

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

**5^E ASSEMBLÉE DES INVESTISSEURS
SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT**

Zurich, le 15 avril 2021

CORDIALE BIENVENUE



Jérôme Baumann
Président du Conseil de fondation

Swiss Prime Fondation de placement

5^e Assemblée ordinaire des investisseurs

Jeudi 15 avril 2021

Prime Tower, Zurich

10 h 30 – 12 h 00

Retransmission en audiodiffusion

PROGRAMME

1	Accueil	Jérôme Baumann, Président du Conseil de fondation
2	Constatation	Jérôme Baumann, Président du Conseil de fondation
3	Exercice 2020	Jérôme Baumann, Président du Conseil de fondation Marcel Hug, Directeur
4	Votes, élections et résultats	Jérôme Baumann, Président du Conseil de fondation
5	Perspectives 2021	Jérôme Baumann, Président du Conseil de fondation Marcel Hug, Directeur
6	Clôture	Jérôme Baumann, Président du Conseil de fondation

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

CONSTATATION

CONVOCACTION CONFORME À LA LOI ET AUX STATUTS

Convocation

Envoi par la Poste le 18 mars 2021 à tous les investisseurs (date de référence: 28 février 2021)

Situation

En raison de l'ordonnance du Conseil fédéral sur le Covid-19, l'Assemblée se tient sans la présence physique des participants

Rapport annuel 2020

Le Rapport de gestion 2020 et le Rapport de l'organe de révision sont visibles sur le [site Web de Swiss Prime Fondation de placement](#)

Droit de vote

Nombre de droits enregistré au 28 février 2021



SPF Immobilier Suisse: Centre pour personnes âgées Viktoria, Berne (acheté en 2020)

Rédactrice du procès-verbal

Mme Arianna Mancuso

Représentant de l'organe de révision KPMG AG

M. Erich Meier

Représentante indépendante

Mme Bigna Schwarz, notaire

Interventions

Les questions ont pu être posées avant l'Assemblée au Directeur de la SPF (ordre du jour) ou à info@swiss-prime-anlagestiftung.ch (thèmes généraux en lien avec les Perspectives 2021)

Votes

Soumis par écrit avant l'Assemblée à la représentante indépendante



SPF Immobilier Suisse: Zurich, «Leuenhof» (acheté en 2016)
Photo: automne 2020, après l'achèvement des travaux de rénovation

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

EXERCICE 2020

FAITS MARQUANTS «SPF LIVING+ EUROPE»



Récolte d'argent frais de la 1^{ère} émission:
CHF 38 millions

Succès du début: entrée dans le marché immobilier européen en visant le plus grand segment de croissance dans le domaine du logement: les résidences pour personnes âgées (Senior Living).

Autres formes de logement: logements pour étudiants, micro-appartements (Micro Living) ou appartements avec services assurent l'optimisation du rendement ajusté aux risques.

Tendances actuelles du marché: en élargissant les formes d'affectation, il est possible d'augmenter le rendement des placements, de tirer parti des tendances actuelles du marché grâce à la double hybridation des immeubles.

Caractéristique particulière: avec Capital Bay (spécialiste du marché européen) SPF a gagné un partenaire stratégique, doté d'une plateforme unique «360° Living»:

- Argument n° 1: modèle d'affaires intégré dans le domaine du logement
- Argument n° 2: plateforme de données unique permet d'identifier et d'évaluer rapidement les opportunités du marché

Transactions: portefeuille de logements pour personnes âgées, dont SPF s'est assuré l'exclusivité, comprenant 8 immeubles (> 100 millions EUR) en Allemagne et une réserve d'immeubles attrayants en Allemagne, en France et aux Pays-Bas

INITIATIVES STRATÉGIQUES ET SUCCÈS EN 2020



Rendement de placement:	3.68%
Taux de vacance:	4.02%
TER _{ISA} (GAV):	0.49%

Bilan annuel réussi: malgré le Covid-19, le groupe de placements SPF Immobilier Suisse a terminé l'année 2020 sur des chiffres réjouissants

Durabilité (ESG): la SPF est, depuis octobre 2020, membre de l'UN PRI et fera rapport, à compter de 2022, sur les progrès réalisés dans les PRI et les GRESB. Le Conseil fédéral a pour objectif la neutralité carbone d'ici à 2050; nous soutenons cet objectif en appliquant des mesures appropriées aux immeubles de notre portefeuille et aux projets de construction

Projets de développement: en dépit des conditions imposées par le Covid-19, les projets de développement avancent conformément au planning et contribuent à la croissance qualitative

Achats attrayants: acquisitions au second semestre d'immeubles et de projets de développement de premier ordre. Ceux-ci sont situés dans des endroits lucratifs et ont pu être acquis à de très bonnes conditions.

Covid-19: l'action résolue de l'équipe a permis jusqu'ici de relever avec succès les défis présentés par la situation et de saisir les opportunités qui se sont présentées sur le marché.

FAITS MARQUANTS AU 31 DÉCEMBRE 2020



Rendement de placement attrayant

- Augmentation du rendement de placement à **3.68%** en 2020 (2019: 3.51%), malgré la situation difficile due à la pandémie et à la rénovation du Leuenhof
- Taux de vacance de **4.02%**, le plus faible depuis le lancement du groupe de placements
- Quote-part des charge d'exploitation (TER_{ISA} GAV) de **0.49%** (0.52%)



Grande compétence dans l'immobilier résultant entre autres de l'expérience et du réseau

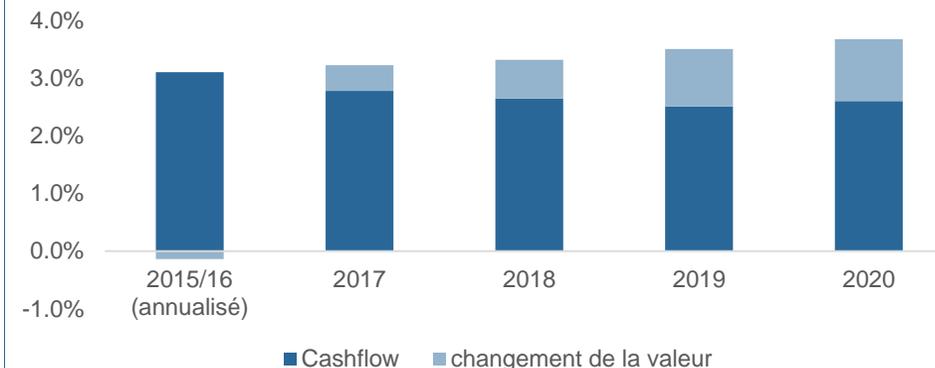
- Equipe de spécialistes de l'immobilier qui possèdent **une grande expérience de la gestion d'immeubles**
- Accès au savoir-faire de la plus grande société immobilière cotée de Suisse



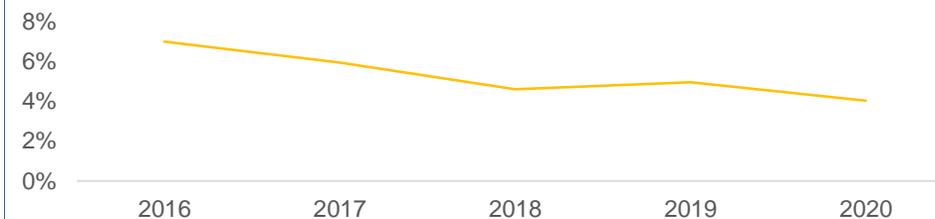
Structure de financement solide

- Taux des capitaux propres entre **70 et 80%** (2017 – 2020)
- Durée résiduelle du financement externe de **3.53 ans** au taux de 0.33%

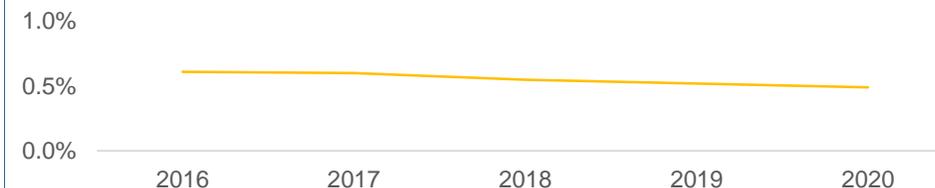
Rendement de placement en %



Taux de vacances en %



TER_{ISA} (GAV) en %



FAITS MARQUANTS AU 31 DÉCEMBRE 2020 (1/2)



Portefeuille diversifié et stratégie de croissance

- Portefeuille largement diversifié par affectations et régions comprenant **88 immeubles** représentant une valeur totale de **2.6 milliards CHF** (contre 1.1 milliard CHF à la fin du premier exercice)



Un développement stable également pendant la phase Covid-19

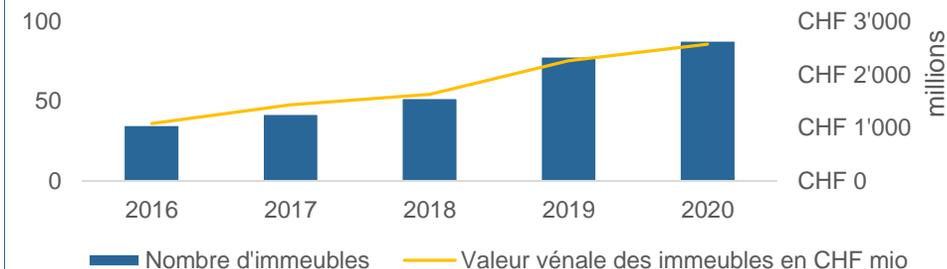
- Réévaluations, après investissements, du portefeuille existant s'élevant à **0.8%**
- L'effet non récurrent des réductions de loyer et des provisions pour l'exercice 2020 s'est élevé au 31 décembre 2020 à environ **1.9% des revenus locatifs prévisionnels**



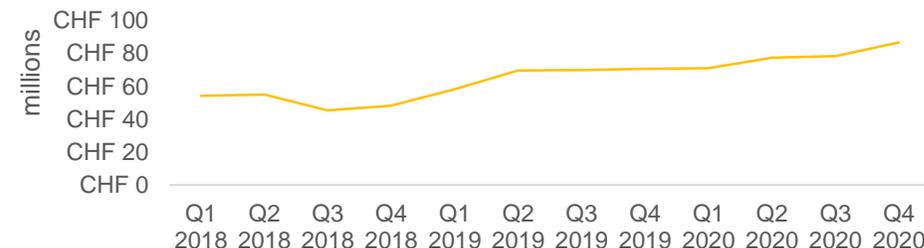
Augmentation potentielle de la valeur grâce à la réserve de projets

- Réserve de développement offrant un volume d'investissements à moyen et long terme atteignant entre **700 et 900 mios CHF**
- Hausse tant des loyers que de la valeur potentielle

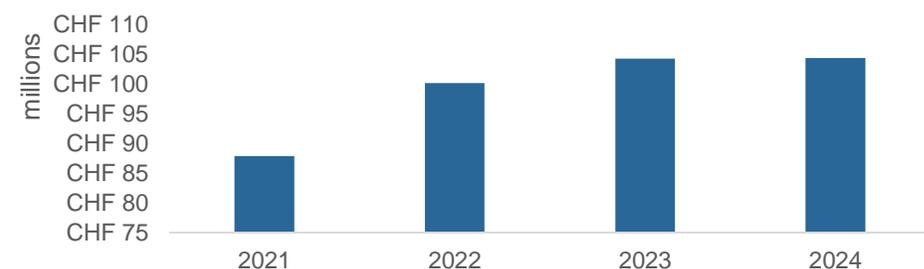
Développement du portefeuille



Revenus locatifs prévisionnels en CHF



Évolution des revenus locatifs réels en CHF*



ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Covid-19 et résultat de l'exercice

- Accords avec des locataires commerciaux dans un esprit de partenariat
- Hausse du taux de pertes de loyer de 5.09% à 5.90% (suite à des réductions de loyer non récurrentes)
- Baisse majeure du taux de vacance à 4.02% (4.95%)
- Gains des réévaluations dus au bon mix de locataires et à la qualité exceptionnelle des emplacements
- Hausse du rendement de placement due notamment à des effets fiscaux positifs
- Malgré le Covid-19, meilleur résultat de l'exercice par rapport aux cinq exercices précédents du groupe de placements SPF Immobilier Suisse

Gestion du portefeuille

- Renforcement des relations avec les locataires grâce aux entretiens que nous avons eus avec ceux qui étaient touchés par le Covid-19
- Internalisation de la gestion d'actifs désormais assurée par Swiss Prime Site Solutions
- Développement de l'équipe permettant d'optimiser l'efficacité de chacun des immeubles

Acquisitions & ventes

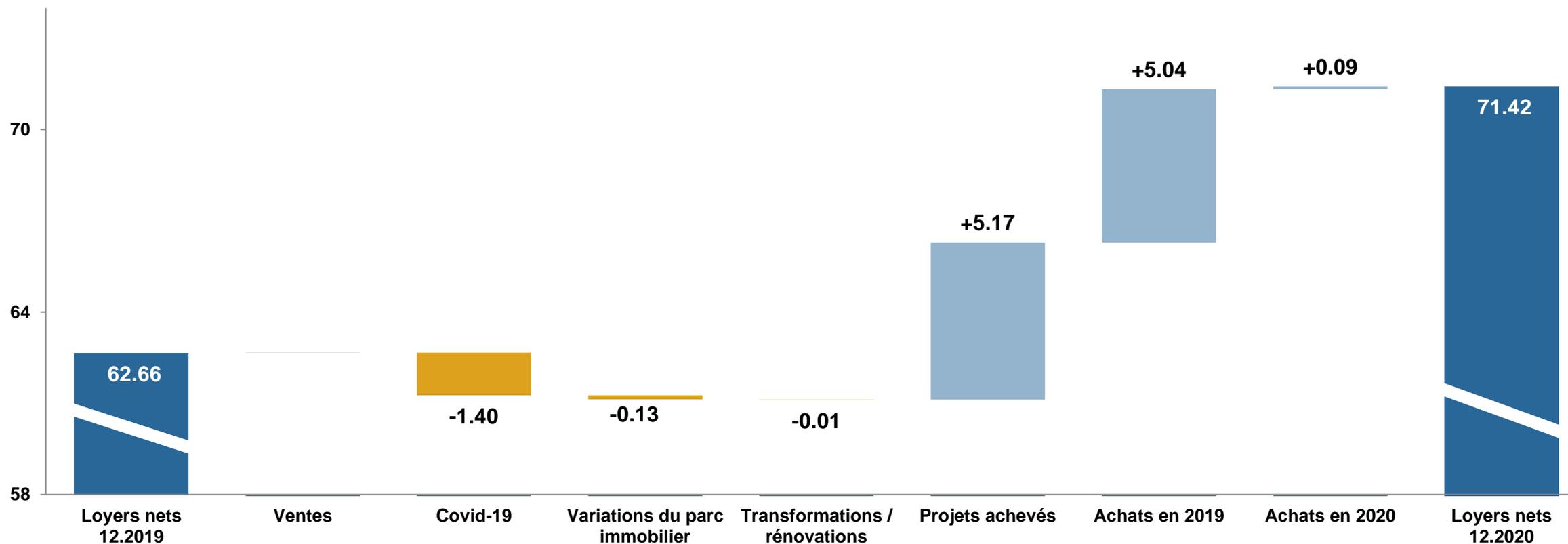
- Neuf acquisitions en 2020 (en CHF):
 - 7 immeubles résidentiels (61 mios)
 - 1 immeuble mixte (67 mios)
 - 1 projet de développement (62 mios)

Développement & construction

- Le Covid-19 n'a pas provoqué de retards importants dans les projets de développement
- Neugstadig (Liestal, BL):
 - Remise du projet dans le délai imparti
 - Tous les appartements sont loués avant l'achèvement du projet
- Leuenhof (Zurich):
 - Remise des bureaux au Groupe Pictet au 1^{er} juillet 2020
 - Un restaurant éphémère a permis d'ouvrir la halle des guichets au public
 - Aménagement terminé en 2021 et remise d'env. 800 m² à un locataire du secteur du luxe
- Riverside (Zuchwil, SO):
 - Début du chantier de la 1^{ère} étape de logements au printemps 2020

REVENUS LOCATIFS NETS

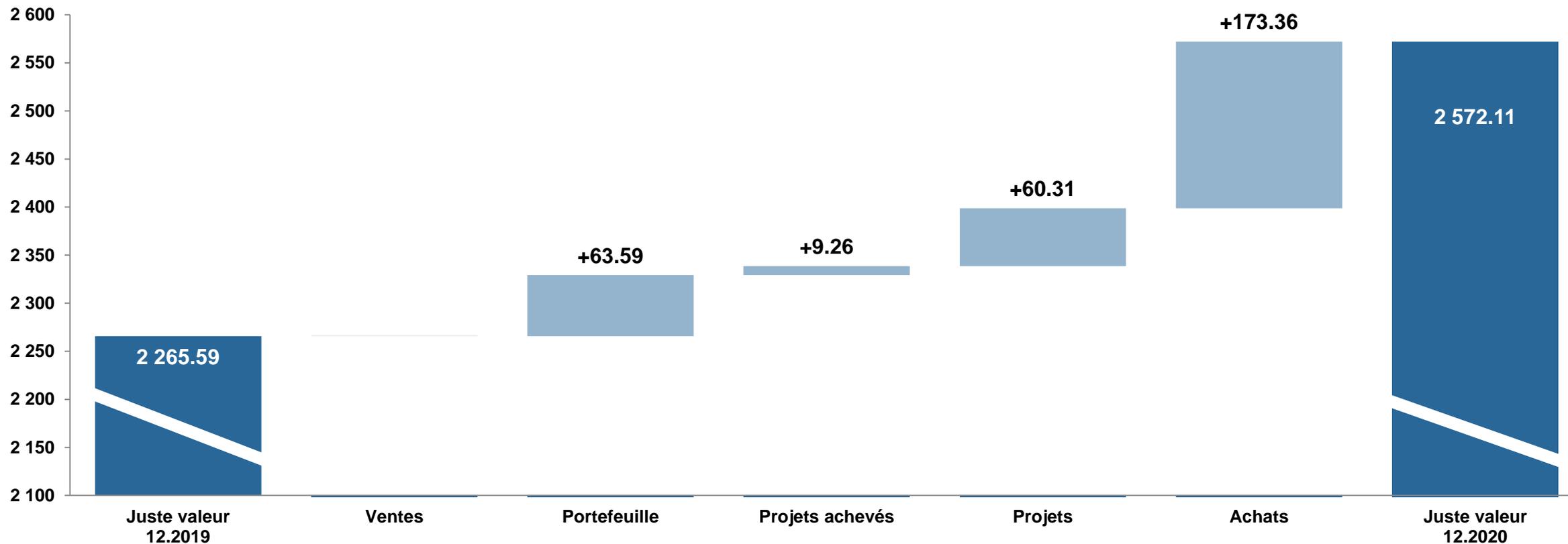
(en mios CHF)



- Les réductions de loyer et provisions supplémentaires dues au Covid-19 totalisent 1.4 mios CHF
- Comme les acquisitions ont eu lieu à fin 2020, leurs revenus locatifs ne seront pris en compte qu'en 2021

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

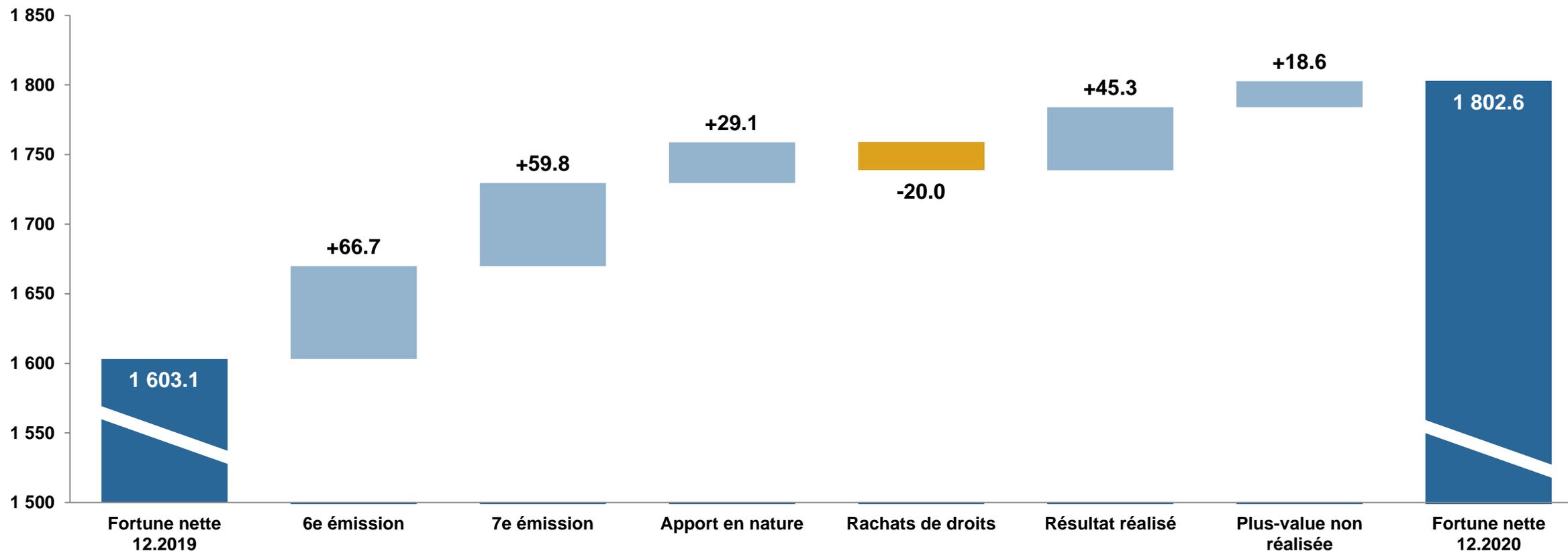
(en mios CHF)



- Augmentation de 306.5 mios CHF, soit de 13.5%, du portefeuille immobilier
- Cette augmentation résulte des acquisitions pour 56%, des transformations / projets de développement pour 23% et des immeubles existants pour 21%

FORTUNE NETTE

(en mios CHF)



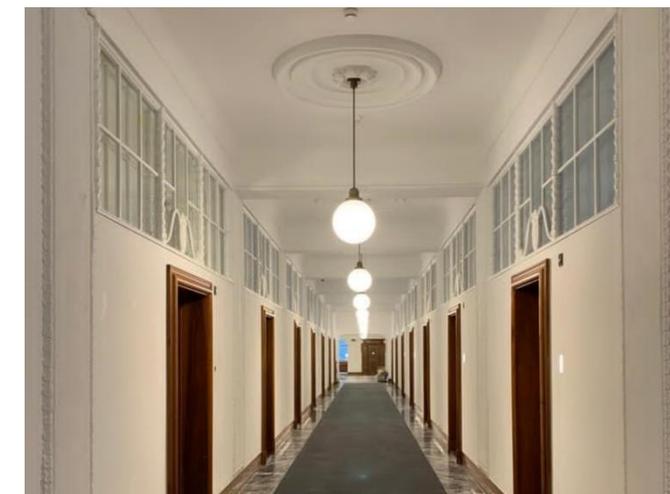
- Hausse de la fortune nette de 199.5 mios CHF, soit de 12.4%
- Le produit net des émissions, des apports en nature et des rachats se monte à 8.4%, le résultat réalisé, à 2.8% et le résultat non réalisé, à 1.2%

HAUSSE DE LA VALEUR DES IMMEUBLES, EXEMPLE: LE «LEUENHOF»

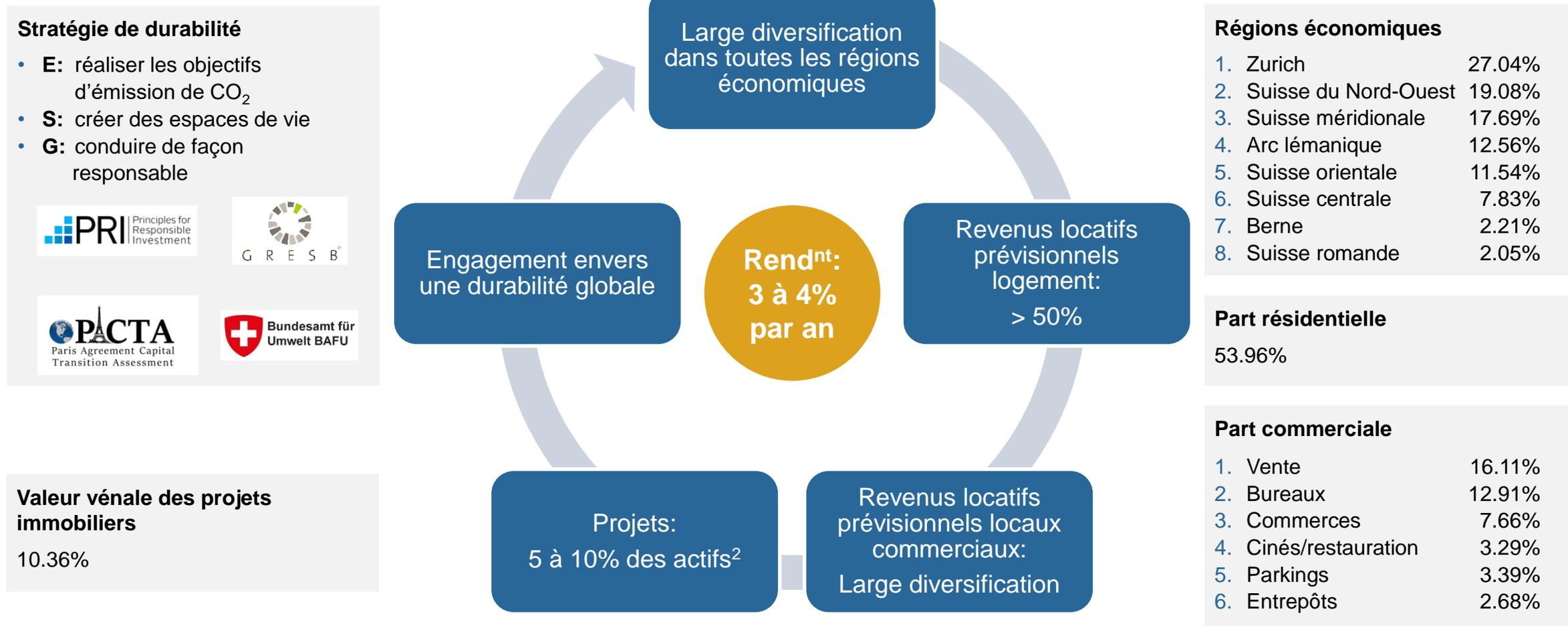


«Leuenhof», histoire d'un succès

- Emplacement privilégié dans la Bahnhofstrasse, en face de la Paradeplatz
- Adresse de premier choix pour les usages commerciaux de haute qualité (bureaux, commerce de détail, restauration)
- Réussite de la rénovation en deux ans (juillet 2018 - juin 2020)
- Location à long terme par le Groupe Pictet de bureaux couvrant une surface de 6 488m²
- Succès de la location à long terme de la halle des guichets (700 m²) et de la zone située le long de la Bahnhofstrasse (675 m²) à deux marques de luxe internationales
- Hausse des revenus locatifs prévisionnels >13 mios CHF et rénovation plus rapide que prévu



SPF IMMOBILIER SUISSE, LES PILIERS DE LA STRATÉGIE¹

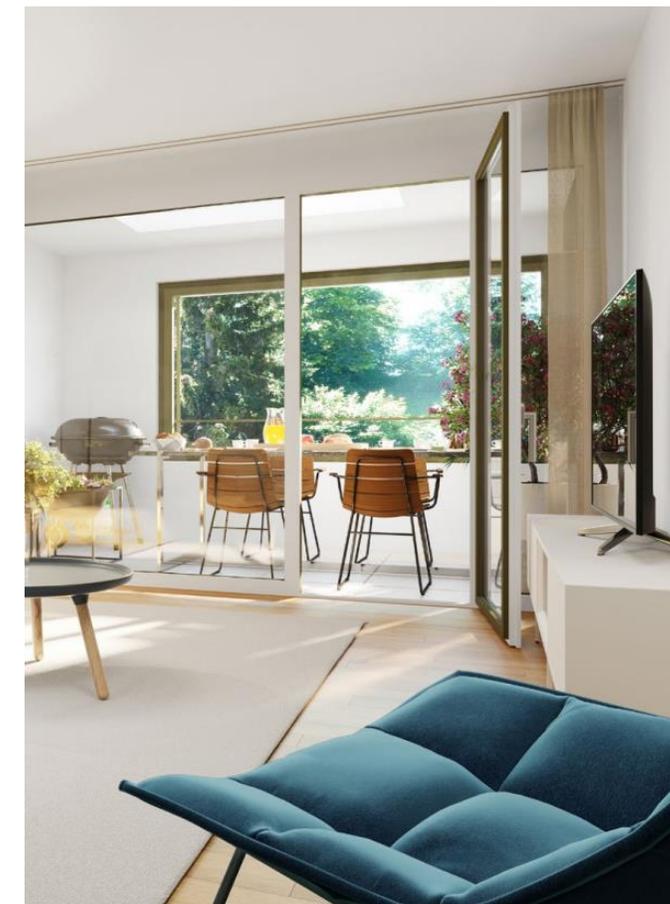


1) Données au 31.12.2020

2) Sans revenus effectifs durant la phase de réalisation, limite réglementaire de 30%



SPF Immobilier Suisse:
Projet à Martigny (VS) (en chantier depuis 2019)



SPF Immobilier Suisse:
Neugstadig, Liestal (BL) (projet achevé en 2020)

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

VOTES, ÉLECTIONS ET RÉSULTATS

ORDRE DU JOUR

- 1** **Approbation des comptes annuels 2020**
- 2** **Rapport de l'Organe de révision (KPMG AG)**
- 3** **Décharge aux membres du Conseil de fondation**
- 4** **Election des membres du Conseil de fondation pour un mandat d'un an**
- 5** **Réélection de l'Organe de révision (KPMG AG)**

POINT 1 – COMPTES ANNUELS 2020

Le Conseil de fondation propose à l'Assemblée des investisseurs d'approuver les comptes annuels et le Rapport annuel 2020.

Le Rapport annuel 2020 est à votre disposition [ici](#).

POINT 2 – RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

Le Conseil de fondation propose à l'Assemblée des investisseurs de prendre connaissance du rapport de l'Organe de révision.

POINT 3 – DÉCHARGE AUX MEMBRES DU CONSEIL DE FONDATION

Le Conseil de fondation propose à l'Assemblée des investisseurs de donner décharge aux membres du Conseil de fondation.

POINT 4 – ÉLECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE FONDATION



Point 4.1: élection de Jérôme Baumann
Né en 1980
Avocat, étude Kellerhals Carrard, partenaire



Point 4.2: élection de Urs Bracher
Né en 1955
Expert dipl. en CP, conseiller de fondations



Point 4.3: élection de Dr Daniel Fässler
Né en 1960
Avocat, Conseiller d'Etat



Point 4.4: élection de Rolf Maurer
Né en 1973
Gérant de portefeuilles, Banque Cant. Bernoise



Point 4.5: élection de Martin Neff
Né en 1960
Economiste en chef de Raiffeisen Suisse



Point 4.6: élection de Franz Rutzer
Né en 1960
Management Services

POINT 5 – ÉLECTION DE L'ORGANE DE RÉVISION

Le Conseil de fondation propose à l'Assemblée des investisseurs d'élire KPMG comme Organe de révision pour un nouveau mandat d'un an.

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

PERSPECTIVES 2021



Poursuite systématique de la stratégie concernant les points suivants:

- Durabilité (UNPRI, GRESB, neutralité carbone d'ici à 2050)
- Expansion du portefeuille par le biais d'acquisitions ciblées visant à renforcer la qualité du portefeuille et à assurer un rendement ajusté au risque
- Réalisation des projets de développement pour accroître le rendement et les gains de réévaluations indépendamment des immeubles en portefeuille

Stratégie et objectifs

Environnement (E)

SPF cherche à atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050, en accord avec les objectifs du Conseil fédéral.

Société (S)

SPF développe et entretient un portefeuille immobilier centré sur les utilisateurs, qui contribue au développement durable de tout un quartier.

Gouvernance (G)

SPF, pleinement consciente de ses responsabilités, tient compte des critères ESG dans son organisation et ses activités.

Mesures

Signature des
UN PRI



Introduction de la
référence GRESB



PACTA 2020
Test d'impact sur le climat



Acquisitions

- Prise de décision tenant compte des investissements futurs et des chances de développement
- Exemple d'un projet de développement à Zuchwil («Riverside»): exploitation de l'une des installations photovoltaïques les plus performantes de Suisse

Projets de développement

- Focus du portefeuille actuellement sur les projets de développement (env. 85% des investissements)
- Evaluation de différents concepts et mise en œuvre efficiente en fonction des lieux et du genre d'affectation

Portefeuille existant

- Augmentation de l'efficacité énergétique globale des immeubles et donc de l'attractivité du portefeuille
- Analyse des possibilités d'installations photovoltaïques sur les immeubles existants
- Examen d'autres mesures telles que production durable d'électricité, consommation durable d'énergie calorifique, concepts de mobilité électrique, etc.

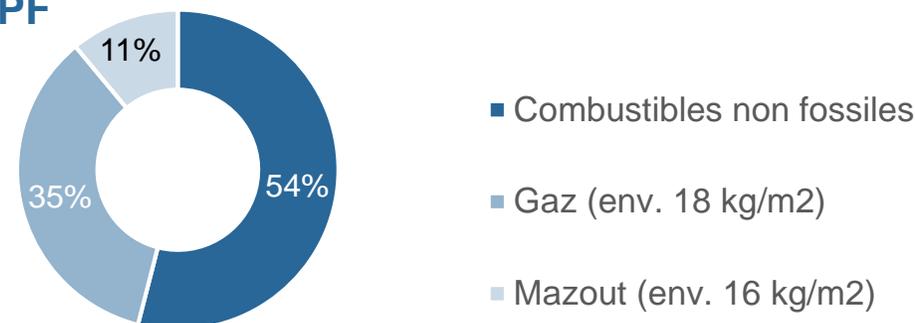
Situation initiale

- PACTA 2020 est un test d'impact climatique qui mesure les progrès réalisés dans l'amélioration de la durabilité du secteur financier suisse.
- La valeur limite de la nouvelle loi sur le CO₂ stipule qu'à partir de 2023, il sera probablement possible d'émettre 20 kg de CO₂/m² (par surface de référence énergétique)
- À partir de 2030, les immeubles ne pourront produire que 15 kg de CO₂/m²
- En 2020, 179 institutions suisses ont participé au test PACTA, dont 106 caisses de pensions (actifs sous gestion de 128.4 milliards CHF)
- Pour 72 immeubles du portefeuille SPF, les émissions de CO₂ ainsi que les futures mesures de rénovation ont été analysées

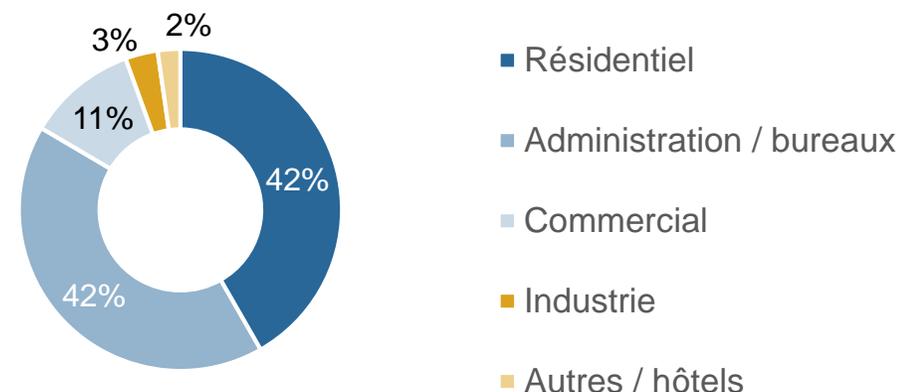
Conclusions concernant le portefeuille de SPF

- Le portefeuille de SPF a émis 3 938 tonnes de CO₂ en 2020
- Les combustibles non fossiles sont la source d'énergie la plus importante
- Le gaz est beaucoup plus utilisé que le mazout et offre à court terme le principal potentiel de réduction du CO₂
- Par rapport aux revenus locatifs, les immeubles résidentiels émettent moins de CO₂ que la moyenne

Sources d'énergie des immeubles de la SPF



Émissions de CO₂ par utilisation



ACQUISITIONS ET TRANSACTIONS EN COURS

Transactions réalisées (en portefeuille depuis janvier 2021)



EMS Viktoria, Berne



Immeubles résidentiels «Müliipark», Schüpfheim

Valeur vénale:	CHF 65.6 mios
Revenus locatifs prévisionnels:	CHF 3.0 mios
Rendement brut:	env. 4.6%

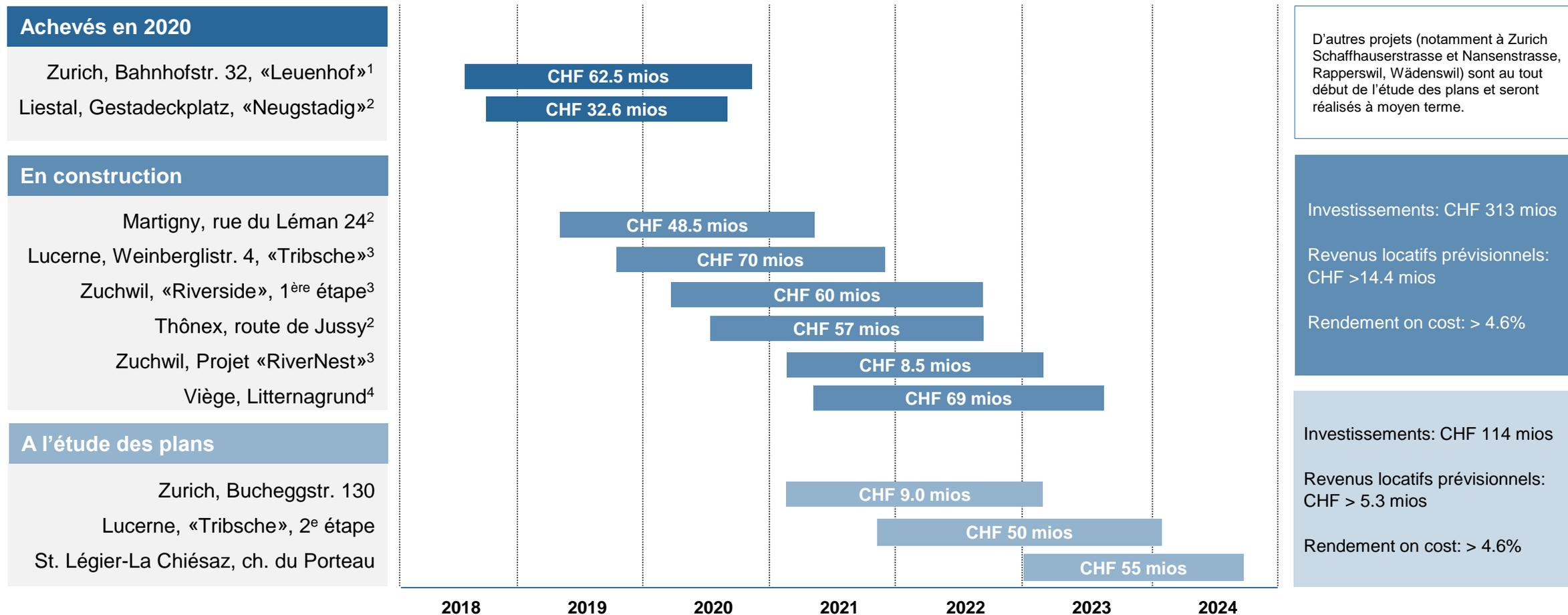
Transactions en cours (exclusivité)

- Immeuble mixte existant à un emplacement de premier ordre près du lac de Zurich
- Résidence pour personnes âgées près du lac de Neuchâtel
- EMS dans les Grisons
- Projet de développement (usage mixte), Bâle-Campagne

Valeur vénale:	CHF 152.7mios
Revenus locatifs prévisionnels:	CHF 5.7 mios
Rendement brut:	ca. 3.7%

Les immeubles résidentiels produisent plus de 84% des revenus locatifs prévisionnels. La valeur vénale s'élève actuellement à 218 mios CHF et les revenus locatifs prévisionnels à 8.7 mios CHF. Le rendement brut atteint env. 4.0%, soit plus que la moyenne du portefeuille.

PROJETS: REVENUS LOCATIFS DE PLUS DE 19 MIOS CHF PAR AN



1 Transformation, avec revenus courants

2 Terrain compris, en chantier

3 Sans terrain, en chantier

4 Terrain compris, plan de quartier autorisé, demande de permis déposée au printemps 2020

Ce planning ne comprend pas les projets externes, étudiés et réalisés par des tiers, (p. ex. Orbe ou Ostermundigen).



Immeuble résidentiel dont une partie à usage d'un EMS

Investissement	CHF 70 mios
Surface locative	13 500 m ² + 294 places de stationnement
Affectation	159 appartements, services et commerce de détail (déjà loué) répartis dans 2 immeubles
Réalisation	octobre 2019 – décembre 2021
Durabilité	chauffage urbain, panneaux photovoltaïques sur le toit, mobilité électrique
Site web	www.tribsche.ch



PROJET DE DÉVELOPPEMENT RIVERSIDE, ZUCHWIL



Première étape de la transformation d'un site industriel en un quartier à usage mixte

Investissement	CHF 60 mios
Surface locative	12 081 m ² + 112 places de stationnement
Affectation	140 appartements dans 5 bâtiments + 1 restaurant
Réalisation	mars 2020 – septembre 2022
Durabilité	pompe à chaleur, photovoltaïque sur le toit et la façade, mobilité électrique
Site web	www.riversidezuchwil.ch



PROJET DE DÉVELOPPEMENT ROUTE DE JUSSY, THÔNEX



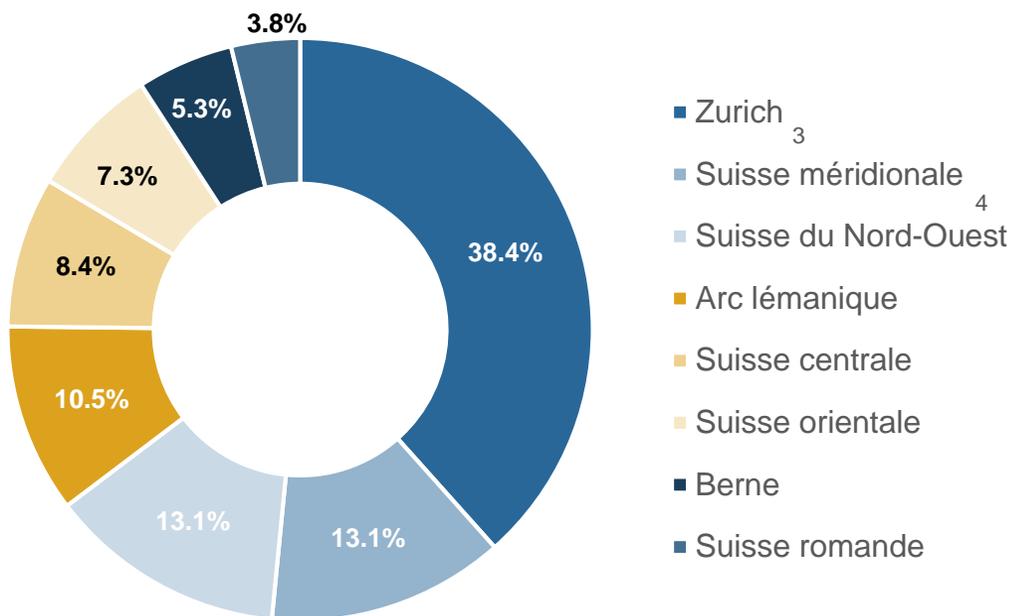
Nouvel ensemble d'habitation avec parc ouvert au public

Investissement	CHF 57 mios
Surface locative	7 500m ² + 77 places de stationnement
Affectation	78 appartements + parc public
Réalisation prévue	avril 2020 – avril 2022
Durabilité	Contrat énergétique conclu avec EKZ

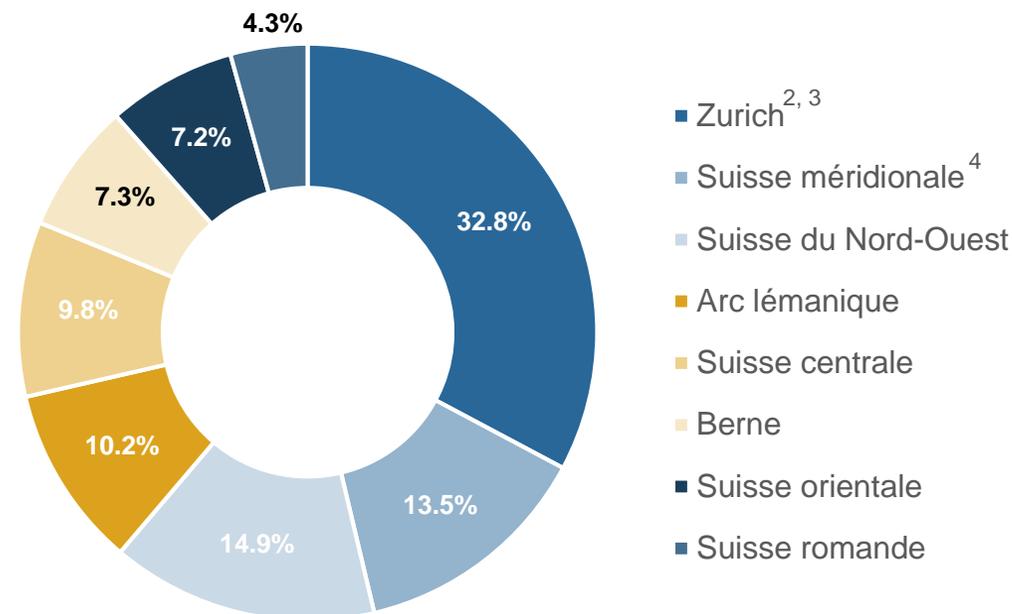


EVOLUTION DU PORTEFEUILLE, VALEUR VÉNALE PAR RÉGION

Portefeuille au 31.12.2020 par région



Portefeuille au 31.12.2024 par région¹



1) Y compris 4 transactions en cours et les projets de développement: «Leuenhof» Zurich, Martigny, Lucerne (1^{re} étape), Thônex, Zuchwil (1^{re} étape), Viège, Ostermundigen

2) Hors hausse de la valeur du Leuenhof

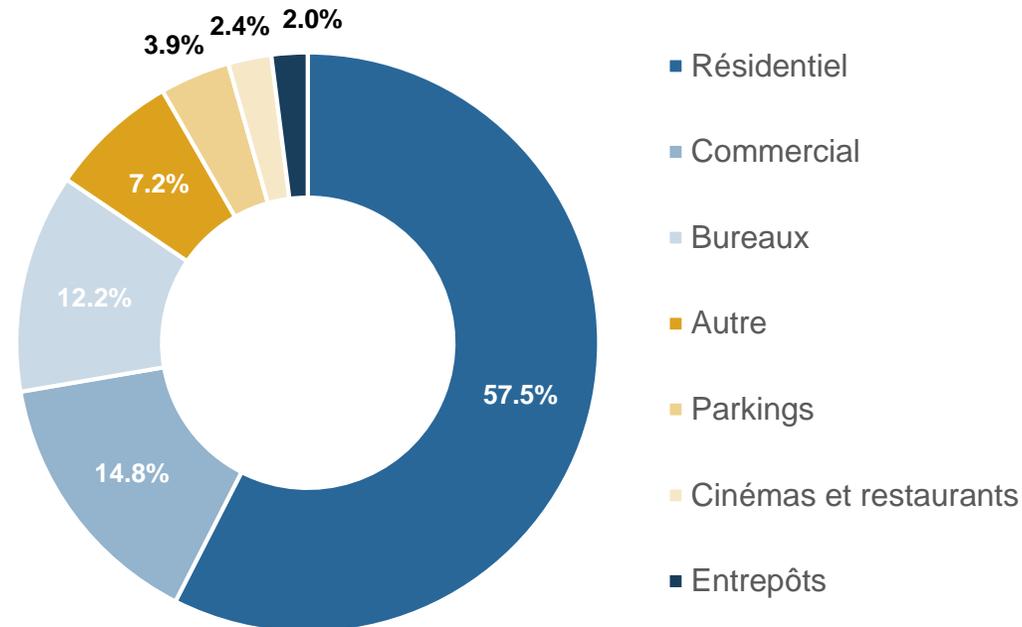
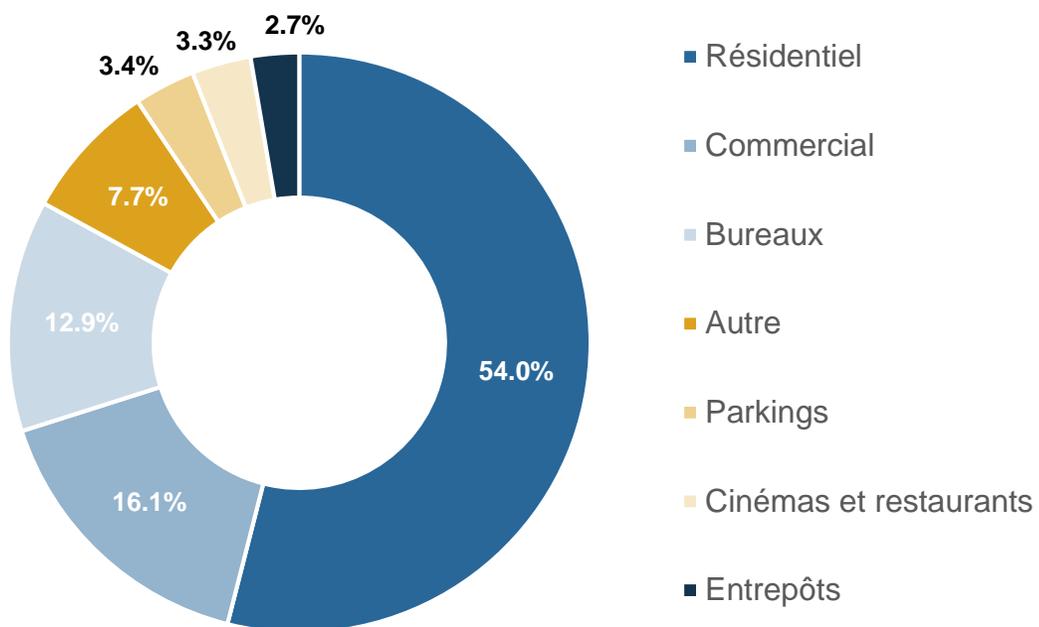
3) Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

4) Outre le Tessin, la Suisse méridionale comprend le Valais

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE, REVENUS LOCAT. PRÉVIS. PAR AFFECTATION

Portefeuille au 31.12.2020 par affectation

Portefeuille au 31.12.2024 par affectation¹



1) Y compris 4 transactions en cours et les projets de développement: «Leuenhof» Zurich, Martigny, Lucerne (1^{re} étape), Thônex, Zuchwil (1^{re} étape), Viège, Ostermundigen

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

CLÔTURE

Ordre du jour

Tous les points ont été traités

Assemblée des investisseurs 2021

L'Assemblée ordinaire des investisseurs de cette année est close

Présentation

La présentation sera disponible depuis le 15 avril 2021 sur le site [Web de SPF](#)

Procès-verbal

Le procès-verbal sera disponible à partir du 25 avril 2021 (adresser les demandes à info@swiss-prime-anlagestiftung.ch)

Assemblée des investisseurs 2022

La prochaine Assemblée des investisseurs aura lieu **le jeudi, 5 mai 2022**



SPF Immobilier Suisse: Zuchwil, Projet «Riverside»
Visualisation de la 1^{re} étape «Habitation»

Une rediffusion de l'Assemblée
est disponible ici jusqu'au
15 mai 2021.

Auf Wiedersehen
Au revoir
Arrivederci



SPF Immobilier Suisse: Ostermundigen, projet «Poststrasse»
Visualisation de l'immeuble commercial

Ce document a été élaboré par Swiss Prime Fondation de placement (ci-après «SPF») avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Toutefois, SPF ne garantit pas que les informations qu'il contient soient exactes ou complètes et ne peut donc être tenu pour responsable des pertes qui pourraient résulter de leur utilisation. Le présent document reflète les opinions de SPF au moment de sa rédaction; celles-ci peuvent être modifiées à tout moment sans préavis. Sauf indication contraire, les chiffres ne sont pas audités. Le présent document est fourni exclusivement à des fins d'information et à l'usage du destinataire. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation en vue de l'achat ou de la vente d'instruments ou de services financiers et ne saurait délier le destinataire de la nécessité de former son propre jugement. Il est en particulier recommandé au destinataire d'examiner, le cas échéant avec l'aide d'un conseiller, si ces informations sont compatibles avec sa propre situation et les conséquences juridiques, réglementaires, fiscales et autres découlant de leur utilisation. La souscription à des droits de participation est fondée exclusivement sur le prospectus en vigueur ainsi que sur les statuts et le Règlement de la SPF. Toute reproduction intégrale ou partielle du présent document est soumise à l'autorisation écrite de SPF. Il est expressément stipulé que ce document ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès à de telles informations du fait de leur nationalité ou de leur domicile. Il est interdit d'expédier ou d'introduire le présent document ou des copies dudit document aux Etats-Unis ou de le remettre aux Etats-Unis ou à une personne américaine (au sens du Règlement S du US Securities Act de 1933, dans sa version amendée). Tout placement comporte des risques, en particulier des risques de fluctuation des valeurs et des rendements. Dans le cas des devises étrangères, il existe également un risque que la devise étrangère perde de la valeur par rapport à la devise de référence de l'investisseur. Les indications relatives aux rendements passés et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultat pour les rendements courants et futurs. Les indications de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission et du rachat. En outre, il ne peut pas être garanti que la performance de l'indice de référence soit atteinte ou dépassée. L'émetteur et l'administrateur des produits de SPF est Swiss Prime Fondation de placement, Olten. La banque dépositaire est la Banque cantonale de Zurich (Zürcher Kantonalbank) à Zurich. Les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que le dernier rapport annuel et les fact-sheets peuvent être obtenus gratuitement auprès de Swiss Prime Fondation de placement. Seules sont autorisées, en tant qu'investisseurs directs, les institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts ainsi que les personnes morales qui gèrent les placements collectifs de telles institutions de prévoyance, sont soumises à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et placent auprès de la Fondation de placement des fonds exclusivement destinés à ces institutions. Le Total Expense Ratio (TERISA GAV) désigne la totalité des commissions et frais qui sont débités en permanence à la fortune moyenne du fonds (charges d'exploitation). La valeur (ex ante) est exprimée en pourcentage de la fortune totale du fonds et anticipe la valeur moyenne au cours des douze mois à venir, pour autant que les conditions ne changent pas.