

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

GROUPE DE PLACEMENT SPF IMMOBILIER SUISSE

Zurich, septembre 2021

1 Histoire d'un succès «SPF Immobilier Suisse»

2 Stratégie et modèle d'entreprise

3 Allocation d'actif & performance

4 Projets & acquisitions

5 Projets de développement en détail

6 Utilisation du capital

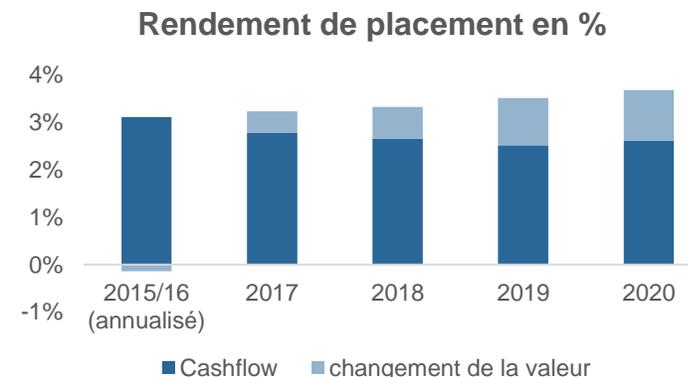
SPF IMMOBILIER SUISSE

HISTOIRE D'UN SUCCÈS
« SPF IMMOBILIER SUISSE »



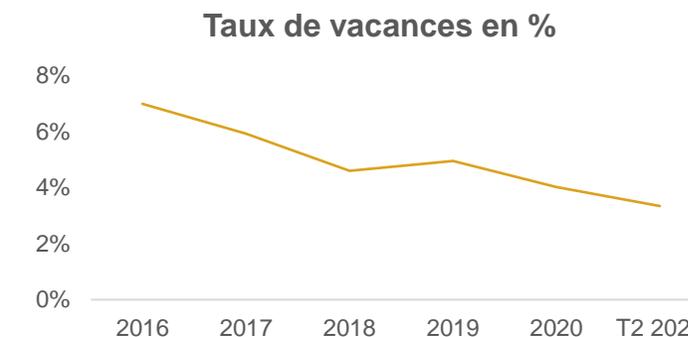
Rendement de placement attrayant

- Le groupe de placement «SPF Immobilier Suisse» clôture le deuxième trimestre 2021 avec un **rendement de 3.28%** (T2 2020: 1.66%)
- **Le taux d'inoccupation** au cours de la période T2 2021 se situe à un faible niveau de **3.34 %** (T2 2020: 4.17%)



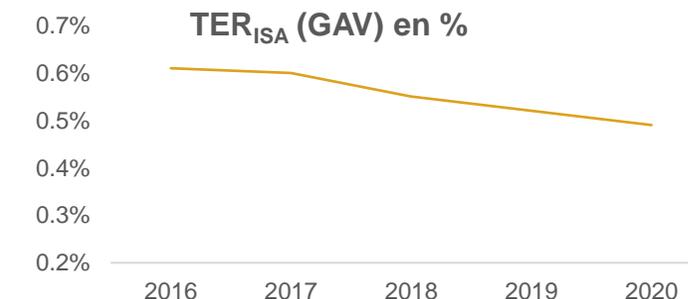
Grande compétence dans l'immobilier résultant entre autres de l'expérience et du réseau

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



Structure de financement solide

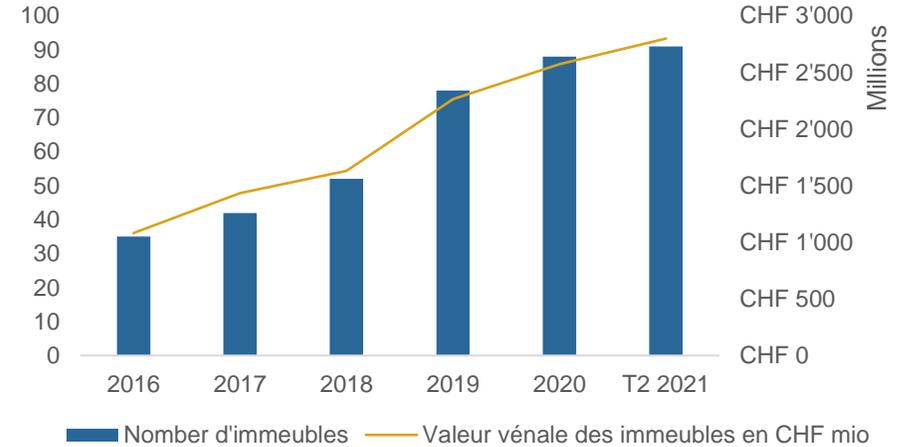
- Taux des capitaux propres entre **70 et 80%** (2017 – 2020)
- Durée résiduelle du financement externe de **2.95 années** au **taux de 0.29%**



Portefeuille diversifié

- Portefeuille largement diversifié par affectations et régions comprenant **91 immeubles** représentant une valeur totale de **2.8 milliards CHF** (contre 1.1 milliards à la fin de premier exercice)

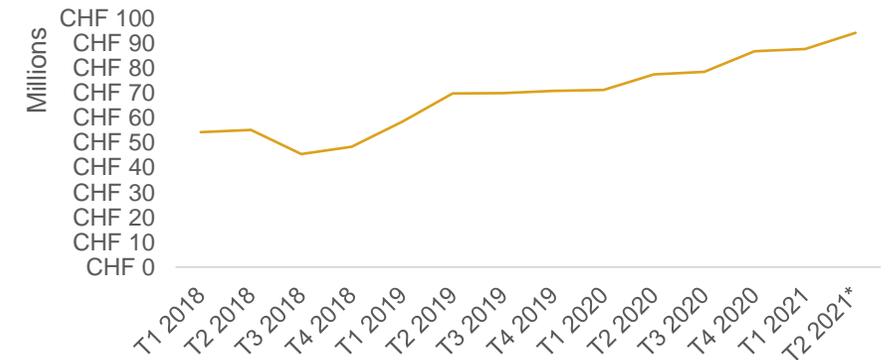
Développement du portefeuille



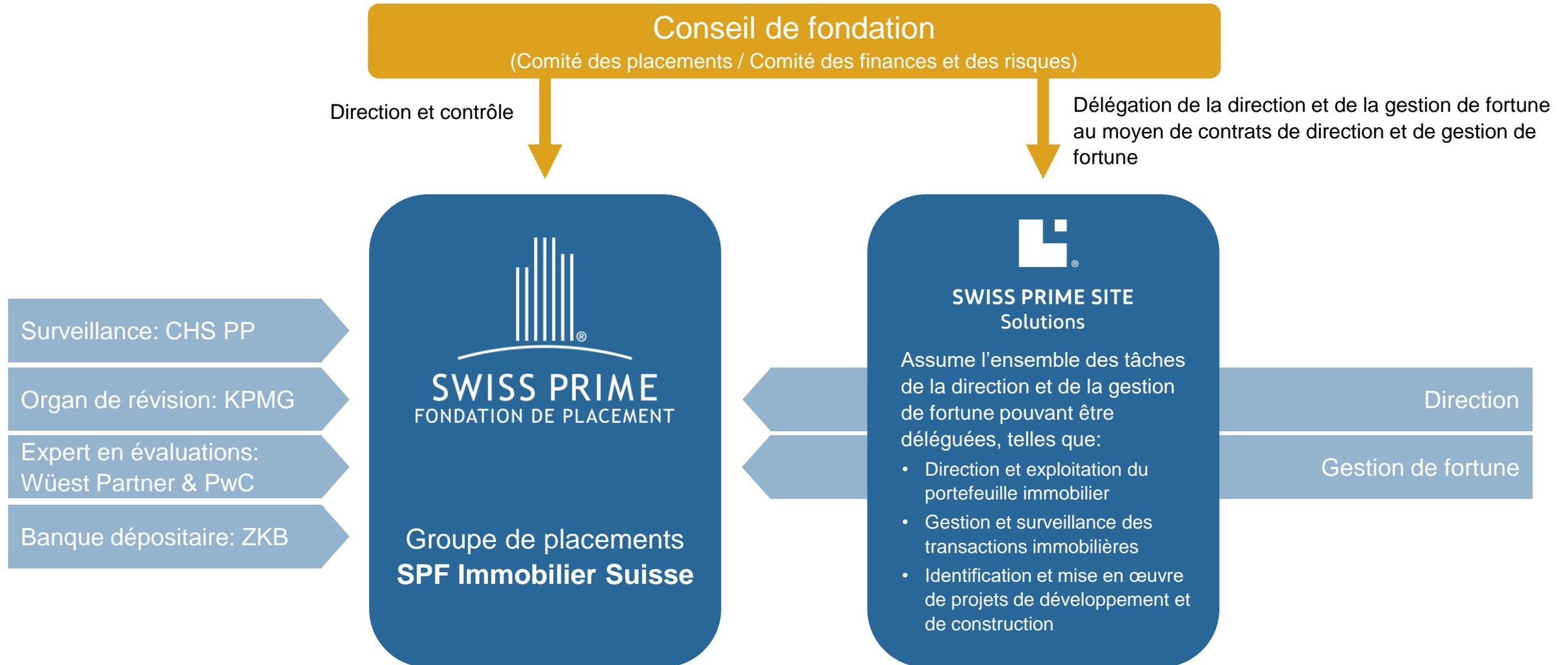
Augmentation potentielle de la valeur grâce à la réserve de projets

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

Revenus locatifs prévisionnels en CHF



* valeurs annualisées T2/2021





Jérôme Baumann

Né en 1980

Avocat, étude Kellerhals Carrard, partenaire



Urs Bracher

Né en 1955

Expert dipl. en CP, conseiller de fondations



Dr Daniel Fässler

Né en 1960

Avocat, Conseiller d'Etat



Rolf Maurer

Né en 1973

Gérant de portefeuilles, Banque cantonale bernoise



Martin Neff

Né en 1960

Economiste en chef de Raiffeisen Suisse



Franz Rutzer

Né en 1960

Management Services



SPF IMMOBILIER SUISSE

STRATÉGIE ET MODÈLE D'ENTREPRISE

1 Volume de placement

- > 4.0 mrds CHF d'ici à fin 2025
- Usage principal: logements (50 – 60% des revenus locatifs nets prévisionnels)

2 Rendement de placement

- Rendement attrayant ajusté des risques
- Evolution stable de la valeur (produit basé sur la VNI)
- Objectif de rendement: 3% à 4% par an

3 Structure solide de financement

- Large base d'investisseurs
- Dette: max. 33.33%

4 Positionnement sur le marché

- Une des principales solutions de fondation de placement de Suisse avec une réserve de projets de développement largement diversifiée
- Part importante des actifs à des emplacements de premier ordre (core)

5 Optimisation du rendement

- Optimiser le rendement par les projets de construction et de développement immobilier
- Tirer profit des compétences de Swiss Prime Site Solutions en matière de développement

6 Stratégie de durabilité

- **E:** neutralité CO₂ d'ici à 2050
- **S:** création d'espaces de vie
- **G:** conduire de façon responsable

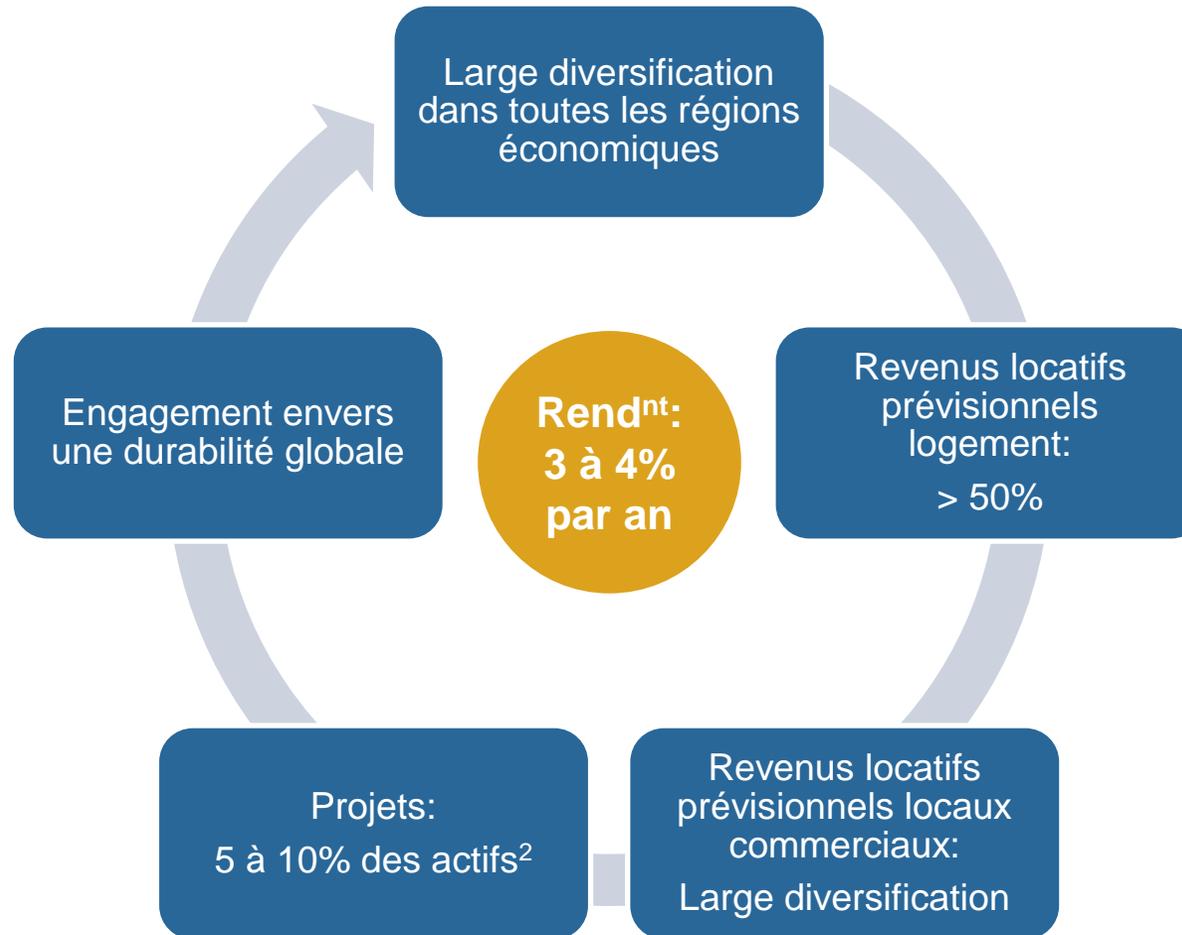
Stratégie de durabilité

- **E:** réaliser les objectifs d'émission de CO₂
- **S:** créer des espaces de vie
- **G:** conduire de façon responsable



Valeur vénale des projets immobiliers

12.12%



Régions économiques

1. Zurich	26.56%
2. Suisse du Nord-Ouest	18.23%
3. Suisse méridionale	15.52%
4. Arc lémanique	11.06%
5. Suisse orientale	9.57%
6. Suisse centrale	7.98%
7. Berne	6.09%
8. Suisse romande	4.99%

Part résidentielle

54.99%

Part commerciale

1. Vente	15.21%
2. Bureaux	13.44%
3. Commerces	6.81%
4. Parking	3.50%
5. Cinés/restauration	3.39%
6. Entrepôts	2.66%

¹ Données au 30 juin 2021

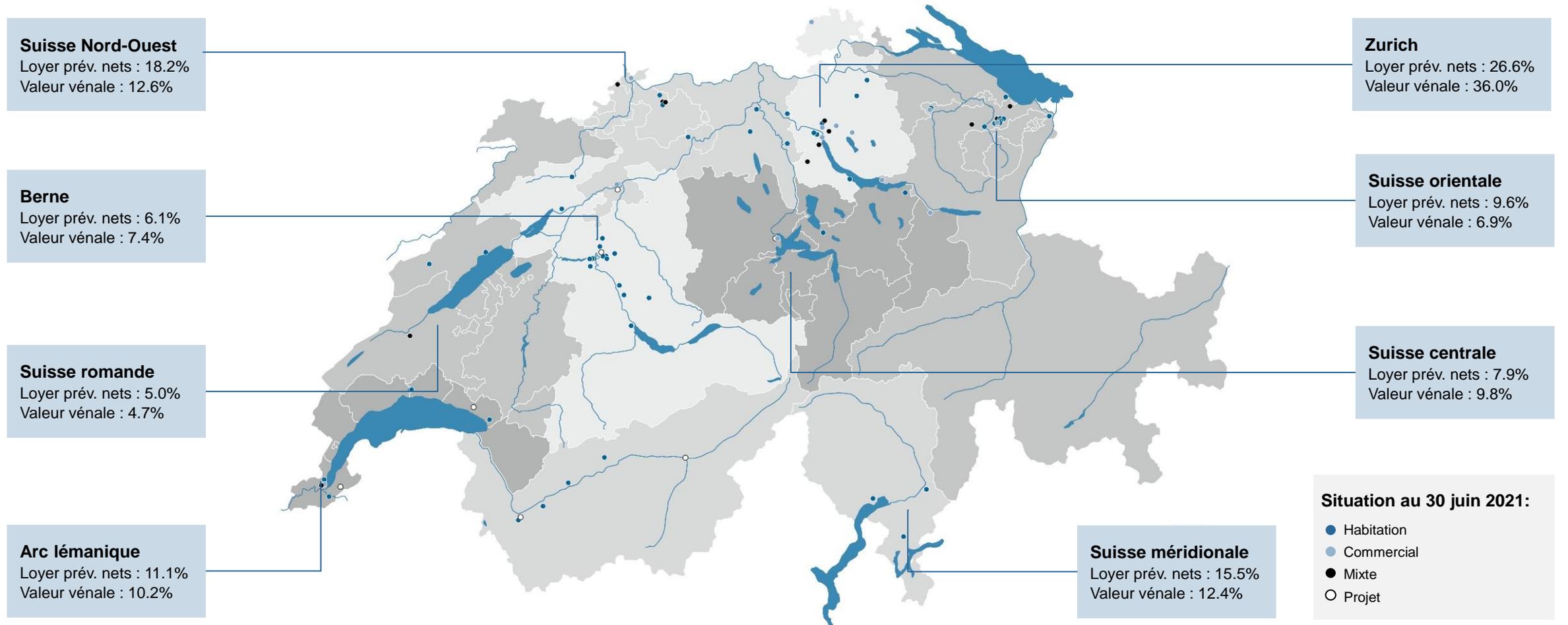
² Sans revenus effectifs durant la phase de réalisation, limite réglementaire de 30%



SPF IMMOBILIER SUISSE

ALLOCATION D'ACTIF & PERFORMANCE

PORTEFEUILLE ÉQUILIBRÉ PAR RÉGION

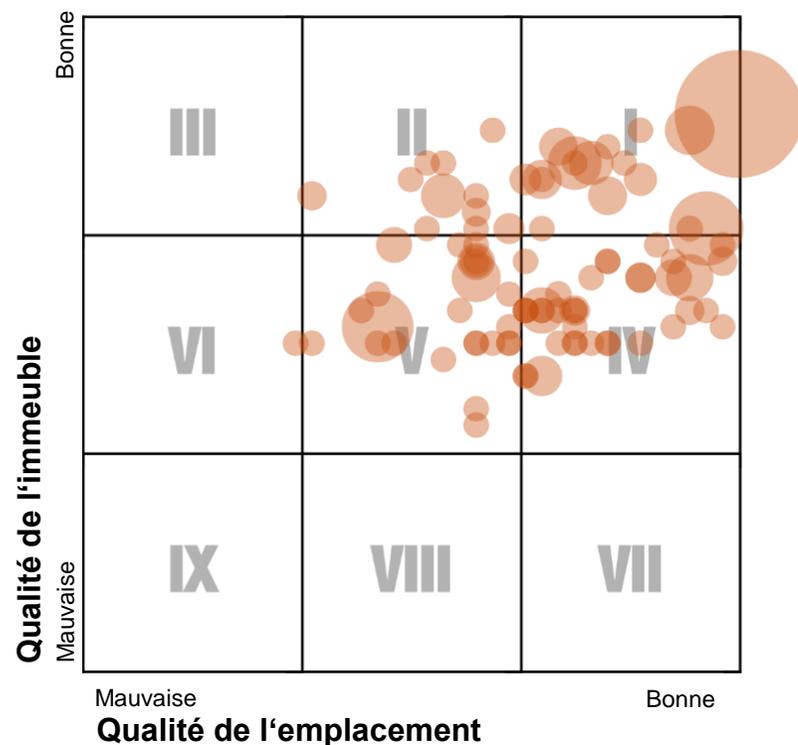


APERÇU DES CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE

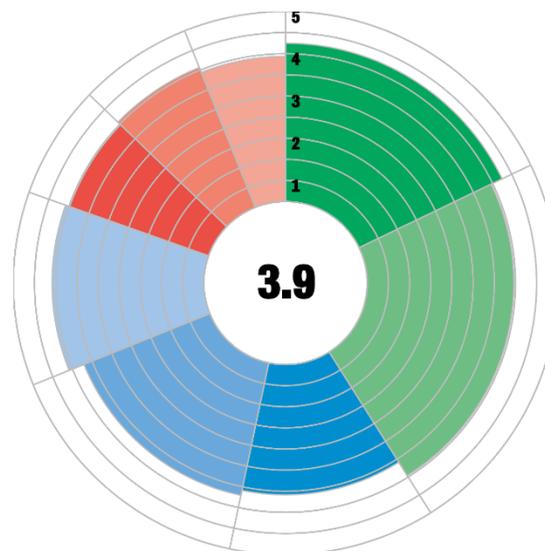
Chiffre clés	en	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Parc immobilier (valeur vénale)	millions CHF	2 800.6	2'572.1	2'265.6	1'630.1	1'434.7
Immeubles	Nombre	91	88	78	52	42
dont projets	Nombre	8	7	6	6	6
Fortune totale (GAV)	millions CHF	2 811.9	2'576.7	2'269.7	1'635.1	1'442.8
Valeur d'inventaire (VNI) par droit	CHF	1 226.36	1'187.44	1'145.33	1'106.51	1'070.94
Taux de vacance	%	3.34	4.02	4.95	4.60	5.93
Taux d'endettement	%	27.66	26.74	26.07	16.72	24.13
Coefficient d'endettement	%	30.59	30.04	29.37	20.23	26.79
TER _{ISA} (GAV)	%	-	0.49	0.52	0.55	0.60
TER _{ISA} (NAV)	%	-	0.70	0.74	0.72	0.70
Rendement de placement	%	3.28 ¹	3.68	3.51	3.32	3.23

¹ Calcul year-to-date 2021

Matrice de marché du portefeuille de SPF Immobilier Suisse



Evaluation de Wüest Partner



	Note	Pondération
Note global	3.9	
Situation	4.1	40
Macro-situation	4.2	43
Micro-situation	4.0	56
Objet	3.8	38
Utilisation	3.6	31
Standard	3.7	39
Etat	4.1	29
Investissements	4.0	19
Facilité à louer	4.0	34
Facilité à vendre	4.1	34
Risque sur les revenus	3.9	30

Légende: 1 = note la plus mauvaise, 5 = meilleure note



SPF IMMOBILIER SUISSE

PROJETS & ACQUISITIONS



INDÉPENDANCE

Indépendance du marché
des transactions



REVENUS LOCATIFS

Tirer profit d'un potentiel
supplémentaire de revenus
locatifs



GAINS DE RÉÉVALUATION

Projets au rendement
supérieur à la moyenne



INNOVATION

Recours aux technologies les
plus modernes (p. ex. BIM)



GAINS EN CAPITAL

Gains supplémentaires lors
de la cession



SYNERGIES

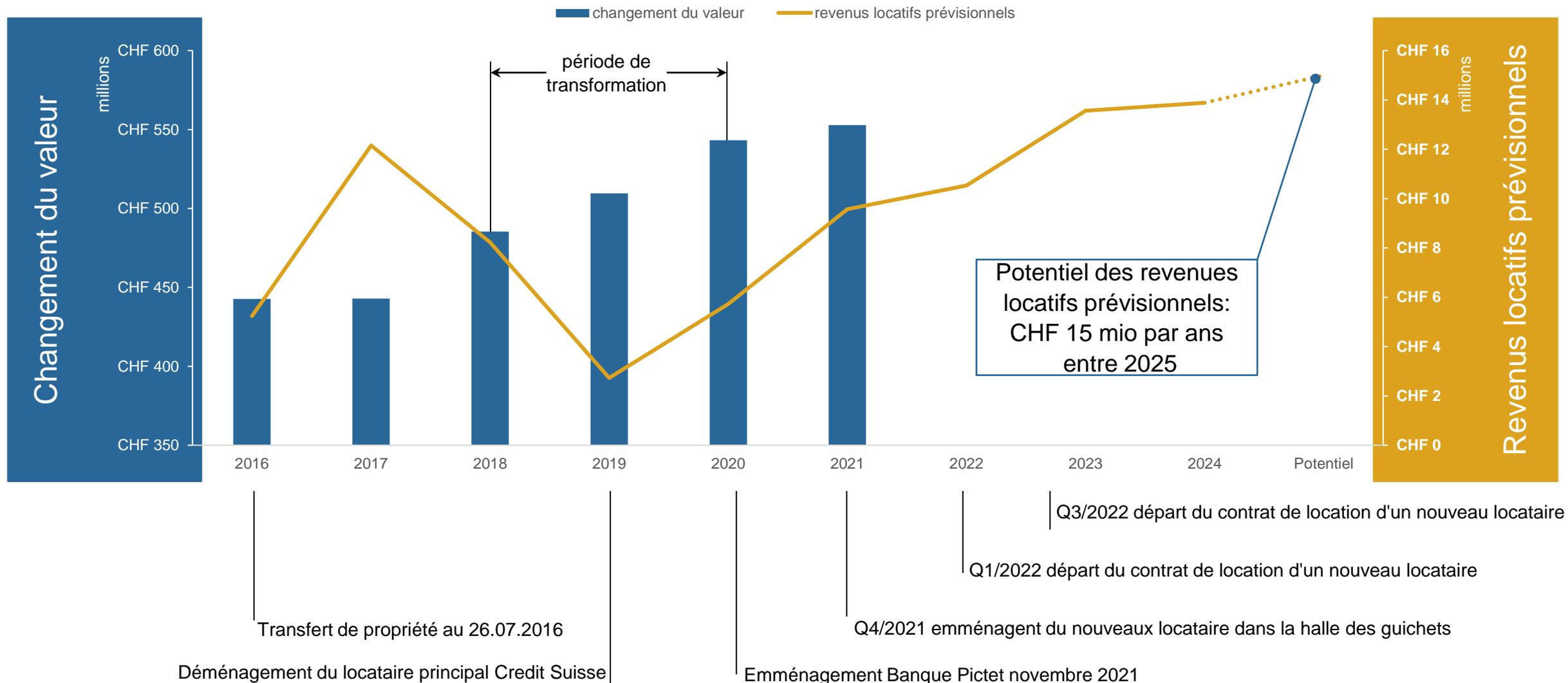
Tirer profit des synergies au
sein du groupe



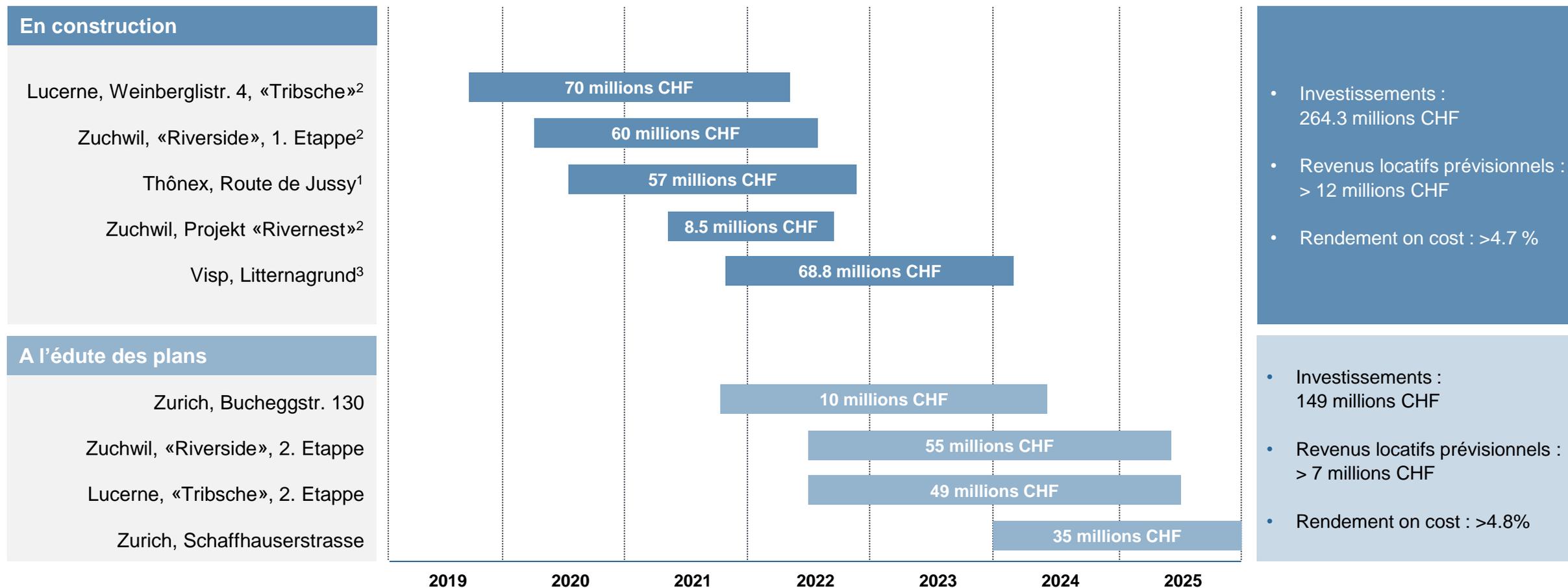
DURABILITÉ

Influence avérée sur les
thèmes de durabilité

HISTOIRE D'UNE RÉUSSITE REPOSITIONNEMENT DU LEUENHOF



PROJETS: REVENUS LOCATIFS DE CHF 19 MILLIONS PAR AN



¹ Terrain compris, en chantier

² Sans terrain, en chantier

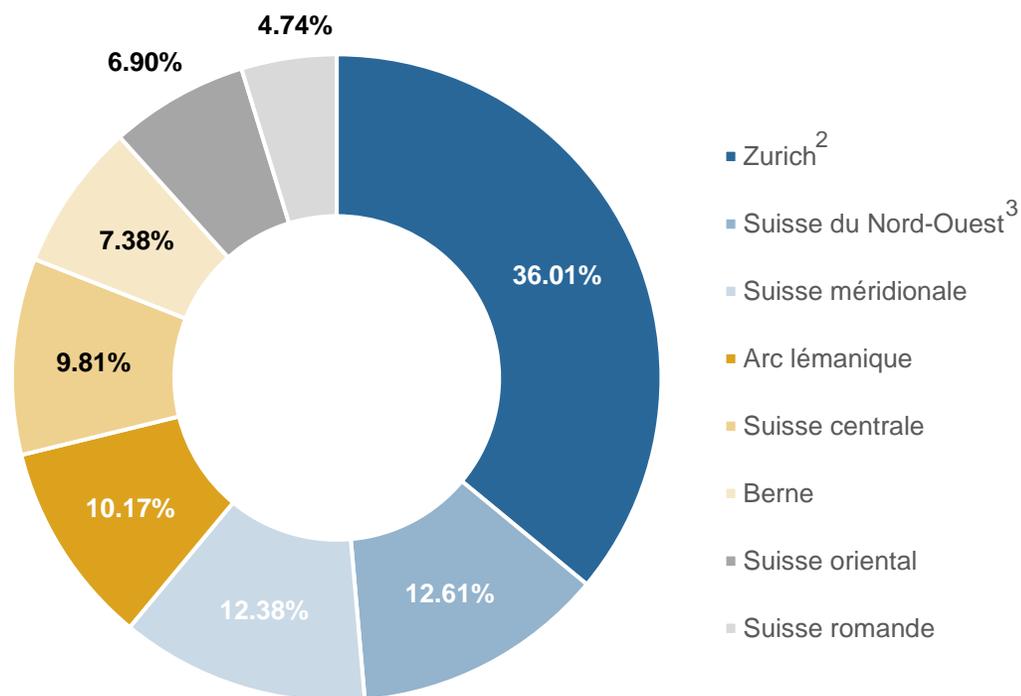
³ Terrain compris, plan de quartier autorisé, Permis de construire en cours

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

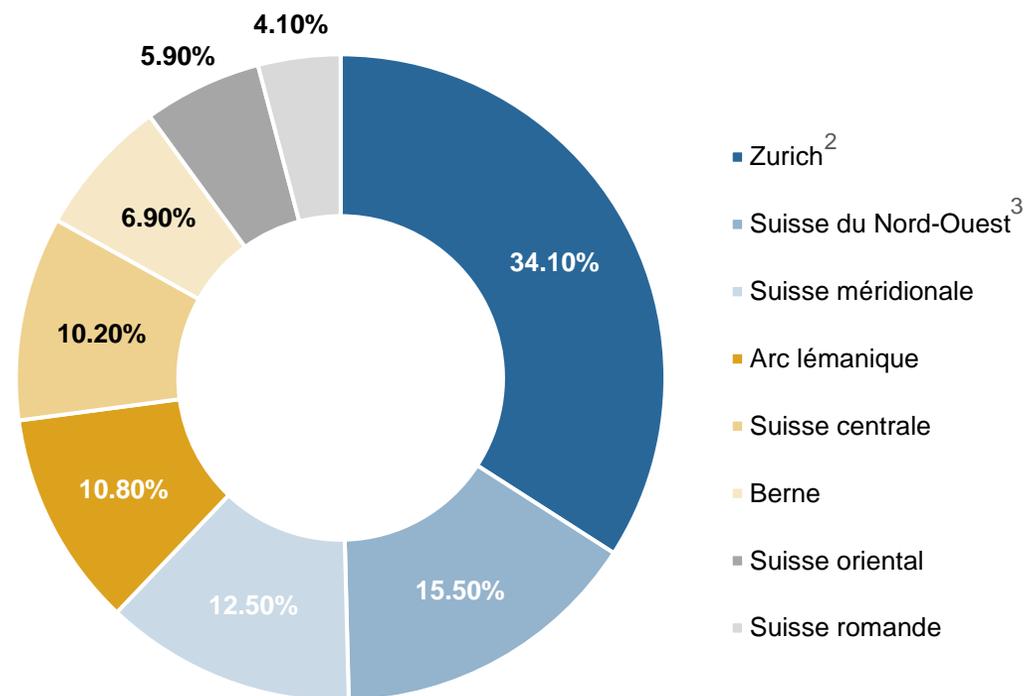
	 Weinberglistrasse, Tribsehe Lucerne	 Allmendweg, Riverside Zuchwil	 Route de Jussy 34 Thônex	 Bäretstrasse, Litterna Visp
Plan d'aménagement	autorisé	autorisé	autorisé	autorisé
Cycle de la construction	En construction	En construction	Im Bau	Permis de construire en cours ¹
Etat de la prélocation	54%	79%	Commercialisé dès le Q4 2022	Commercialisé dès le T2 2022
Emménagement	Automne 2021 / Printemps 2022	Automne 2021 Printemps 2022 Automne 2022	Hiver 2022	Automne 2023

¹ Objection permanente d'un voisin

Portefeuille au 30.06.2021 par région



Portefeuille au 31.12.2024 par région

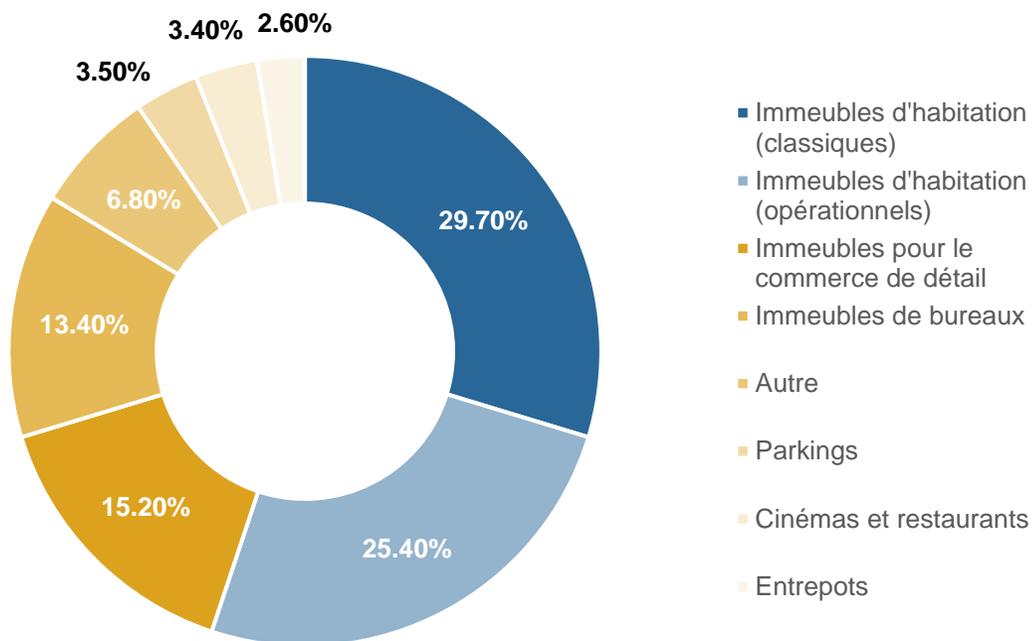


¹ Incl. trois transactions en courant, incl. projet de développement : Martigny, Lucerne (1^{re} & 2^{ème} étape), Thônex, Zuchwil (1^{re} & 2^{ème} étape), Visp, Ostermundigen

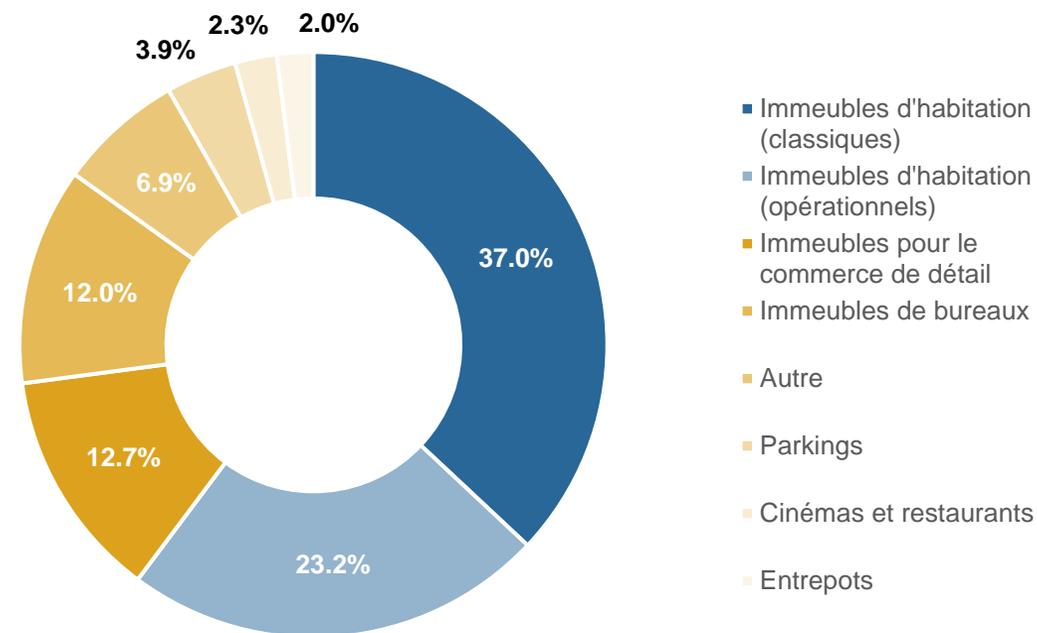
² Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

³ La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais

Portefeuille au 31.06.2021 par affectation



Portefeuille au 31.12.2024 par affectation



¹ Incl. trois transactions en courant, incl. projet de développement : Martigny, Lucerne (1^{re} & 2^{ème} étape), Thônex, Zuchwil (1^{re} & 2^{ème} étape), Visp, Ostermundigen



SPF IMMOBILIER SUISSE

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT EN DÉTAIL



Nouveau bâtiment pour maison de retraite et de soins

Investissement

70 millions CHF

Surface louable

13'500 m² + 294 PP

Affectation

159 appartements, Commerce de détail (déjà loué)
en 2 maisons

Mise en œuvre prévue

Octobre 2019 – décembre 2021

Durabilité

Chauffage urbain, Photovoltaïque, mobilité électrique

Site web

www.tribsche.ch





Première étape dans la transformation d'un site industriel en un lieu à usage mixte

Investissement	60 millions CHF
Surface louable	12'081 m ² + 112 PP
Affectation	140 appartements + gastronomie dans 5 maisons
Mise en œuvre prévue	Mars 2020 – septembre 2022
Durabilité	Pompe à chaleur, Photovoltaïque sur le toit et la façade, mobilité électrique
Site web	www.riversidezuchwil.ch





Extension d'un entrepôt existant avec un bâtiment de bureaux de construction légère en bois et en verre

Investissement

8.5 millions CHF

Surface louable

2'600 m²

Affectation

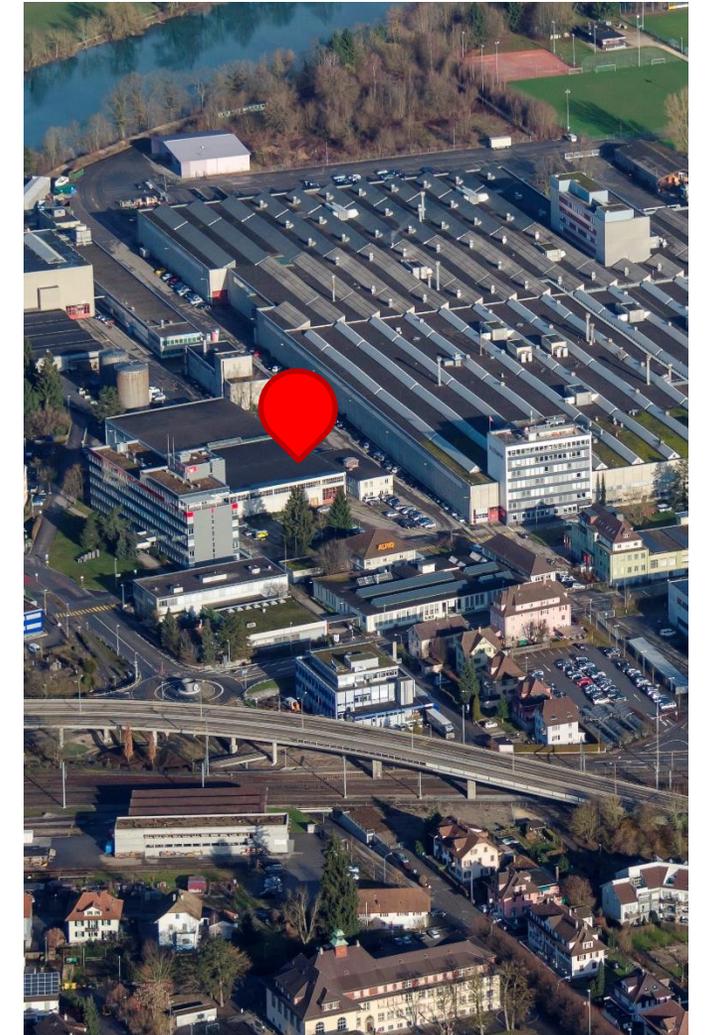
Espace bureaux sur 2 étages

Mise en œuvre prévue

Mai 2021 - mai 2022 (aménagement locatif inclus)

Durabilité

Photovoltaïque sur le toit, stockage d'énergie innovant (eau salée + recyclage des batteries) pour une consommation propre maximale, mobilité électrique





Développement d'un projet affecté au logement

Investissement	57 millions CHF
Surface louable	7'500m ² + 77 PP
Affectation	77 appartements + parc public
Mise en œuvre prévue	Avril 2020 – novembre 2022
Durabilité	Chauffage urbain, Photovoltaïque





SPF IMMOBILIER SUISSE

UTILISATION DU CAPITAL



FINANCEMENT DE PROJETS DE DÉVELOPPEMENT À HAUT RENDEMENT

- Augmentation des revenus locatifs
- Augmentation du rendement



RÉDUCTION DU COEFFICIENT D'ENDETTEMENT

- Coefficient d'endettement au 31.07.2021: **27.1%**



ACQUISITION D'AUTRES IMMEUBLES ATTRAYANTS

- Agglomération de Bâle (fin T3 2021)
- Arrondissement dans la ville de Zurich



REFINANCEMENT DES TRANSACTIONS

- **Uster:** développement résidentiel sur le lac Greifensee
Transfert de la propriété au T3 2021
- **Genève:** Propriété mixte (résidentielle et bureaux) dans un emplacement de choix.
Transfert de la propriété au T3 2021

ATTRIBUTION / DROITS DE SOUSCRIPTION

100 : 5¹⁾



AUGMENTATION DE L'ÉMISSION

De 5% à maximum 10%²⁾
De 79 577 à maximum 159 154 droits



PRIX D'ÉMISSION INDICATIF

CHF 1'256.88
Réévaluation du portefeuille par
Wüest Partner au 30.06.2021

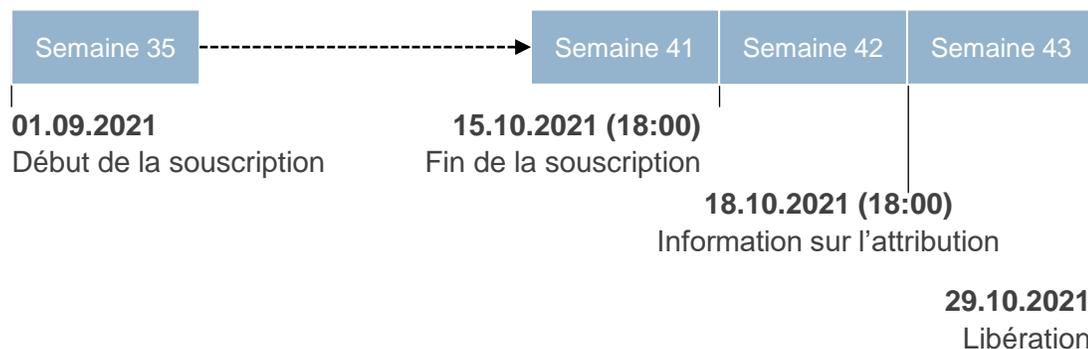


COMMISSION D'ÉMISSION

0.80%
Incluse dans le prix d'émission



CALENDRIER



NUMÉRO DE VALEUR

26 362 735



1) Les droits de souscription ne sont ni transférables, ni négociables et ne sont par conséquent pas enregistrés dans le dépôt.

Les droits de souscription non exercés reviennent, sans indemnité aucune, à Swiss Prime Fondation de placement. Le Conseil de fondation décide de l'utilisation des droits de souscription non exercés.

2) Il peut en particulier les attribuer à des investisseurs existants ou nouveaux.



Marcel Hug

Directeur
Swiss Prime Fondation de placement

Tél: +41 58 317 17 19
Mobile: +41 79 504 40 31
marcel.hug@sps.swiss



Raffaele Cannistrà

Investor Relations & Fundraising
Swiss Prime Fondation de placement

Tél: +41 58 317 17 82
Mobile: +41 79 406 62 42
raffaele.cannistra@sps.swiss

Adresse

Swiss Prime Fondation de placement
Frohburgstrasse 1
4601 Olten

Tél: +41 58 317 17 90
www.swiss-prime-anlagestiftung.ch
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

Bureau Zurich

Swiss Prime Fondation de placement
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zurich

Tél: +41 58 317 17 90
www.swiss-prime-anlagestiftung.ch
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

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 mention contraire, les chiffres n'ont pas été vérifiés. Ce document est fourni exclusivement à titre 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 à ce dernier d'examiner ces informations, le cas échéant avec l'aide d'un conseiller, sous l'angle de la compatibilité avec ses ressources personnelles et sous celui des conséquences juridiques, réglementaires, fiscales et autres. 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. En outre, les monnaies étrangères sont exposées au risque de dépréciation par rapport à la monnaie de référence de l'investisseur. Les indications relatives aux rendements passés et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats 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. De plus, 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. 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. Seuls 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 du fonds et anticipe la valeur moyenne au cours des douze mois à venir, pour autant que les conditions ne changent pas.