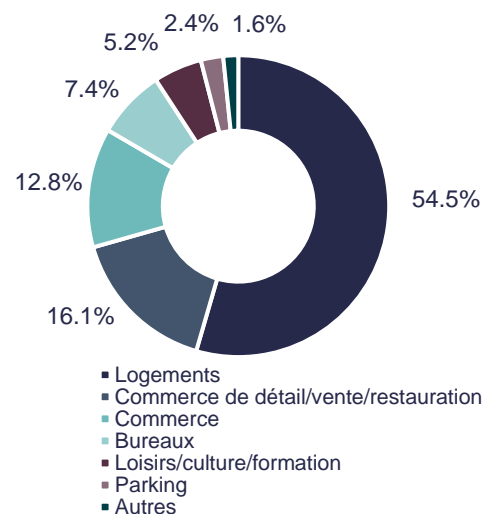
# Aperçu du portefeuille et stratégie de croissance

au 30 avril 2024

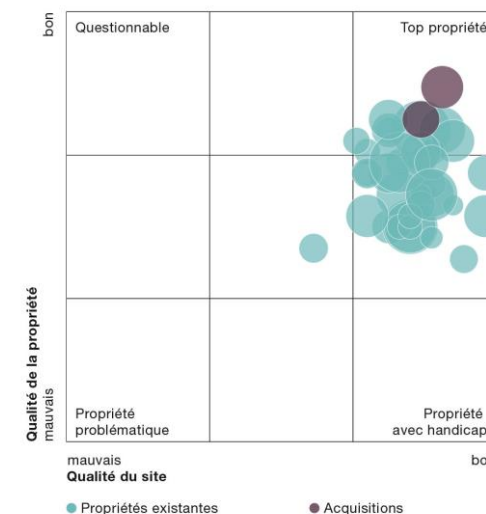
## Régions du marché



## Types d'usage



## Qualité des biens immobiliers et des sites



- >90% des actifs sont investis dans les grandes villes et leurs agglomérations avoisinantes
- Renforcement de la région de Zurich dans la poursuite de la croissance jusqu'à l'allocation cible de plus de 30%

- Allocation cible de 60% de logements
- Potentiel de 25.8% de loyers sur la partie résidentielle
- Bonne diversification des usages commerciaux

- Qualité des sites évaluée à 4.2 sur 5.0
- Qualité des biens immobiliers et des sites encore améliorée grâce aux transactions en 2023/24

## Conclusion

Focalisation de la croissance sur la Suisse alémanique et en particulier sur la région de Zurich, tout en respectant l'allocation cible de 60% de logements. Augmentation de la performance du portefeuille par l'intégration d'immeubles offrant des rendements d'achat plus élevés.

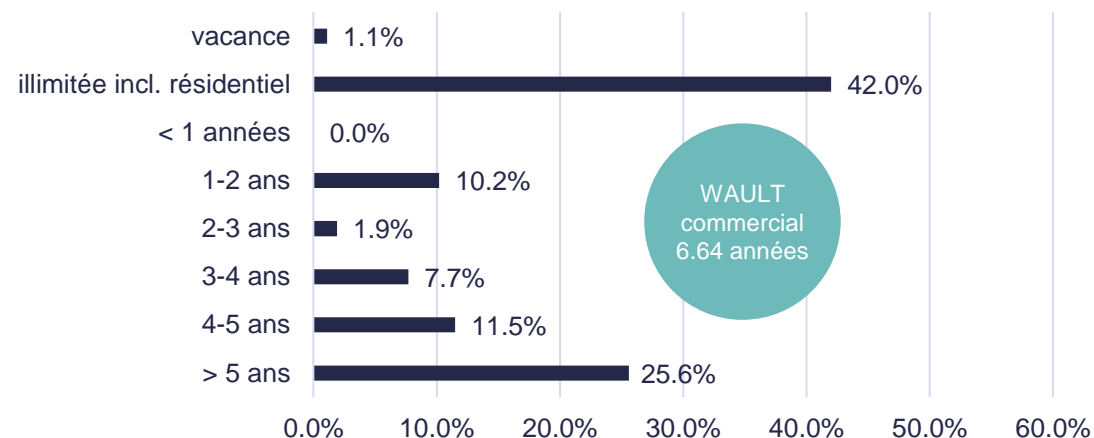


# Structure des locataires

au 30 avril 2024

	Part des revenus locatifs	Échéance	Locataire
Root	4.6%	2025	Röösli Transporte AG / Planzer AG
Wallisellen	4.3%	2032	Swiss International Schools Schweiz AG
Buchs	4.3%	2042	Universität Zürich
Genève	4.1%	2028	Teoxane SA
Lausanne	3.6%	2041	OK Logements SA
Ostermundigen	3.3%	2029	Post Immobilien AG
Bâle	2.2%	2032	Early Learning Association
Wallisellen	1.7%	2026	Data Quest AG
Root	1.7%	2030	Littlebit Technology AG
Ostermundigen	1.6%	2027	Aldi Suisse AG
<b>10 plus grands locataires</b>	<b>32.5%</b>		

## Durée de tous les contrats de bail



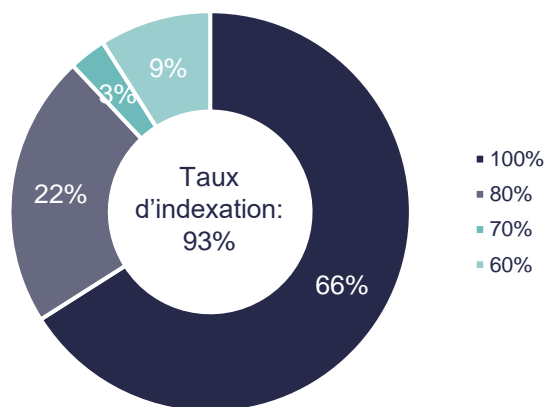
### Structure stable des locataires

Longue durée de location avec des entreprises renommées, avec un WAULT des surfaces commerciales de 6.64 ans et une large diversification dans les utilisations et les parts du revenu locatif total.

# Taux d'indexation et taux d'intérêt de référence

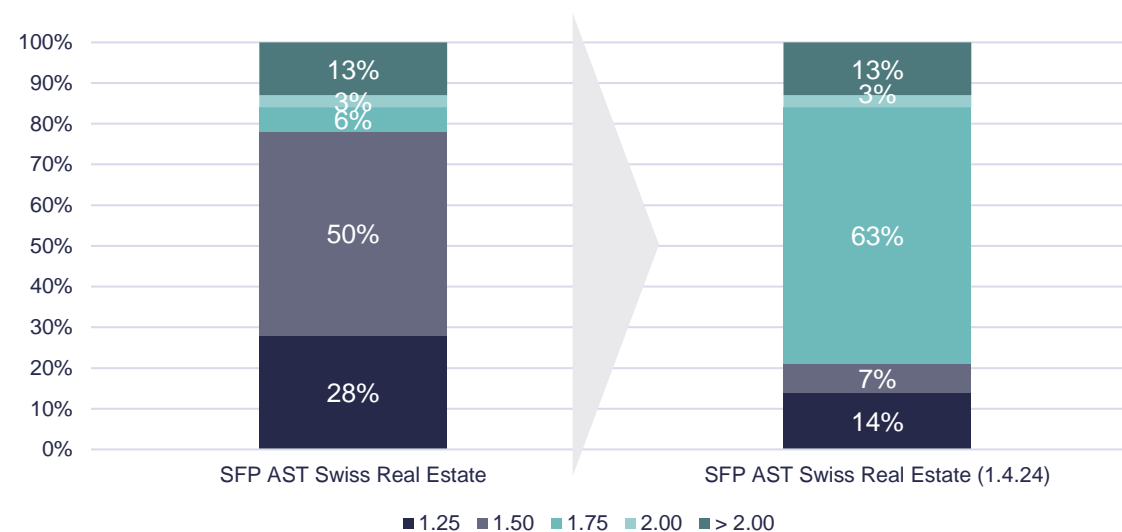
## au 30 avril 2024

### Indexation dans le secteur commercial



- 93% des revenus locatifs commerciaux sont indexés.
- Le degré moyen d'indexation s'élève à 91%.
- Revenus additionnels d'environ CHF 230 000 p.a. réalisés au cours de l'exercice 2023

### Répartition du taux d'intérêt de référence



- Augmentations de loyer d'env. CHF 270 000 p.a. appliquées au 1<sup>er</sup> octobre 2023 en raison de l'augmentation du taux d'intérêt de référence de 1.25% à 1.5%.
- Augmentations de loyer d'env. CHF 252 000 p.a. envoyées avec adaptation au 1<sup>er</sup> avril 2024 en raison de l'augmentation du taux d'intérêt de référence de 1.5% à 1.75%.

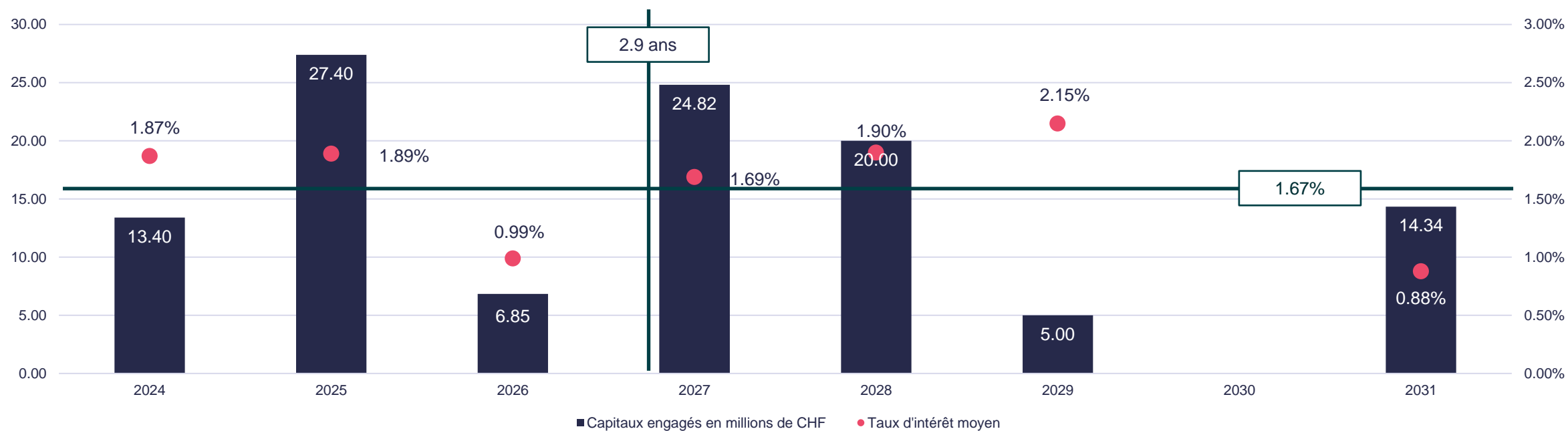
### Protection partielle contre l'inflation

Grâce à un taux d'indexation élevé et à des taux d'intérêt de référence en hausse, l'immobilier continue d'offrir une bonne protection contre l'inflation.



# Financement

au 30 avril 2024 – LTV de 15.6%



		31 déc. 2021	31 déc. 2022	31 déc. 2023	30 avril 2024
Durée résiduelle des financements externes	Années	0.58	5.31	3.26	2.9
Intérêt de financement externe à la date de référence	%	0.21	1.06	1.66	1.67

## Financement adapté au risque

Analyse permanente des actifs/passifs pour la durée de fixation des intérêts en fonction des risques.

La durée actuelle de fixation des intérêts est légèrement supérieure à la fourchette cible de 2.0 à 3.0 ans.






Transactions 2024



# Transactions 2024

Immeuble commercial à Buchs, Furtbachstrasse 20

Qualité de la propriété	bon	Questionnable		Top propriété
		III	II	I 
		VI	V	IV
mauvais		IX	VIII	VII
		Propriétés problématiques		Propriété avec handicap
	mauvais	Qualité du site		bon



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

**12 212**

Rendement brut sur le PA en %

**5.0**

Loyers prévus en MCHF

**1 165**

Motivation

- Locataire Université de Zurich
- WAULT 18+ ans
- Durabilité - Sonde géothermique

Année de construction

**2022**

Valeur vénale en mio. de CHF

**24.4**

Dernière rénovation

**2022**

Prix d'achat en mio. de CHF

**23.0**



# Transactions 2024

Immeuble d'habitation et commercial à Dielsdorf, Regensbergstrasse 9

Qualité de la propriété mauvais bon	Questionnable		Top propriété
	III	II	I
	VI	V	IV
	IX	VIII	VII
	Propriétés problématiques		Propriété avec handicap
	mauvais		bon
	Qualité du site		



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

**1 691**

Rendement brut sur le PA en %

**3.53**

Loyers prévus selon WP en MCHF

**655**

Motivation

- Qualité du bâtiment
- Emplacement optimal
- Durabilité

Année de construction

**2024**

Valeur vénale en mio. de CHF

**18.6**

Dernière rénovation

**2024**

Prix d'achat en mio. de CHF

**17.5**



An aerial photograph of a city street intersection. The scene shows several multi-story buildings with different roof colors (brown, orange, grey, and blue). One building in the upper left is under construction, with scaffolding and a grey tarp covering its facade. The street has yellow lane markings and speed limit signs (20, 30, 50). There are cars, a truck, and some trees scattered throughout the scene. A semi-transparent teal box is overlaid on the left side of the image, containing the text 'Vue d'ensemble du portefeuille'.

Vue d'ensemble du portefeuille



# Genève, Avenue d'Aïre 46/48

## Surélévation

### Projet:

- **Surélévation** : création de 2 nouveaux étages (8<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> étage avec un total de 8 nouveaux appartements pour un total de 894 m<sup>2</sup>)
- => Statut: 1 opposition en suspens (deuxième instance du canton de Genève)
- **Rénovation énergétique** : rénovation de l'existant avec mesures énergétiques (enveloppe du bâtiment, chauffage, conduites, ascenseur).
- => Statut: dépôt d'un permis de construire supplémentaire en cours d'élaboration.

### Coûts et calendrier :

- **Coût total** : env. CHF 10 800 000
- Rénovation énergétique : env. CHF 4 600 000
- Surélévation : env. CHF 6 200 000
- Calendrier : 2 ans / 2026 - 2027



### Valeur ajoutée :

- **Logements supplémentaires / m2** : 8 logements, 894 m<sup>2</sup>
- **Revenus supplémentaires** : CHF 167 000 (+19% après achèvement avec LDTR) / CHF 338 000 (+39% après 5 ans de plafonnement en raison du LDTR) / CHF 737 000 (+85% après avoir atteint le niveau des loyers du marché pour les logements existants)
- **Revalorisation** : CHF 2 390 000 (+9.25% à la fin de l'année 2023) / env. CHF 13 200 000 (+50% après achèvement)
- **Rendements des investissements** : Après achèvement (+1.55%) / après 5 ans de plafonnement (+3.12%) / après avoir atteint le niveau des loyers du marché (+6.82%)







# Zurich, Badenerstrasse 153-155, Körnerstrasse 10







## Surélévation/remplacement de la construction

- 31 janvier 2020 :  
achat Körnerstrasse 10
- 12 novembre 2020 :  
achat Badenerstrasse 15
- 31 juin 2022 :  
achat Badenerstrasse 155
- T1 2024 :  
Nouveaux contrats de location avec des locataires commerciaux pour l'alignement fin du contrat de location
- 2024 : lancement de l'avant-projet
- 2026/27 : début des travaux au plus tôt

### Übersicht Szenarien

<b>Bestand</b>	
<b>Szenario 1</b> Ersatzneubau beider Liegenschaften Dachgeschoss: Attika (Flachdach)	
-Variante 1A Ersatzneubau mit Kleinwohnungen	
<b>Szenario 2</b> Aufstockung K10 Ersatzneubau B153 Dachgeschoss: Satteldach mit Maisonette Wohnungen Variante mit Attika (Flachdach)	
-Variante 2A Anbau an Bestand	
<b>Szenario 3</b> Arrondierung B155	
Dachgeschoss: Attika (Flachdach)	
-Variante 3A Ersatzneubau aller Liegenschaften	

### 8.5 Zusammenfassung Szenarien

	<b>Szenario 1</b> Ersatzneubau beider Häuser	<b>Szenario 2</b> Aufstockung K10, Ersatzneubau B153	<b>Szenario 3</b> Arrondierung B155 inkl. Tiefgarage
<b>Kennwerte</b>			
GV	9'818 m <sup>3</sup>	9'266 m <sup>3</sup>	14'951 m <sup>3</sup>
GF	3'189 m <sup>2</sup>	3'095 m <sup>2</sup>	4'899 m <sup>2</sup>
Wohnflächen	1'410 m <sup>2</sup>	1'344 m <sup>2</sup>	2'075 m <sup>2</sup>
Tot. Einheiten	20	17	29
Gewerbeflächen	658 m <sup>2</sup>	631 m <sup>2</sup>	776 m <sup>2</sup>
Tot. Einheiten	8	8	10
Anteil Wohnen	68.2%	68.0%	72.8%
Kosten BKP 1-5	11.17 Mio.	9.65 Mio.	14.93 Mio.
Miete p.a.	869'422.–	817'099.–	1'194'635.–
	<b>Variante 1A</b> Kleinwohnungen	<b>Variante 2A</b> Anbau an Bestand	<b>Variante 3A</b> Kompletter Ersatzneubau inkl. Tiefgarage
			
<b>Kennwerte</b>			
GV	9'818 m <sup>3</sup>	9'556 m <sup>3</sup>	15'852 m <sup>3</sup>
GF	3'189 m <sup>2</sup>	3'135 m <sup>2</sup>	4'966 m <sup>2</sup>
Wohnflächen	1'391 m <sup>2</sup>	1'371 m <sup>2</sup>	2'296 m <sup>2</sup>
Tot. Einheiten	28	21	38
Gewerbeflächen	620 m <sup>2</sup>	631 m <sup>2</sup>	828 m <sup>2</sup>
Tot. Einheiten	8	8	12
Anteil Wohnen	69.2%	68.5%	73.5%
Kosten BKP 1-5	11.41 Mio.	k. A.	17.53 Mio.
Miete p.a.	884'635.–		1'358'696.–

# Root, Längenbold 5/7

3 octobre 2019 : achat du bâtiment principal Längenbold 7 :

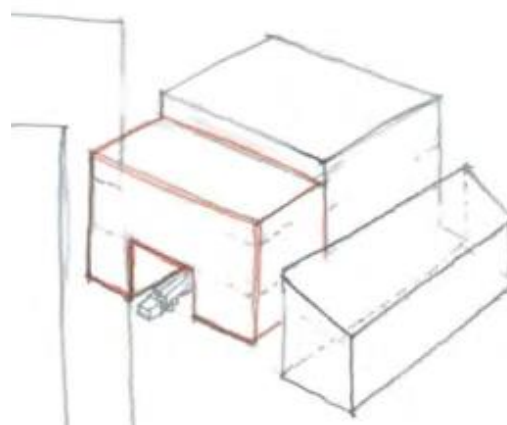
- Monolocataire Rööfli Transporte AG (filiale de Planzer AG)
- Contrat de location jusqu'au 31 décembre 2025
- Loyer réel CHF 61/m<sup>2</sup> p.a. → quantile 5%
- Potentiel selon WP CHF 101.00/m<sup>2</sup> p.a. (+71.9%) → quantile 33%
- Evaluation d'acquisition CHF 23.0 millions
- Prix d'achat CHF 21.8 millions

1<sup>er</sup> juillet 2022 : expansion et achat Längenbold 5 :

- Monolocataire dans bâtiment de dépôt Littlebit Technologies
- Multilocataire dans bâtiment central avec locataire d'ancrage Heliotis AG
- Loyer réel CHF 108/m<sup>2</sup> p.a. Potentiel selon WP CHF 113/m<sup>2</sup> p.a.
- Evaluation d'acquisition CHF 17.5 millions
- Prix d'achat CHF 17.0 millions

T1 2024: Achèvement de l'analyse de l'état et du potentiel pour le développement à long terme du site en collaboration avec le centre de compétence Construction.

1<sup>er</sup> semestre 2024 : Relocation du bâtiment principal Längenbold 7 à partir de janvier 2026 et mise en valeur du potentiel de loyers



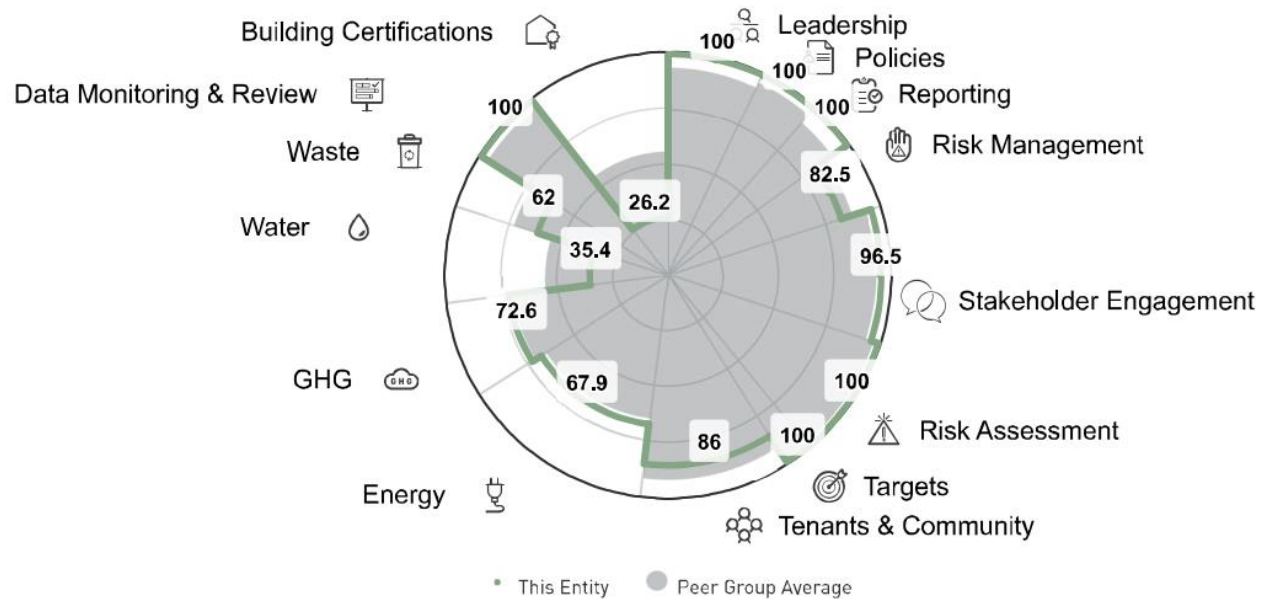


An aerial photograph of a modern building with a flat roof. The roof is covered with numerous solar panels arranged in neat rows. The building has white walls and several windows. In the background, there is a green landscape with hills and some buildings. A semi-transparent dark grey rectangular box is overlaid on the left side of the image, containing the word 'Durabilité' in white text. A teal horizontal bar is positioned below the text box.

**Durabilité**



# SFP AST Swiss Real Estate GRESB 2023



## ESG Breakdown

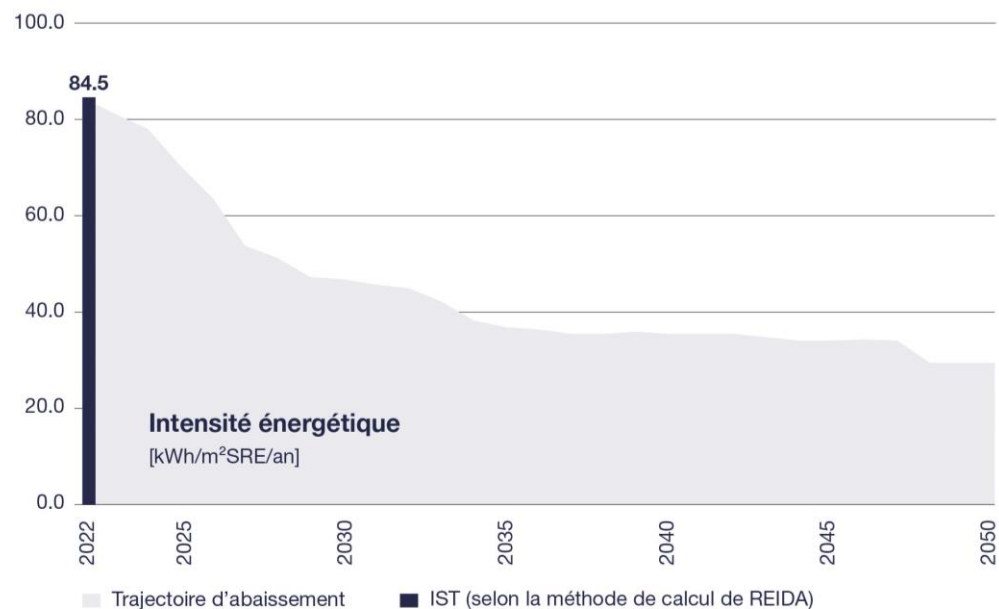


# Stratégie de développement durable

## Parcours de réduction de l'intensité énergétique et des émissions CO<sub>2</sub> 2021

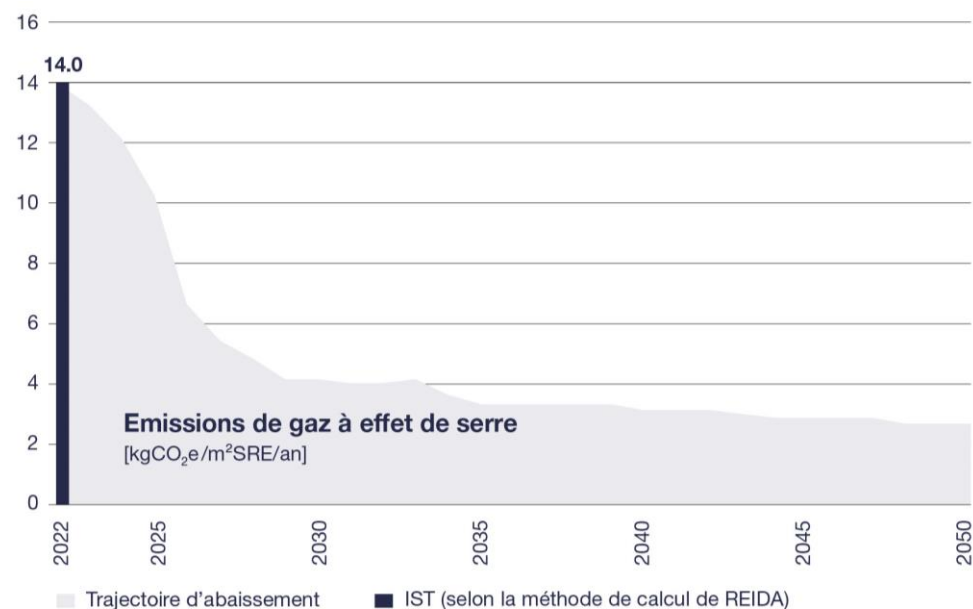
**Intensité énergétique : 84.5 kWh/m<sup>2</sup>SRE/an**

inférieure à la moyenne suisse pour un portefeuille de composition similaire de 97.5 kWh/m<sup>2</sup>SRE/an<sup>1</sup>



**Emissions de gaz à effet de serre : 14.0 kgEqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>SRE/an**

inférieure à la moyenne suisse pour un portefeuille de composition similaire de 15.2 kgEqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>SRE/an<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Source : FM Monitor, 2022

### Durabilité

Optimisation constante pour atteindre les objectifs climatiques 2030 et 2050 du Conseil fédéral. L'objectif est d'atteindre l'ambitieux scénario 3. Intensité énergétique inférieure, intensité des gaz à effet de serre légèrement supérieure à la moyenne suisse pour un portefeuille comparable.



# Stratégie de développement durable



- Formulation d'une stratégie de développement durable détaillée avec des KPI mesurables et adoption des premières mesures :
  - Optimisations opérationnelles
  - Réalisation d'installations photovoltaïques
  - Amélioration de la qualité des données au moyen de concepts de mesure








# Perspectives





# Perspectives 2024

	<b>Acquisitions</b>	Objectif de croissance du portefeuille de plus de CHF 150.0 millions Augmentation de la région de marché Zurich à >30%. Réalisation de l'allocation cible de 60% de logements dans la poursuite de la croissance	<b>&gt;CHF 90 millions déjà validés</b>
	<b>Location</b>	Maintien du faible taux de vacance du portefeuille grâce à une gestion active Location de surfaces logistiques Root, Längenbold 7 au 1 <sup>er</sup> janvier 2026	<b>Objectif &lt; 1.5%</b>
	<b>Projets de construction</b>	Surélévation Genève, avenue d'Aïre 46/48 : demande de crédit approuvée, attribution des prestations d'architecture Lancement de l'avant-projet Zurich, Badenerstrasse 153-155/Körnerstrasse 10 Location de tous les appartements de Troinex et intégration de l'immeuble en novembre 2024	<b>Mise en œuvre conforme au plan</b>
	<b>Durabilité</b>	Remise du GRESB au 2e trimestre 2024, publication du GRESB au 3e trimestre 2024	<b>Résultat GRESB</b>
	<b>Levée de capitaux</b>	Réussite de la première levée de fonds avec libération le 17 juillet 2024	<b>Volume cible de CHF 40 à 60 millions</b>

Le résultat global a pu être maintenu malgré l'augmentation des coûts de financement due à l'augmentation des loyers et aux acquisitions et permet **une distribution au niveau de l'année précédente** en juin.



An aerial photograph of a modern apartment complex in a mountainous city. The complex features a mix of white and light-colored buildings with large windows and balconies. In the foreground, a road with a roundabout and traffic signs is visible. The background shows a dense urban area and snow-capped mountains under a clear blue sky. A teal horizontal bar is positioned below the word 'Annexe'.

Annexe



# SFP AST Swiss Real Estate

## Données clés

<b>Groupe de placements</b>	SFP AST Swiss Real Estate
<b>Catégorie de placement</b>	Immobilier suisse direct
<b>Manager</b>	Swiss Finance & Property Funds SA
<b>Style de placement</b>	Core, Core Plus
<b>Engagement régional</b>	Suisse
<b>Engagement sectoriel</b>	Logements min. 40%, commerce min. 40%
<b>Devise</b>	CHF
<b>Endettement</b>	Max. 33.33%
<b>Benchmark</b>	Immo-Index CAFI Mixed
<b>Comptes annuels</b>	À la fin de l'année
<b>Calcul de la VNI</b>	Mensuel et avec entrées et sorties
<b>Possibilité de sortie ordinaire</b>	Pour la fin d'une année avec un préavis de 12 mois
<b>Commission de distribution</b>	0.25%
<b>Commission d'émission</b>	1.00% (en faveur de la fortune de placement)
<b>Commission de rachat</b>	3.00% (en faveur de la fortune de placement)
<b>Utilisation des bénéficiaires</b>	Choix possible entre distribution en espèces ou délivrance de nouvelles parts
<b>Commission de gestion</b>	0.35% p.a. sur l'actif total
<b>N° de valeurs et ISIN</b>	43 753 274 / CH0437532747

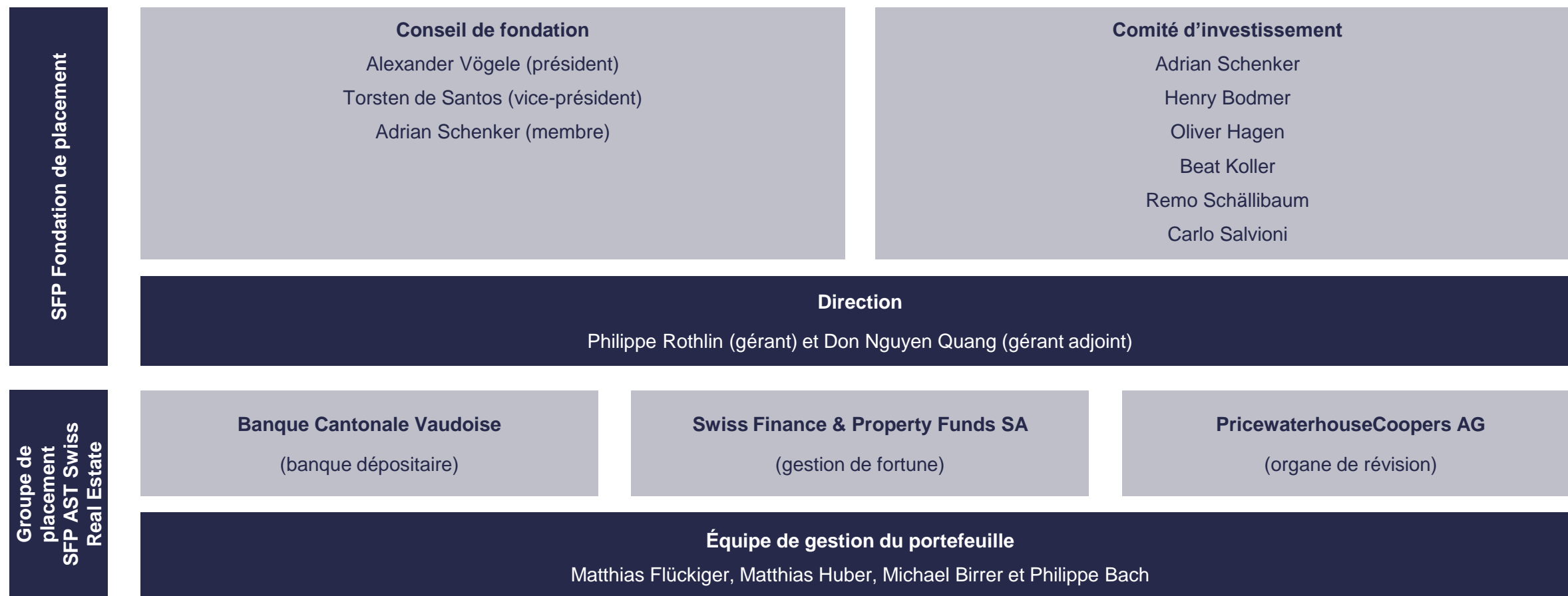


# Organisation





# SFP AST Swiss Real Estate



# Conseil de fondation SFP Fondation de placement



**Alexander Vögele**  
**PCF**

- Depuis 1992, avocat d'affaires indépendant à Zurich (Ruoss Vögele, Rechtsanwälte)
- De 1999 à 2003, chargé de cours en cours d'emploi à l'Université de Saint-Gall
- Président du conseil d'administration des sociétés cotées SF Urban Properties SA et SF Investment AG
- Membre de plusieurs conseils d'administration – sociétés familiales, sociétés immobilières, sociétés d'entreprises totales et filiale suisse d'une banque privée cotée
- Avocat, Master of European and International Business Law M.B.L.- HSG



**Torsten de Santos**  
**VPCF**

- Depuis 2018, Investment Manager chez PMG Investment Solutions
- Depuis 2017, CEO de Principalis
- De 2013 à 2016, CEO de Rianta Capital
- De 2007 à 2012, CEO de LGT Capital Management
- Auparavant, postes chez Barclays Capital, Goldman Sachs & Co. et J.P. Morgan Investment Management
- Postes au conseil de surveillance de LMR (fonds spéculatif) à Londres, RF-Promotion 2 (immobilier) à Sargans et Medair (organisation humanitaire suisse) à Lausanne
- Longue expérience dans la direction d'établissements financiers internationaux en Suisse et à l'étranger
- ESB (European School of Business), gestionnaire d'entreprise diplômé/MBA (1999), Université Friedrich Alexander d'Erlangen, Bachelor en mathématiques (1993)



**Adrian Schenker**  
**CF**

- En 2001, cofondateur et actionnaire de Swiss Finance & Property SA
- Vice-président du conseil d'administration de SFP Group AG et SFP Funds SA
- Membre du conseil de fondation de SFP Fondation de placement
- De 2018 à 2022, CEO de SF Urban Properties SA
- De 1998 à 2001, partenaire de Swiss Capital Alternative Investments AG, Marketing & Sales Immobilien
- De 1993 à 1998, poste chez UBS SA, responsable du négoce / de la vente d'actions suisses pour les clients institutionnels et les clients privés qualifiés, précédemment UBS Training Program
- Employé de commerce CFC, licence de négociant SIX Swiss Exchange



# Comité d'investissement



**Adrian Schenker**

Co-Founder Swiss Finance & Property Group AG

2001 Co-Founder et actionnaire de Swiss Finance & Property SA

Kaufmann EFZ, Licence en négociation SIX Swiss Exchange



**Henry Bodmer**

Depuis 2017, Associé directeur de l'ABEGG & Co AG à Zürich

Membre du conseil d'administration de Swiss Finance & Property Group AG et de Swiss Finance & Property SA

De 2010 à 2017, chez Starr Investment Holdings à New York

Diplômé de l'Université de Richmond, MBA à N.Y.U.



**Oliver Hagen**

Depuis 2012, partenaire et membre du conseil d'administration de Topik Partner AG

De 2007 à 2012, Directeur général d'Immopoly GmbH

Executive MBA UZH, Ingénieur diplômé de l'Université des Arts de Berlin



**Beat Koller**

Partenaire principal sme partners AG

VRP & Partenaire sme revision AG

VR & Partenaire sme accounting AG

De 1997 à 2012, chez UBS, dernier poste Head Risk Control Switzerland

Lic.oec.publ. Université de Zurich, expert-comptable, expert en audit agréé RAB



**Carlo Salvioni**

Depuis 2010 Head Real Estate Management de la caisse de pension du canton du Tessin

Auparavant chez SPA Chakra, BVLGARI, Philip Morris, Mc Donald's et UBS

Bachelor in Business & Finance à l'Université de l'Indiana, MAS Real Estate Management SUPSI Lugano

Gestionnaire immobilier avec brevet fédéral



**Remo Schällibaum**

Depuis 1994, propriétaire et CEO de Schällibaum + Partner AG

Depuis 2011, Co-propriétaire et Co-fondateur de Plankompetenz AG à Zurich

Depuis 2009, Président du conseil de fondation de la caisse de retraite ALVOSO

Architecte diplômé FH

# Gestion de portefeuilles / d'actifs



## Matthias Flückiger

- Portfolio Manager Direct Real Estate de SFP AST Swiss Real Estate
- De 2016 à 2019, Asset Manager du SF Sustainable Property Fund
- 9 ans d'expérience dans la gestion immobilière pour les investisseurs immobiliers institutionnels
- BSc Business Administration avec spécialisation en Real Estate Management, CAS Digital Real Estate
- Formation de base en notariat, bureau du registre foncier et office des faillites du canton de Zurich
- Contact:  
T +41 43 344 62 59  
flueckiger@sfp.ch



## Michael Birrer

- Asset Manager Direct Real Estate de SFP AST Swiss Real Estate
- Env. 6 ans d'expérience en gestion d'actifs, auparavant 6 ans d'activités diverses dans le domaine de la fiscalité et des finances et dans l'audit immobilier
- BSc Business Administration avec spécialisation en immobilier
- Management, formation de base en tant qu'employé de commerce avec maturité professionnelle en administration communale



## Philippe Bach

- Asset Manager Direct Real Estate de SFP AST Swiss Real Estate
- Env. 9 ans d'expérience dans l'estimation immobilière et le conseil (fonds, banques, clients privés)
- BSc Management et MSc Comptabilité, Contrôle et Finances, HEC Lausanne
- Brevet fédéral d'expert immobilié, MRICS



# Direction / gestion financière



## Philippe Rothlin

- Gérant de la SFP Fondation de placement
- Depuis 2018, Head Shared Services et membre de la direction élargie
- Consultant en affaires en Espagne et en Suisse
- Master in Law and Business Administration Université de Saint-Gall, MBA ESADE Business School Barcelone



## Matthias Huber

- Finance Manager de SFP AST Swiss Real Estate
- Diplôme fédéral d'expert-comptable avec 7 ans d'expérience professionnelle dans l'audit et l'assurance auprès d'un Big Four. Entre autres, poste de responsable de mandats pour diverses sociétés du groupe dans différents secteurs.
- Diplôme fédéral d'expert-comptable  
Bachelor and Masters of Arts en sciences économiques UZH



**Client Relationship Team**



# Notre équipe relation clientèle



**Dr. Patrick Sege**

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



**Michael von Orelli**

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



**Peter Schranz**

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



**Agathe Proust**

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



**Jörn Flachmann**

Client Relationship Manager  
T +41 43 344 74 32  
flachmann@sfp.ch

# Adresse



## SFP Fondation de placement

Seefeldstrasse 275

CH-8008 Zurich

T +41 43 344 61 31

[info@sfp.ch](mailto:info@sfp.ch)

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

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

[www.sfp-ast.ch](http://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 Ltd and/or its affiliates. This document does not constitute an issue and/or an issue prospectus pursuant to Art 35 et seq. of the Financial Services Act (FinSA) as well as Art 27 et seqq of the Swiss Listing Rules of SIX Swiss Exchange, the Key Information Document (KID) according to the Swiss Federal Act on Collective Investment Schemes or a financial research according to the Directives on the Independence of Financial Research of the Swiss Banking Association. The solely binding documents for an investment decision are available from Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document is a product of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliated companies. The information and data contained in this document have been obtained from sources believed to be reliable. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not guarantee, represent or warrant, expressly or impliedly, that the information and data in this document are accurate, complete or up to date. All expressions of opinion are subject to change without notice by Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates accept no liability, including any liability for incidental or consequential damages, arising out of information and data contained in this document and/or the use of this document. Any proposed terms in this document are indicative only and remain subject to a separate contract. Nothing in this document shall constitute or form part of any legal agreement, or any offer to sell or the solicitation of any offer to buy any securities or other financial instruments or to engage in any transaction. Investments in securities or other financial instruments should only be undertaken following a thorough study of the relevant prospectuses, regulations, the basic legal information that these regulations contain and other relevant documents. Investments in securities or other financial instruments can involve significant risks and the value of securities or other financial instruments may rise or fall. No assurance can be given that the investment objective of any investment will be achieved or that substantial losses will not be suffered. Past performance does not guarantee or indicate current or future performance or earnings. The performance shown does not take account of any commissions and costs charged when subscribing and redeeming shares or interests in securities or other financial instruments. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not provide legal, accounting or tax advice. Investors in securities or other financial instruments are advised to engage legal, tax and accounting professionals prior to entering into any investments, transactions or other actions mentioned in this document. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates may from time to time have positions in, and buy or sell, securities and for other financial instruments identical or related to those mentioned in this document and may possess or have access to non-public information relating to matters referred to in this document which Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not intend to disclose. No person shall be treated as a client of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, or be entitled to the protections afforded to clients of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, solely by virtue of having received this document. Neither this document nor any copy thereof may be sent to or taken into the United States or distributed in the United States or to any US persons or to any other state or territory where such distribution is contradictory to local law or regulation. Any eventual legal relationship resulting from the use of this document is governed by Swiss law, regulations and rules including but not limited to the Swiss Financial Market Supervisory FINMA guidelines. The place of jurisdiction is Zurich, Switzerland.

© Copyright 2003 - 2024, Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. All rights reserved.