6E ASSEMBLÉE DES INVESTISSEURS SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

Berne, le 5 mai 2022

CORDIALE BIENVENUE

Jérôme Baumann
Président du Conseil de fondation &
Delegué de fondation

Swiss Prime Fondation de placement

6e Assemblée ordinaire des investisseurs

Jeudi, 5 mai 2022

Kursaal, Berne

10 h 30 – 12 h 00

PROGRAMME

1	**Accueil**	**Jérôme Baumann**	Président du Conseil de fondation
2	**Constatation**	**Jérôme Baumann**	Président du Conseil de fondation
3	**Exercice 2021**	**Jérôme Baumann** **Reto Felder**	Président du Conseil de fondation Chief Investment Officer SPF
4	**Votes, élections et résultats**	**Jérôme Baumann**	Président du Conseil de fondation
5	**Perspectives 2022**	**Jérôme Baumann** **Reto Felder**	Président du Conseil de fondation Chief Investment Officer SPF
6	**Résultats des votes et élections, conclusion**	**Jérôme Baumann**	Président du Conseil de fondation
7	**Exposé principal «Leuenhof» et lunch debout**		

CONSTATATION

CONVOCATION CONFORME À LA LOI ET AUX STATUTS

Convocation

Envoi par la Poste le 13 avril 2022 à tous les investisseurs

Rapport annuel 2021

Le Rapport de gestion 2021 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 31 mars 2022

Centre pour personnes âgées Viktoria, Berne

Rédactrice du procès-verbal
Ramona Casanova

Scrutateurs
Ramona Casanova et Raffaele Cannistrà

Représentant de l’organe de révision KPMG AG
Erich Meier

Représentante indépendante
Bigna Schwarz, notaire

Interventions
Après la présentation du Rapport de gestion et de celui de l’organe de révision

Votes
Ouverture

Halle des guichets, Leuenhof, Zurich

EXERCICE 2021

UNIVERS D'INVESTISSEMENT

	SPF Immobilier Suisse	SPF Living+ Europe
	Le groupe de placements investit directement dans des immeubles situés dans toute la Suisse. L'allocation stratégique du groupe de placements est axée sur un portefeuille diversifié d'immobilier résidentiel suisse à hauteur de plus de 50% - en outre, le portefeuille peut inclure de l'immobilier commercial et des projets immobiliers.	Le groupe de placements investit dans des immeubles européens aux usages résidentiels attrayants. L'accent est mis en particulier sur la vie des personnes âgées. À des fins de diversification, d'autres types d'usage sont également inclus, notamment les logements pour étudiants, les appartements dotés de service et les micro-logements.
Rendement cible	3.0 – 4.0%	4.0 – 5.0%[1]
Lancement	2015	2020
Taille cible du PF	> 4 milliards CHF	> 500 millions EUR en 5 ans (phase de construction)
TER_{ISA} GAV	31.12.2021: 0.49%	31.12.2021: 2.11%[2]

[1] Pour le groupe de placements «Unhedged»
[2] Chiffre annualisé; contient les frais non récurrents dus au lancement du groupe de placements

SPF IMMOBILIER SUISSE
EXERCICE 2021

FAITS MARQUANTS

SPF Immobilier Suisse

Focus: investissements immobiliers directs en Suisse. Portefeuille mixte, pondéré sur le logement.

Rendement de placement

6.39%

Ø pondérée de la durée des baux[1]

WAULT de l'ensemble du portefeuille

10.1 ans

Palmarès

(fortune totale en CHF)

3.0 milliards

Stratégie de durabilité

Environnement

- Neutre en CO_2 d'ici 2050

Social

- Création d'espaces de vie

Gouvernance

- Conduite responsable

Swiss Prime Fondation de placement

Création
octobre 2015

Transactions
(CHF par an)
> 200 mios.

Equipe dédiée
(janvier 2022)
13 collaborateurs

Développement de projets (en CHF)
>700 mios.

[1] Total, hors logements et parking

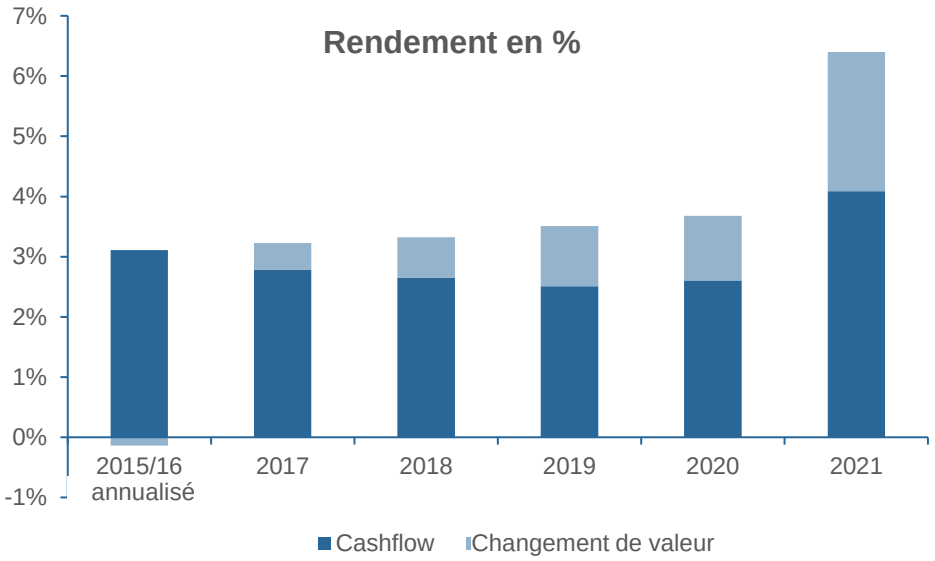
INITIATIVES STRATÉGIQUES ET SUCCÈS EN 2021

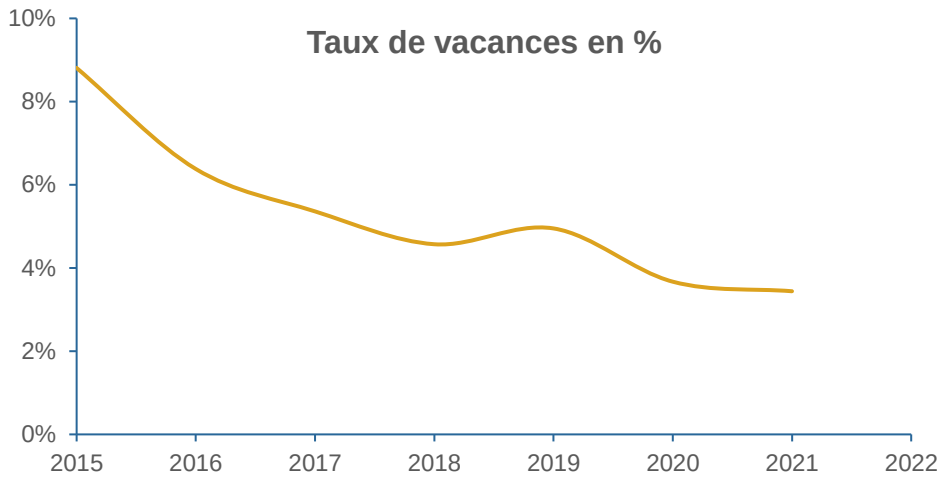
Succès du bouclement annuel	Hausse sensible du rendement de placement malgré la persistance des défis. Portefeuille immobilier robuste et d'excellente qualité. Stratégie de croissance sans déroger eux exigences de rentabilité.
Stratégie de durabilité ESG	Elaboration d'un système de management des critères de durabilité et surveillance des chiffres clés en matière d'environnement et d'énergie. Première participation au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).
Achats/ventes et projets de développement	Acquisitions attrayantes (6 immeubles achetés au prix de 189 mios CHF) et bouclement de l'intégration de projets de développement (Ostermundigen et Martigny). Cession profitable de 6 immeubles vendus pour 23.9 mios CHF dans un marché des transactions très actif.
Investisseurs	Deux émissions réussies à hauteur de 340 mios CHF. Extension du cercle des investisseurs.

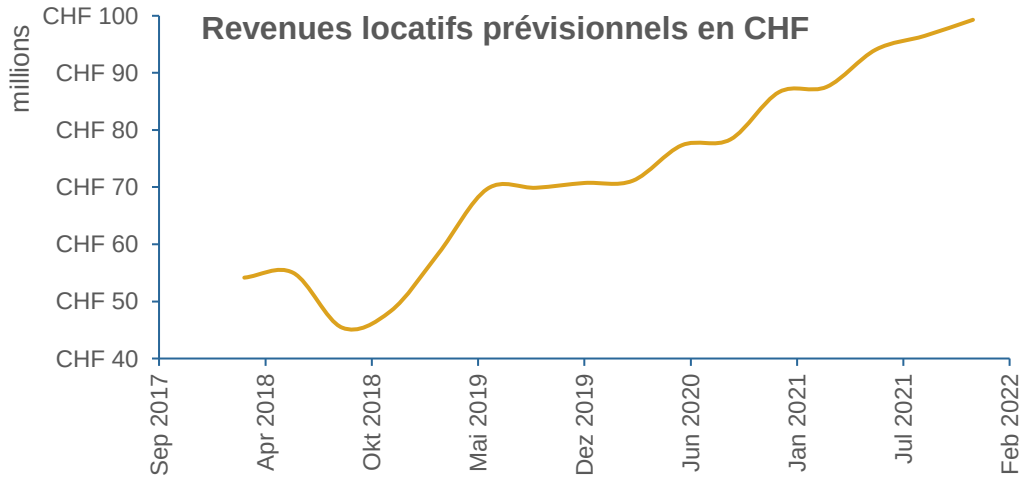
INITIATIVES STRATÉGIQUES ET SUCCÈS EN 2021

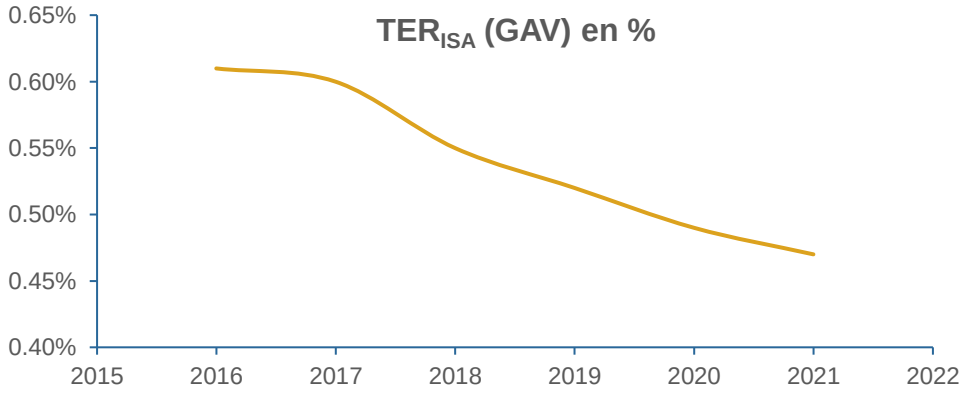
Rendement attrayant des placements	Hausse du rendement de placement à 6.39% en 2021 ((2020: 3.68%). Nouvelle baisse du taux de vacance à 3.44%, un record (4.02%). TER_{ISA} (GAV) à 0.49% (0.49%).
Expérience et réseau constituent une grande expérience	Equipe de management expérimentée ayant une longue expérience de la gestion immobilière, notamment du développement de projets. Collaboration renforcée en raison de la nouvelle fonction de dirigeant du Conseil de fondation.
Structure financière solide	Durée résiduelle de la dette se montant à 3.28 ans (2020: 3.53) au taux d'intérêt de 0.35% (0.33%)
Portefeuille robuste et de grande qualité	Hausse du rendement du cash-flow et des gains en capital dus aux réévaluation s'élevant à 68 millions CHF. Large diversification du portefeuille. Augmentation des revenus locatifs se chiffrant à 87.1 mios CHF (71.4 mios)

CHIFFRES CLÉS ET PERFORMANCE - AU 31 DÉCEMBRE 2021









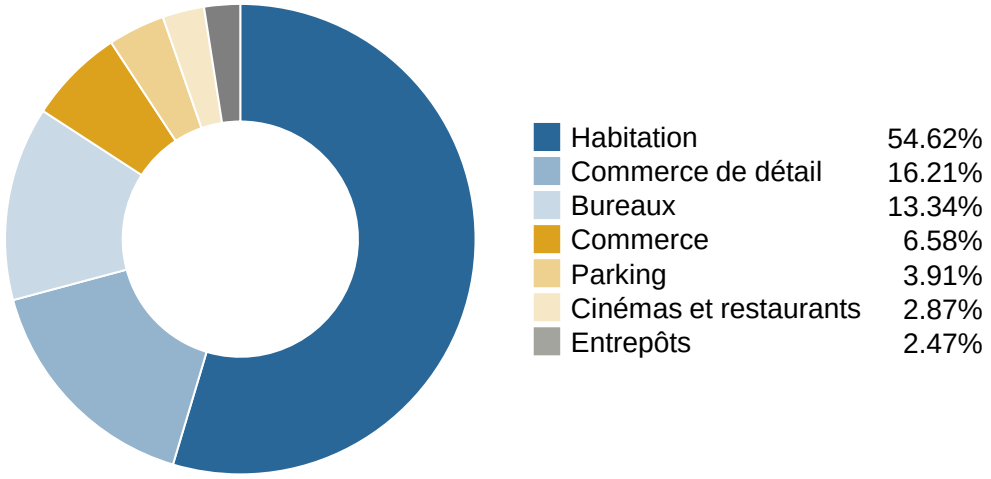
EVÉNEMENTS IMPORTANTS DANS L'EXERCICE 2021

Covid-21	Grâce aux bonnes solutions adoptées en partenariat avec les locataires commerciaux, nous avons pu franchir sans encombre les vagues successives du Covid. Toutes les demandes ont été traitées, ce qui a permis d'éviter les faillites et donc les pertes de loyer.
Gestion du portefeuille	Grâce aux liens étroits que nous entretenons avec nos locataires commerciaux, le Covid-19 a permis de renforcer nos relations et de connaître l'organisation de leur exploitation. Optimisation continue du parc immobilier, notamment en transformant des bureaux en appartements.
Acquisitions et ventes	Succès de l'acquisition de six immeubles en 2021. Un marché des transactions actif nous a permis d'assainir stratégiquement notre portefeuille.
Développement et construction	Achèvement en octobre 2021, conformément au calendrier prévu des deux premiers bâtiments de l'ensemble «Riverside, Zuchwil». Le taux de location de l'ensemble s'élève à 91%. Transfert en portefeuille de l'immeuble d'Ostermundigen. Baux à long terme avec Migros et Touring Club Swiss. Achèvement de la 1re phase du projet «Tribschen, Lucerne» où Migros a emménagé. Projets d'extension déjà à l'étude des plans.

DÉVELOPPEMENT DU PORTEFEUILLE PAR USAGE ET RÉGION

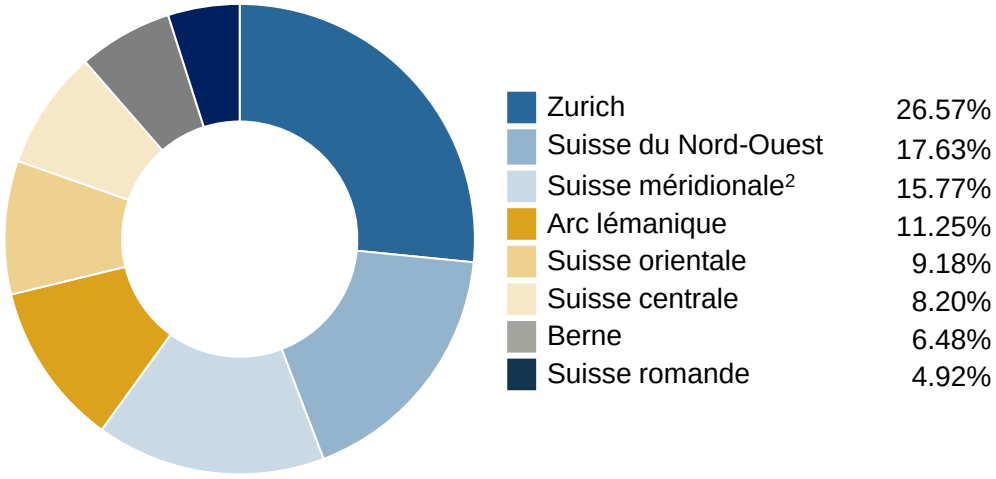
Allocation par usage

Revenus locatifs prévisionnels



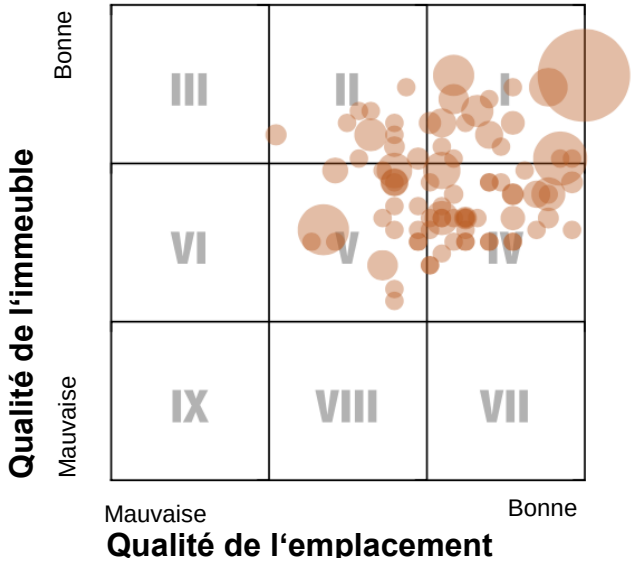
Allocation par région

Revenus locatifs prévisionnels



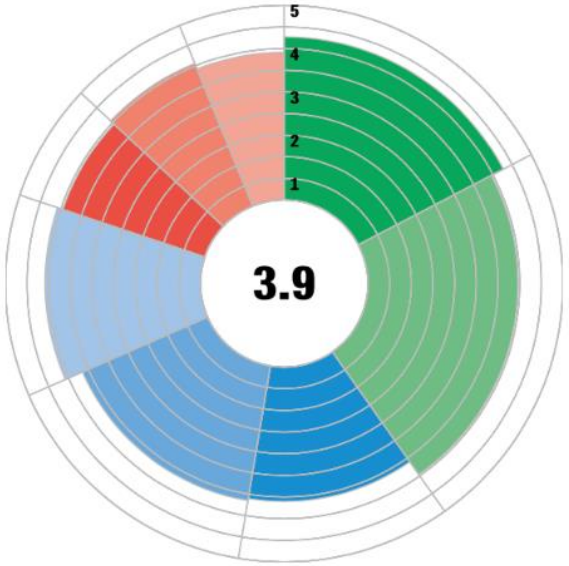
ANALYSE DES IMMEUBLES ET EMPLACEMENTS DU PORTEFEUILLE[1]

Matrice de marché



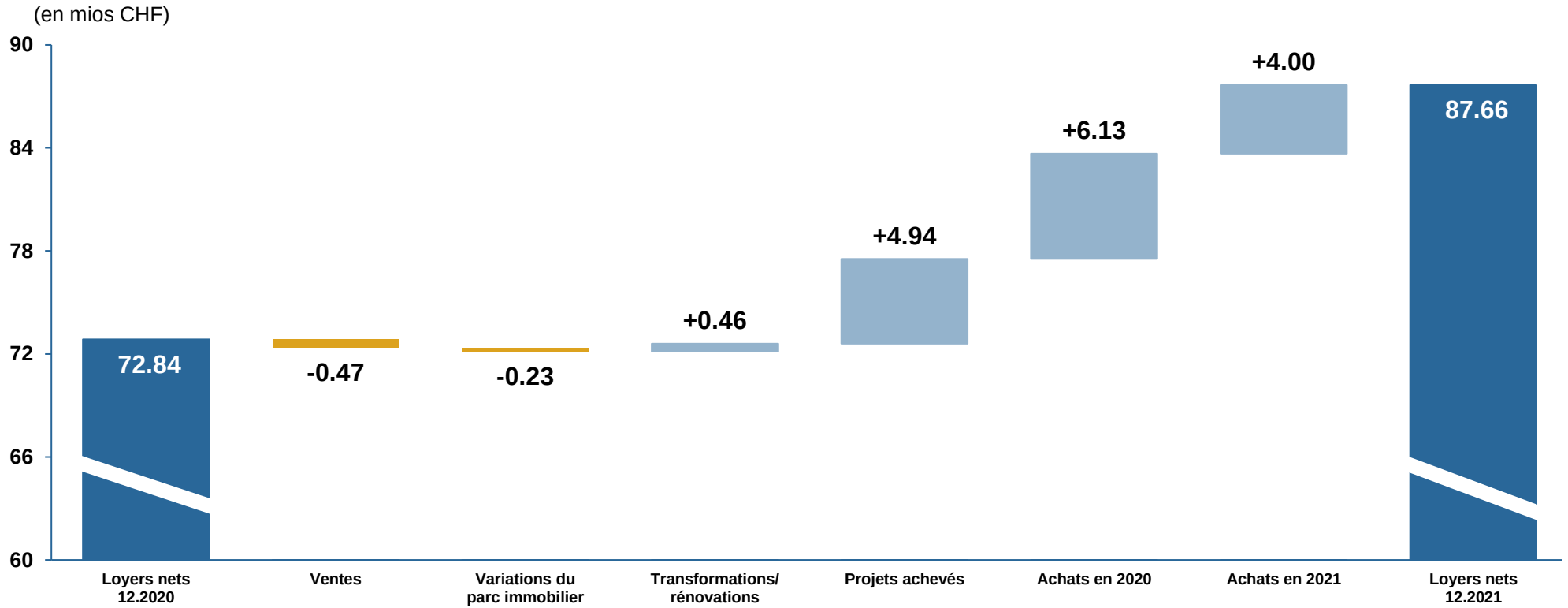
Quadrant	Nombre immeubles	Quote-part	Valeur vénale en mios CHF	Quote-part
I	18	20.5%	1374	46.3%
II	11	12.5%	258	8.7%
IV	40	45.5%	791	26.7%
V	19	21.6%	543	18.3%

Profil de qualité



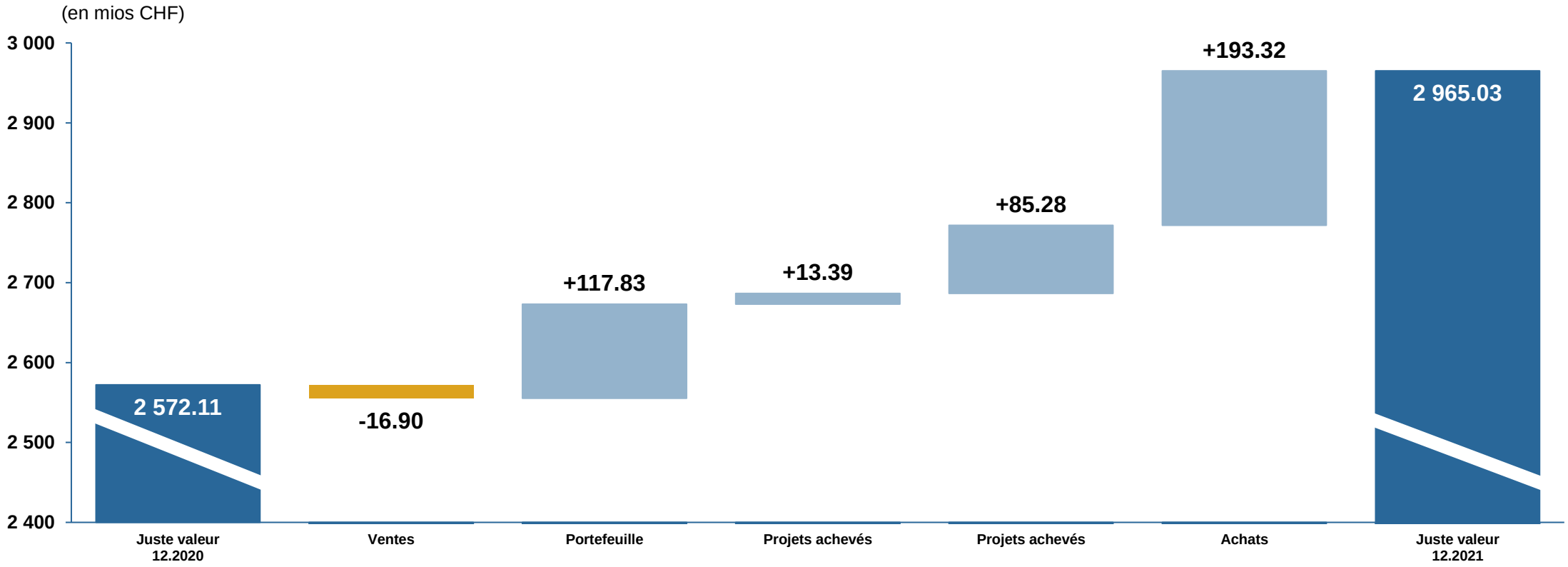
[1] Evaluation de Wüest Partner (WP) au 30.06.2020

LOYERS BRUTS MOINS LOCAUX VACANTS



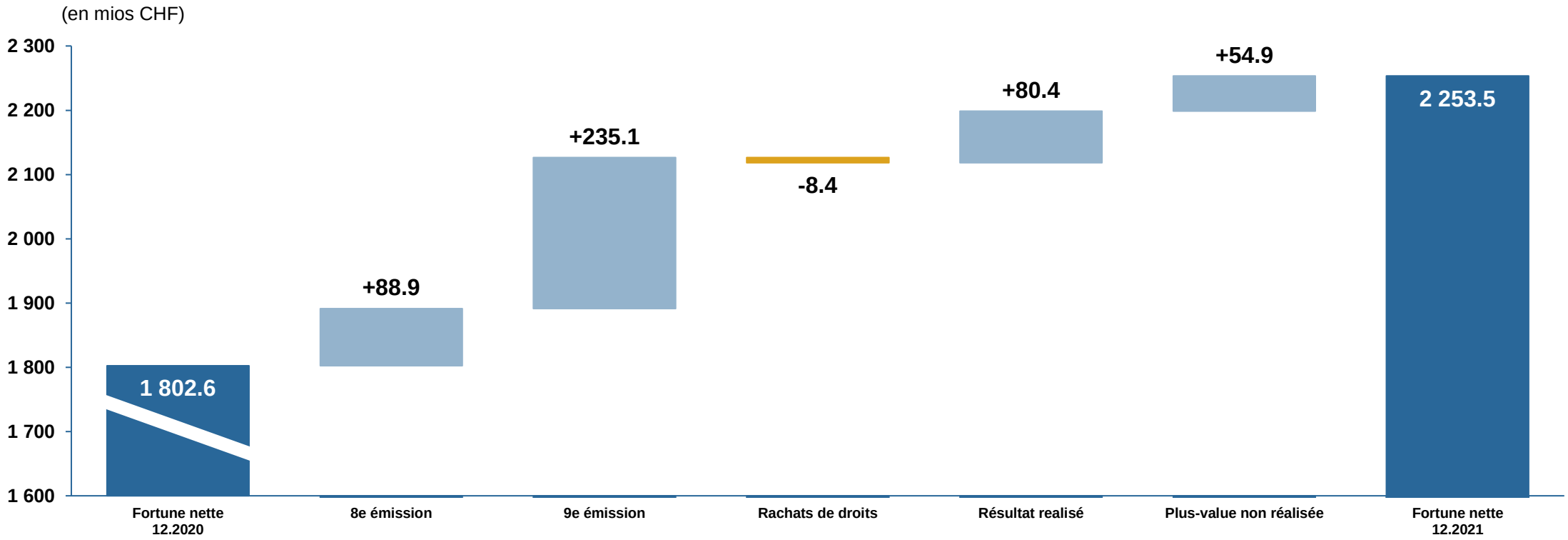
- **L'abandon de loyers et provisions supplémentaires dus au Covid-19 se sont élevés en 2021 à 0.2 million CHF au total (1.2 million CHF dans l'exercice 2020). Les revenus locatifs issus des achats réalisés à fin 2021 ne prendront effet qu'en 2022**

PORTEFEUILLE IMMOBILIER



- **Le portefeuille immobilier a augmenté de 392.92 mios CHF (hausse de 15.3%)**
- **Cette hausse résulte à hauteur de 49% des acquisitions, de 21% des transformations / projets de développement et de 30% des immeubles existants**

FORTUNE NETTE



- **La fortune nette a augmenté de 450.9 mios CHF, soit une croissance de 25.01%**
- **Le produit net des émissions, apports en nature et rachats se monte à 70%, le résultat réalisé, à 17.8% et le résultat non réalisé, à 12.2%**

UNE HISTOIRE À SUCCÈS À L'EXEMPLE DE TRIBSCHE À LUCERNE

Concept	ensemble d'habitation sur une réserve de terrain
Investissement	en. 70 millions CHF
Rendement on cost	5.7% (hors terrain)
Surface utile	env. 13 500 m^2
Affectation	logement, commerce de détail et services
Commercialisation	emménagement en mars 2022 entièrement loué

SPF LIVING+ EUROPE
EXERCICE 2021

FAITS MARQUANTS

SPA Living+ Europe

Focus de placements: en Europe, dans différentes formes de résidences avec accent sur les appartements pour personnes âgées.

Rendement de placement
14.59%[1]

Taux de vacance
0.49%

Coefficient d'endettement
40.8%

Durée pondérée des baux
WAULT de l'ensemble du portefeuille

14.26 ans, avec une garantie de loyers de 24 ans

TER_{ISA} (GAV)
2.11%[2]

Palmarès
Fortune totale en CHF

€ 48.1 milliards

Durée résiduelle de l'endettement
4.4 ans

Taux d'intérêt de la dette
0.89%

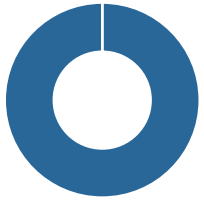
[1] Non annualisé: couvre la période de début juin à fin décembre 2021
[2] Annualisé; contient des frais non récurrents dus au lancement du groupe de placements

EVÉNEMENTS IMPORTANTS DE L'EXERCICE 2021

Ventes et acquisitions	Acquisition d'un portefeuille initial de 5 immeubles en Allemagne
Gestion du portefeuille	Hausse de la fortune immobilière de 4.9%
Investisseurs	Rendement de placement de 14.59% dans la période de juin à décembre 2021

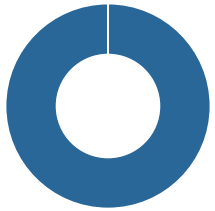
ALLOCATIONS

Allocation par pays en %



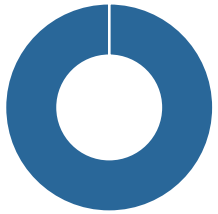
- Allemagne
- France
- Pay-Bas
- Belgique
- Reste de l'Europe

Allocation par stratégie d’investissement en %



- Core / Core+
- Développement de projets

Allocation par affectation en %

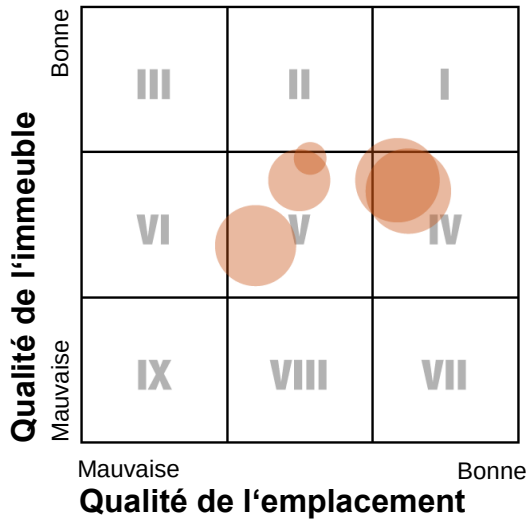


- Immeubles d'exploitant
- Affectations commerciales
- Immeubles d'habitation classiques

[1] Sur la base de revenues locatifs prévisionnels

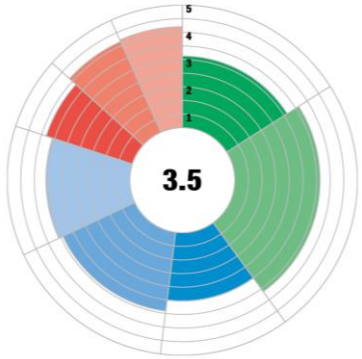
ANALYSE DES IMMEUBLES ET EMPLACEMENTS DU PORTEFEUILLE[1]

Matrice de marché



Quadrant	Nombre d'immeubles	Pourcentage	Valeur vénale en millions EUR	Pourcentage
IV	2	40%	25.5	55.8%
V	3	60%	20.2	44.2%

Profil de qualité

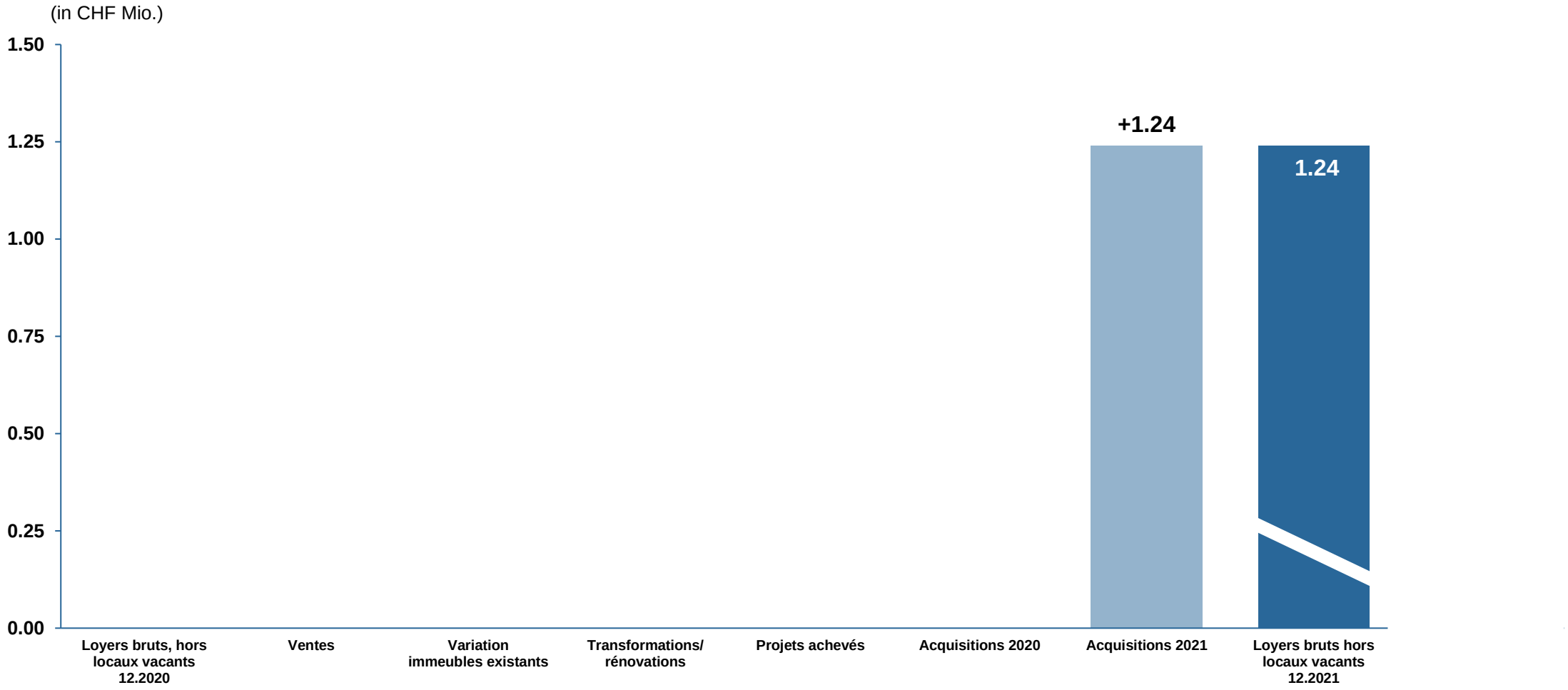


	Note	Pondération
Note global	**3.5**	
Situation	**3.4**	**40**
Macro-situation	3.1	40
Micro-situation	3.6	60
Objet	**3.2**	**40**
Utilisation	3.0	30
Standard	3.4	40
Etat	3.6	30
Investissements	**4.0**	**20**
Facilité à louer	3.8	33
Facilité à vendre	4.1	33
Risque sur les revenus	4.2	33

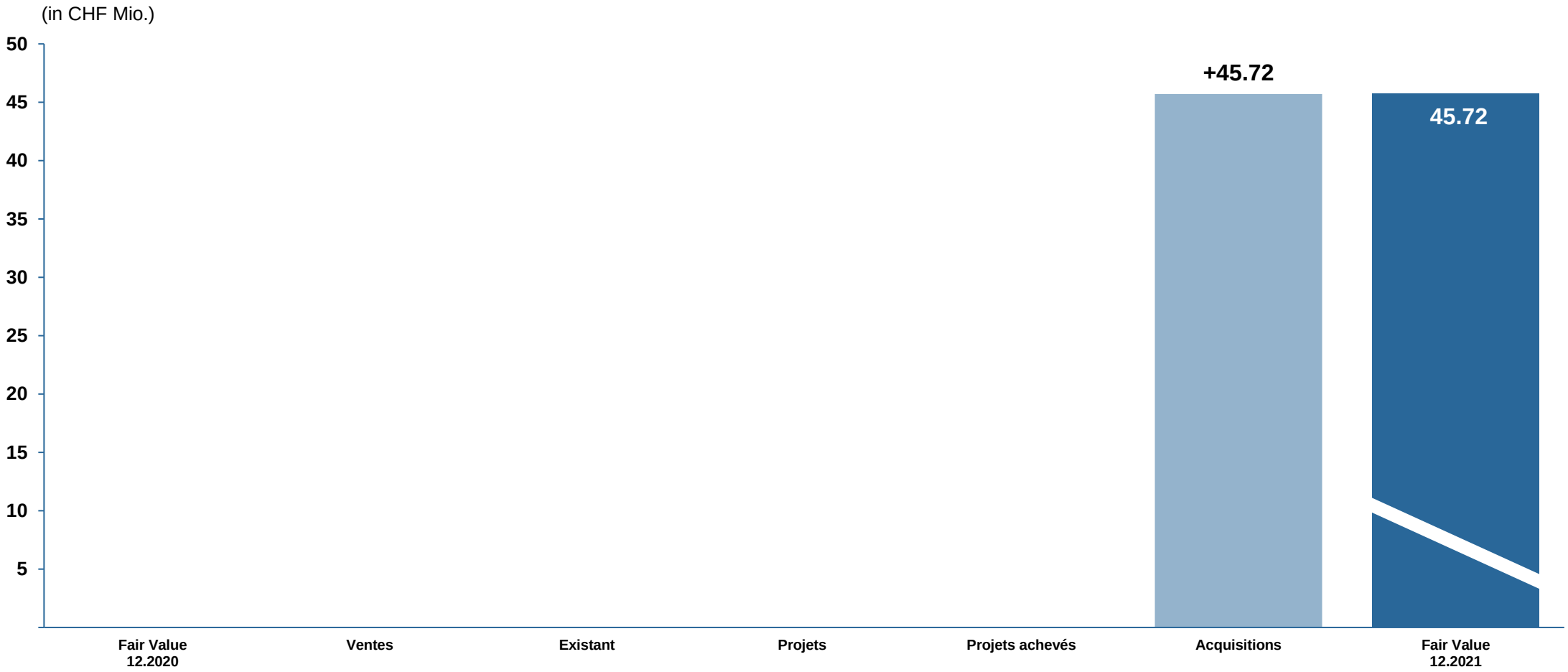
Lègende: 1 = note la plus mauvaise, 5 = meilleure note

[1] Evaluation de Wüest Partner (WP) au 31 décembre 2021

PRODUIT LOCATIF NET

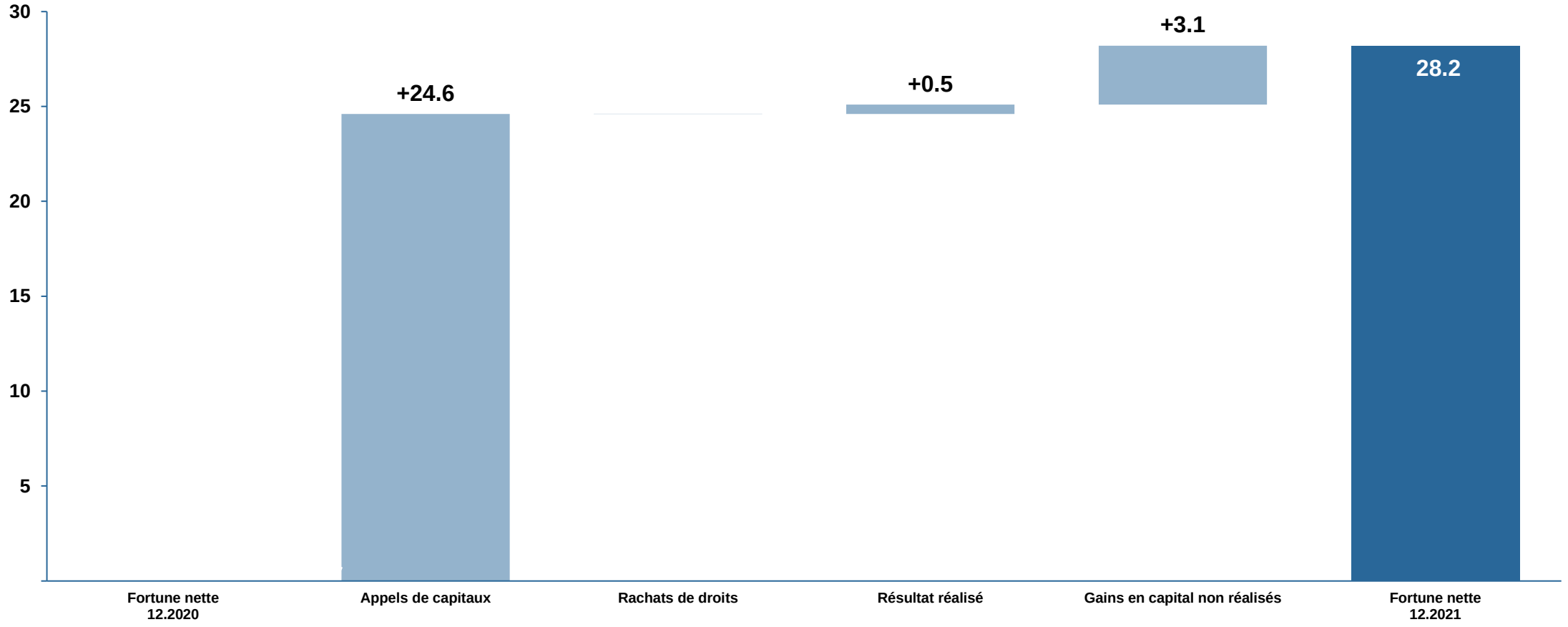


PORTEFEUILLE IMMOBILIER



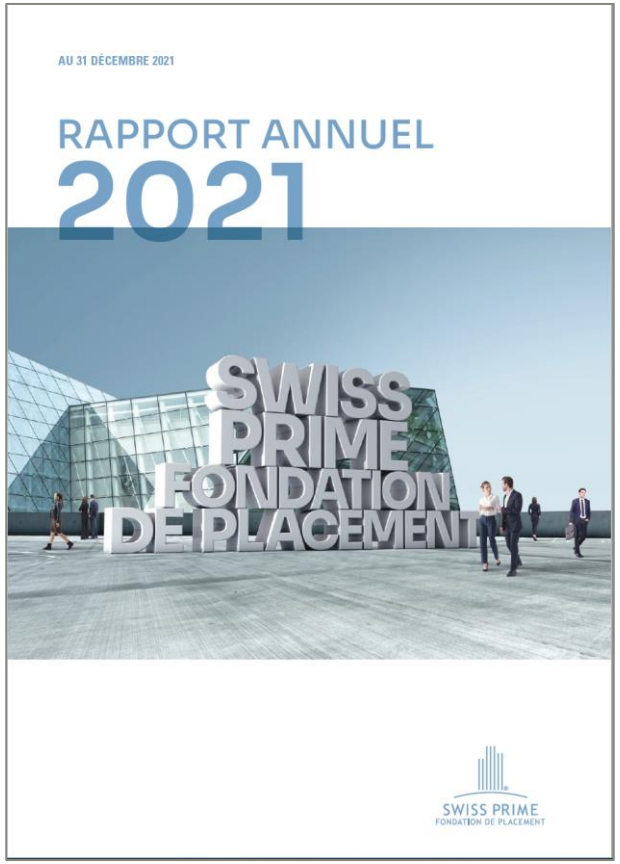
FORTUNE NETTE

(En mios EUR)

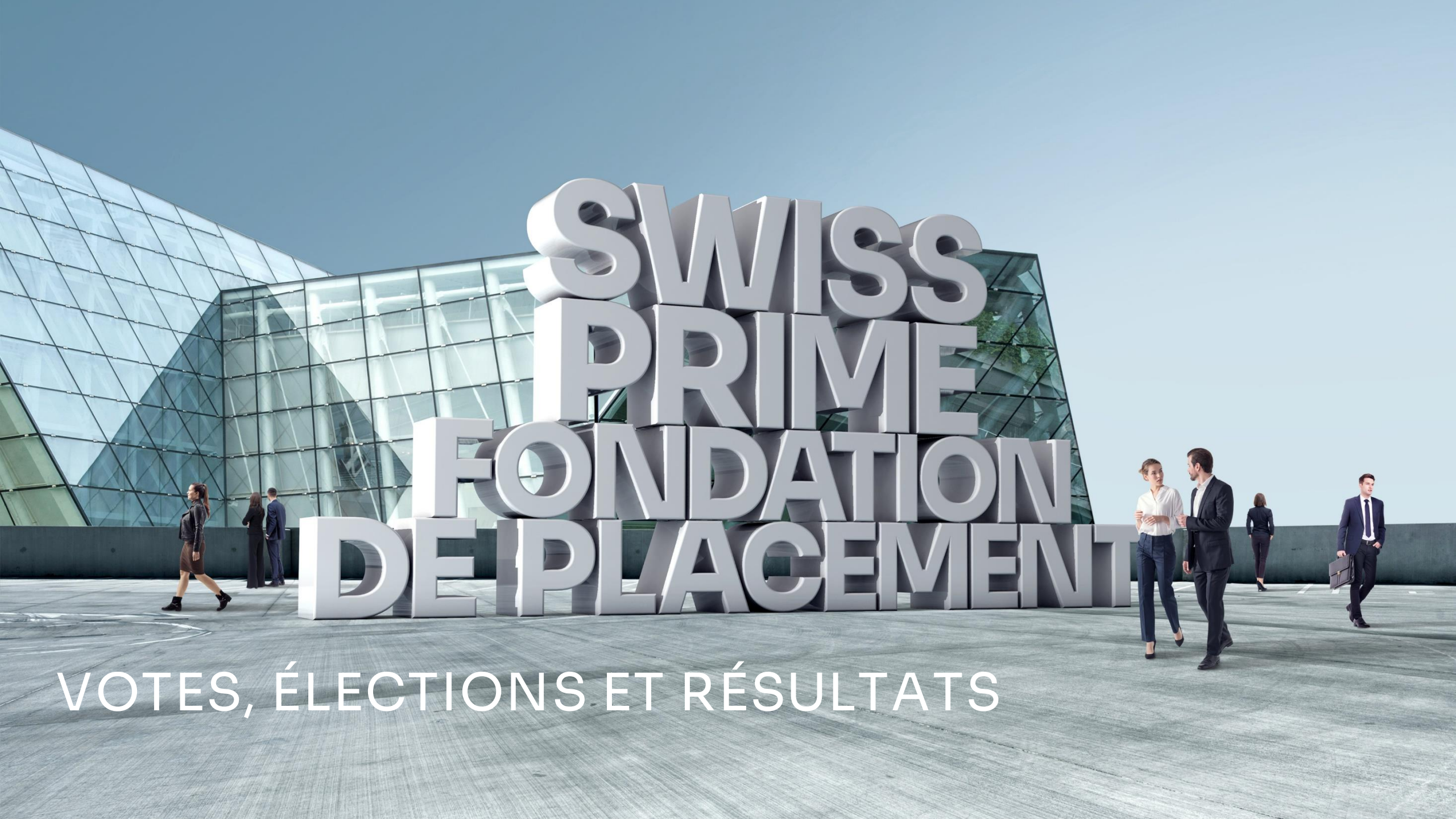


RAPPORT ANNUEL 2021 ET ATTESTATION D'AUDIT

SPF Immobilier Suisse:
Hardaustrasse 19, Zurich



SPF Immobilier Suisse:
Centre pour personnes âgées Viktoria,
Schänzlistrasse, Berne



VOTES, ÉLECTIONS ET RÉSULTATS

ORDRE DU JOUR

1	**Approbation des comptes annuels 2021**
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 2021

Le Conseil de fondation propose à l'Assemblée des investisseurs d'approuver les comptes annuels et le Rapport annuel 2021.

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

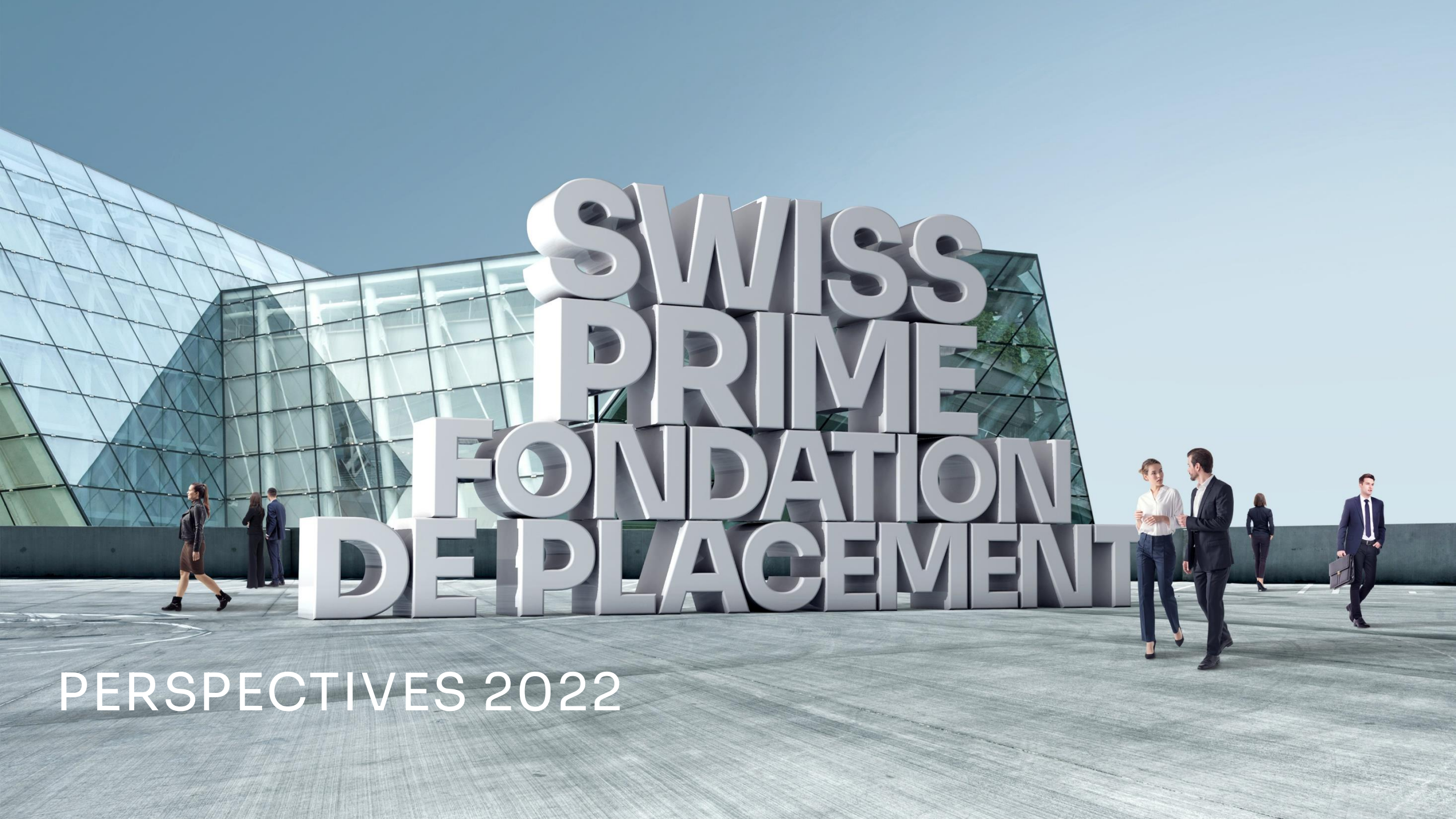
Point 4.6: élection de Franz Rutzer
Né en 1960
Management Services

POINT 4 – ÉLECTION DES 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 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.



PERSPECTIVES 2022

RENFORCEMENT DE LA GOUVERNANCE

Conseil de fondation
(Comité des placements / Comité des finances et des risques)

Direction et contrôle

Délégation de la direction et de la gestion de fortune au moyen de contrats de direction et de gestion de fortune

- Surveillance: CHS PP
- Organ de révision: KPMG
- Expert en évaluations: Wüest Partner & PwC
- Banque dépositaire: ZKB

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

Groupe de placements
SPF Immobilier Suisse

Swiss Prime Site Solutions

Assume l'ensemble des tâches de la direction et de la gestion de fortune pouvant être déléguées, telles que:

- Direction et exploitation du portefeuille immobilier
- Gestion et surveillance des transactions immobilières
- Identification et mise en œuvre de projets de développement et de construction

- Direction
- Gestion de fortune

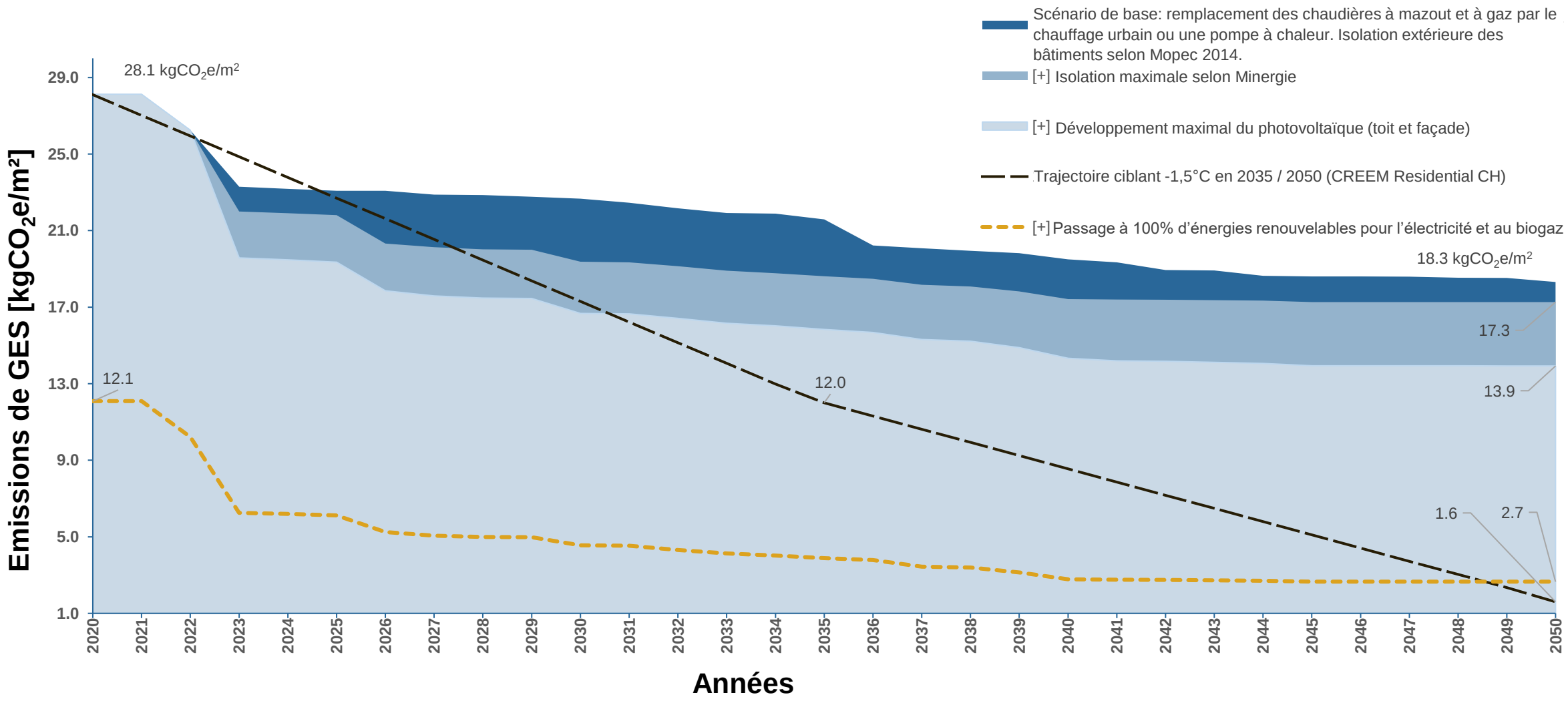
SPF UNIVERS DE PLACEMENT

- Expansion ciblée du portefeuille
- Augmentation de capital prévue aux T2-T3/2022
- Effets de la guerre en Ukraine / Inflation / goulets d'étranglement dans les livraisons

- Construction du portefeuille avec des immeubles de premier ordre
- Croissance du portefeuille à 100 mios EUR à fin 2022

Application systématique de la stratégie de durabilité

TRAJECTOIRE DE BAISSE DU CO_2 POUR SPF IMMOBILIER SUISSE



LA DURABILITÉ À L'EXEMPLE DE RIVERSIDE ZUCHWIL

La durabilité grâce à …

- Une installation photovoltaïque (destinée à la propre consommation)
- Chauffage avec l'eau de l'Aar
- LED
- E-Mobilité et bornes de recharge
- Covoiturage utilisant l'app du site
- Façade photovoltaïque sur le bâtiment «Aarehuus»
- Gestion des énergies par appartement et pour l'ensemble du site

LA DURABILITÉ À L'EXEMPLE DE LA ROUTE DE JUSSY, THÔNEX

La durabilité grâce à …

- Norme genevoise «très haute efficacité énergétique»
- Panneaux photovoltaïques
- Sondes géothermiques produisant de la chaleur en hiver et du froid en été
- Infiltration contrôlée de l'eau de pluie, permettant de réduire la dimension des tuyaux, ce qui entrave la formation de courants d'eau naturels.
- Verdissement de toutes les surfaces de toit non accessibles
- Excellent raccordement aux transports publics et ralentissement du trafic
- Intégration d'une ferme protégée transformée en espace communautaire et jardin d'enfants

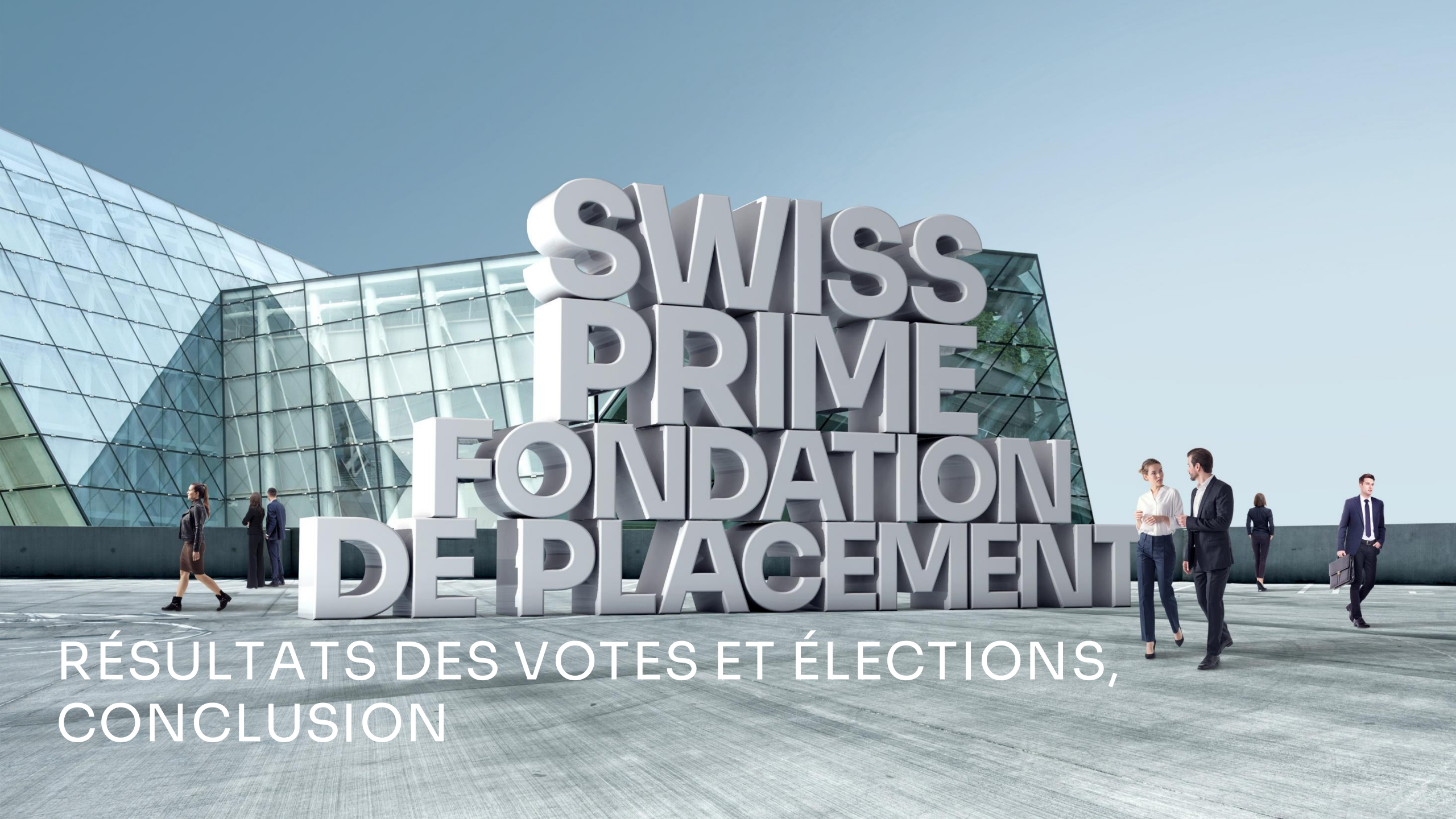
LA DURABILITÉ À L'EXEMPLE DE BUCHEGGSTRASSE, ZURICH

SNBS

Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
Standard Construction durable Suisse
Standard Costruzione Sostenibile Svizzera
Sustainable Construction Standard Switzerland

La durabilité grâce à …

- Une densification par une meilleure utilisation du terrain
- La durabilité dans l'étude des plans et l'exécution en ce qui concerne les matériaux de construction (béton recyclé), les sources d'énergie et la souplesse (certification SNBS)
- Installation photovoltaïque
- Appartements aménageables de style «Eco Living»
- Verdissement de la façade donnant sur la tonnelle et cour intérieure avec jardin



RÉSULTATS DES VOTES ET ÉLECTIONS, CONCLUSION

RÉSULTATS DES VOTES ET ÉLECTIONS

1	Approbation des comptes annuels 2021	Accepté
2	Rapport de l'Organe de révision (KPMG AG)	Accepté
3	Décharge aux membres du Conseil de fondation	Accepté
4	Election des membres du Conseil de fondation pour un mandat d'un an	Accepté
5	Réélection de l'Organe de révision (KPMG AG)	Accepté

6E ASSEMBLÉE DES INVESTISSEURS DE SPF

Ordre du jour
Tous les points ont été traités

Assemblée des investisseurs 2022
L'Assemblée ordinaire des investisseurs de cette année est close

Présentation
La présentation sera disponible depuis le 5 mai sur le site Web de SPF

Procès-verbal
Le procès-verbal sera disponible à partir du 20 mai 2022 (adresser les demandes à raffaele.cannistra@sps.swiss)

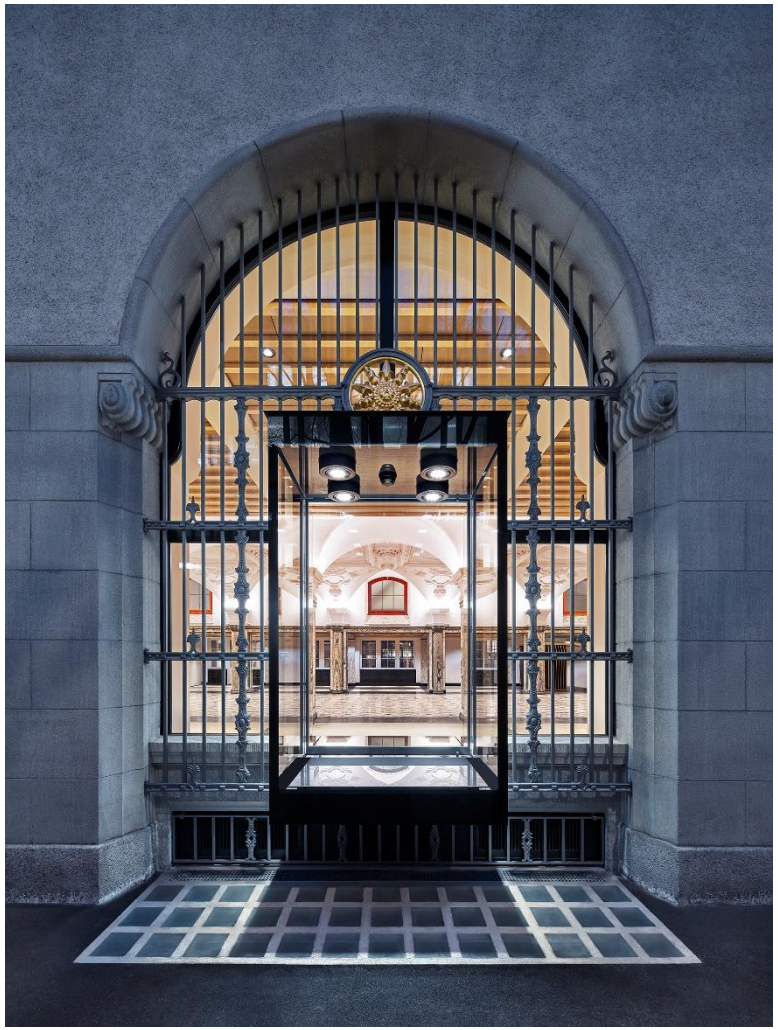
Assemblée des investisseurs 2023
La prochaine Assemblée des investisseurs aura lieu le **jeudi 4 mai 2023**

Centre pour personnes âgées Viktoria, Berne

Exposé sur le «Leuenhof»

6E ASSEMBLÉE ORDINAIRE DES INVESTISSEURS DE SPF

- Exposé par Tilla Theus
- Le point sur le «Leuenhof»



DÉCHARGE

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.