

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

Nom	SF Commercial Properties Fund (CHF Distributing)
Initiateur du PRIIP	Swiss Finance & Property Funds SA, Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich
ISIN	CH0344799694
Site web	www.sfp.ch
Contacteur l'initiateur	Email : info@sfp.ch, Tél : +41 43 344 61 31
Autorité compétente	Swiss Financial Market Supervisory Authority FINMA est chargée du contrôle de Swiss Finance & Property Funds SA en ce qui concerne cedocument d'informations clés.
Société de gestion	Swiss Finance & Property Funds SA, Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich
Date de production du DIC	2023-11-03

## En quoi consiste ce produit ?

Type	SF Commercial Properties Fund (CHF Distributing) est un fonds immobilier de droit suisse.
Durée	Le Fonds n'a pas de durée minimale fixe. La résiliation du fonds n'est possible que dans les cas expressément prévus dans le "prospectus avec contrat de fonds intégré" (document de fonds).
Objectifs	L'objectif de placement principal du fonds immobilier est la conservation des actifs à long terme et la distribution de rendements adéquats. Le fonds investit principalement dans des biens commerciaux dans toute la Suisse ainsi que dans d'autres types de placements s'ils sont autorisés en vertu du contrat de fonds. Le fonds immobilier possède des immeubles de manière indirecte.
Dépositaire	Credit Suisse (Switzerland) SA
Informations supplémentaires	Des informations sur SF Commercial Properties Fund (CHF Distributing), le "prospectus avec contrat de fonds intégré" (document de fonds) et les derniers rapports annuels et semestriels, ainsi que des informations complémentaires, peuvent être obtenus gratuitement auprès de Swiss Finance & Property Funds SA, de la banque dépositaire, des distributeurs de fonds ou en ligne sur www.sfp.ch.
Investisseurs de détail visés	Ce fonds de placement convient aux investisseurs privés ayant un certain degré d'expérience des placements concernant ce produit, lequel peut les exposer à des pertes d'investissement. Ce fonds de placement vise à maintenir sa valeur et est négocié en bourse. Il répond aux besoins de placement à moyen terme et ne doit être acquis que sur la base d'une évaluation d'opportunité. Le fonds est à durée indéterminée. Le fabricant peut liquider le fonds en résiliant le contrat de fonds.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur synthétique de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conserverez le produit pendant 5 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

ne sont pas inclus dans l'indicateur de risque synthétique. Veuillez vous référer au prospectus pour plus de détails.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 5 sur 7, qui est une classe de risque entre moyenne et élevée. Cette classification tient compte de deux éléments : 1) le risque de marché, qui évalue les pertes potentielles liées aux futurs résultats à une classe de niveau entre moyenne et élevée, et 2) le risque de crédit, qui estime qu'il est très peu probable que de mauvaises conditions de marché aient une incidence sur notre capacité à vous payer. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. **Attention au risque de change. Les sommes qui vous seront versées le seront dans une autre monnaie ; votre gain final dépendra donc du taux de change entre les deux monnaies. Le produit peut être exposé à d'autres risques, par ex. opérationnels, de contrepartie, politiques et juridiques, qui**

## Scénarios de performance

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 10 dernières années. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses.

Période de détention recommandée : **5 ans**  
Exemple d'investissement : **CHF 10,000**

Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
<b>Minimum</b>	<b>Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement</b>		
<b>Scénario de tensions</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	1,170 CHF	630 CHF
	Rendement annuel moyen	-88.3%	-42.42%
<b>Scénario défavorable</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8,400 CHF	5,600 CHF
	Rendement annuel moyen	-15.99%	-10.95%
<b>Scénario intermédiaire</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10,290 CHF	10,680 CHF
	Rendement annuel moyen	2.91%	1.32%
<b>Scénario favorable</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	12,250 CHF	13,540 CHF
	Rendement annuel moyen	22.46%	6.26%

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. En raison de l'exposition au risque de marché, vous pouvez perdre tout ou partie du montant investi sur la période de détention recommandée de 5 ans.

- **Scénario de tensions:** montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.
- **Scénario défavorable:** Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre Avril 2022 et Octobre 2023
- **Scénario intermédiaire:** Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre Juillet 2016 et Juillet 2021
- **Scénario favorable:** Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre Février 2014 et Février 2019

## Que se passe-t-il si Swiss Finance & Property Funds Ltd. n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Ce produit est un fonds de placement de droit suisse du type "fonds immobiliers" au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs (LPCC) du 23 juin 2006. Les investisseurs qui ont investi dans ce produit ne courent aucun risque de perte financière en cas de défaillance de la direction du fonds, car les actifs du fonds sont classés dans les fonds spéciaux et ne sont pas concernés par une éventuelle insolvabilité de l'initiateur.

## Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

## Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles. Nous avons supposé : in 2024 vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire. 10,000 CHF sont investis.

### Investissement CHF 10,000

Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
<b>Coûts totaux</b>	516 CHF	2,011 CHF
<b>Incidence des coûts annuels (*)</b>	5.16 %	3.61 %

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à l'échéance, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 4.93 % avant déduction des coûts et de 1.32 % après cette déduction.

## Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	5.0 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement (taux maximum lors de l'émission de nouvelles parts).	500 CHF
Coûts de sortie	5.0 % de votre investissement avant qu'il ne vous soit payé (taux maximum au rachat des parts).	500 CHF
Coûts récurrents [prélevés chaque année]		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0.94 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	94 CHF
Coûts de transaction	2.22 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts supportés lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents du produit. Le montant effectif peut varier en fonction des volumes achetés et vendus.	222 CHF
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	Le montant réel variera en fonction de la performance de votre investissement. L'estimation du coût agrégé ci-dessus inclut la moyenne des 5 dernières années. Il n'y a pas de commission de performance pour ce produit.	0 CHF

## Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

**Période de détention recommandée : 5 ans**

La période de détention recommandée pour ce produit est de 5 ans. C'est la période au cours de laquelle un investissement dans ce produit devrait normalement atteindre le seuil de rentabilité. Veuillez noter qu'aucune garantie n'est donnée à cet égard. Plus la période de détention réelle s'écarte de la période de détention recommandée du produit, plus votre risque réel de perte s'écartera des hypothèses du produit. Si vous le souhaitez, vous pouvez effectuer un rachat à la valeur nette d'inventaire du produit avant la fin de la période de détention recommandée (à la fin d'un exercice financier sous réserve d'un préavis de 12 mois). En fonction de vos besoins et restrictions, il se peut qu'une période de détention totalement différente vous convienne. Nous vous recommandons donc de discuter de ce point avec votre conseiller clientèle. Il existe un marché secondaire pour ce produit, c'est-à-dire que les parts du fonds sont cotées à la bourse suisse (SIX Swiss Exchange) sous le ticker SFC et négociées les jours de bourse.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant la personne conseillant ou vendant le produit peut être soumise directement à cette personne. Toute réclamation concernant le produit ou ce document peut être soumise à l'adresse suivante: Swiss Finance & Property Funds SA, Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich. Les investisseurs doivent noter qu'une plainte peut également être adressée par e-mail à [info@sfp.ch](mailto:info@sfp.ch).

## Autres informations pertinentes

Des informations sur le produit, le "prospectus avec contrat de fonds intégré" (document de fonds) et les derniers rapports annuels et semestriels, ainsi que des informations complémentaires, peuvent être obtenus gratuitement auprès de Swiss Finance & Property Funds SA, de la banque dépositaire, des distributeurs de fonds ou en ligne sur [www.sfp.ch](http://www.sfp.ch).

Les informations contenues dans ce Document d'informations clés ne constituent pas une recommandation d'achat ou de vente du produit et ne remplacent pas une consultation individuelle avec votre banque ou votre conseiller. L'offre de ce produit n'a pas été enregistrée en vertu du U.S. Securities Act de 1933. Ce produit ne peut être offert ou vendu, directement ou indirectement, aux États-Unis d'Amérique ou à des ressortissants américains. Le terme « U.S. person » est défini dans la Réglementation S du U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié.