

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

7^E ASSEMBLÉE DES INVESTISSEURS
SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

Berne, le 4 mai 2023

CORDIALE BIENVENUE



Jérôme Baumann

Président du Conseil de fondation &
Delegué de la fondation

Swiss Prime Fondation de placement

7^e assemblée ordinaire des investisseurs

Jeudi, 4 mai 2023

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 2022	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 2023	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 de Martin Tschirren, directeur de l'Office fédéral du logement OFL : « Marché du logement et politique du logement - défis actuels »		



SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

CONSTATATION

CONVOCATION CONFORME À LA LOI ET AUX STATUTS

Convocation

Envoi par la Poste le 12 avril 2023 à tous les investisseurs

Rapport annuel 2022

Le Rapport de gestion 2022 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 2023



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



Tribsche, 1^{re} étape, Lucerne



SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

EXERCICE 2022



SPF Immobilier Suisse

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 plus de 50% - en outre, ce portefeuille peut inclure de l'immobilier commercial et des projets immobiliers.

Rendement cible

3.0 – 4.0%

Lancement

2015

Taille cible du fonds

> 4 milliards CHF

Rendement²

4.15% (au 31 décembre 2022)



SPF Living+ Europe

Le groupe de placement investit dans des immeubles européens présentant différentes formes d'utilisation résidentielle attrayantes. L'accent est mis sur le domaine du Serviced Living. Il investit dans toutes les formes d'utilisation, par exemple Senior Living, Student Housing, Service Apartments, Micro Living.

4.5 – 5.5%¹

2021

> 500 millions EUR d'ici 2026

6.37% (au 31 décembre 2022)



SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

**SPF IMMOBILIER SUISSE
EXERCICE 2022**

FAITS MARQUANTS

SPF Immobilier Suisse

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



Rendement de placement

4.15%



Ø pondérée de la durée des baux¹

WAULT de l'ensemble du portefeuille

5.63 ans



Palmarès

(fortune totale en CHF)

3.67 milliards



**Fondée
en
octobre 2015**



**Equipe dédiée
(janvier 2023)
17 collaborateurs**



**Transactions
(CHF par an)
> 300 millions**



**Développement de
projets (en CHF)
> 800 millions**



Hardaustrasse 19, Zürich

INITIATIVES STRATÉGIQUES ET SUCCÈS EN 2021 – 1/2



Une clôture d'année réussie

- Le groupe de placement fait preuve d'une grande robustesse malgré les insécurités du marché
- Poursuite de la stratégie de croissance tout en maintenant des exigences élevées en matière de rentabilité



Stratégie de durabilité

- Mise en place d'un monitoring énergétique complet par immeuble
- Calcul de la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ pour tout le portefeuille
- Participation au benchmark du GRESB



Achats

- Achats attrayants (35 immeubles existants et 3 immeubles de développement ; valeur vénale des achats au 31 décembre 2022 : 575,7 millions de CHF)
- Réalisation réussie d'un apport en nature de la PVS du groupe Ringier



Investisseurs

- Réalisation d'une augmentation de capital d'un montant de 86 millions de CHF
- Elargissement du cercle des investisseurs à 320 investisseurs, dont aucun ne détient une part supérieure à 9%.



Rendement attrayant des placements

- Rendement des placements en 2022 de 4.15% (2021 : 6.39%)
- Nouvelle baisse du taux de vacance à 2.67% (2021 : 3.44%)
- TER_{ISA} (GAV) à 0.46% (2021: 0.49%).



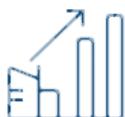
Expérience et réseau constituent une grande expérience

- Une équipe de gestion expérimentée avec une longue expertise dans la gestion immobilière, y compris le développement de projets
- Renforcement de la collaboration grâce à la nouvelle fonction de pilotage du conseil de fondation



Structure financière solide

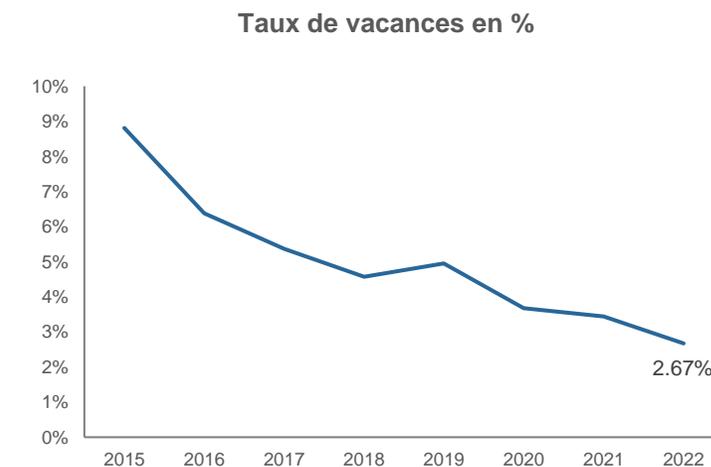
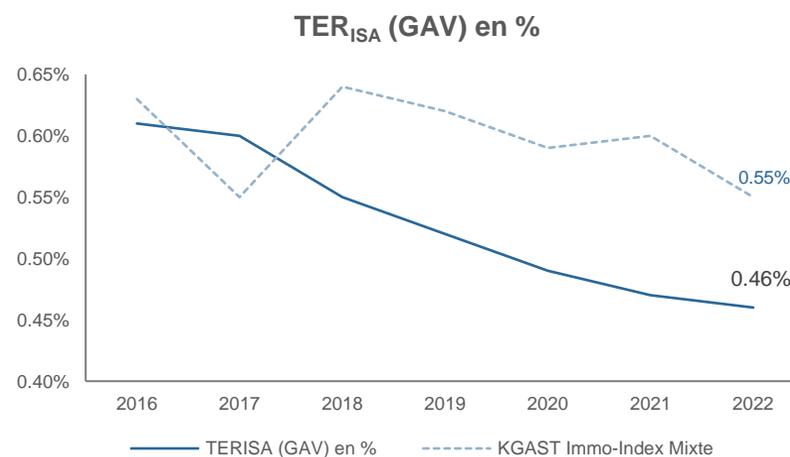
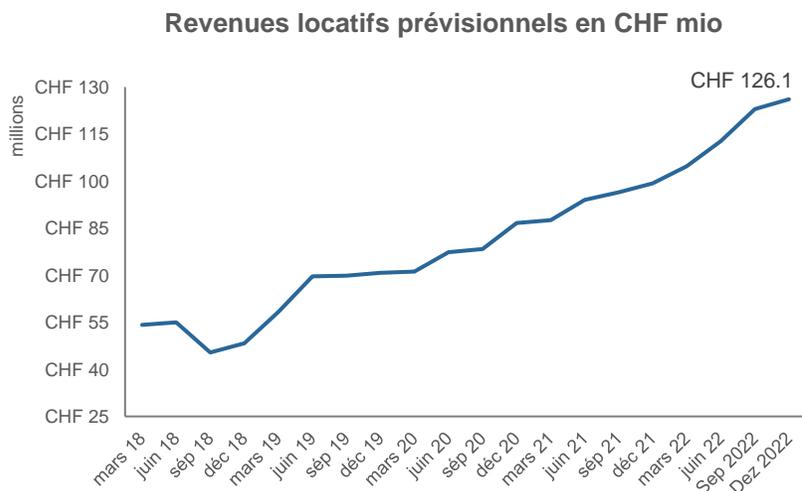
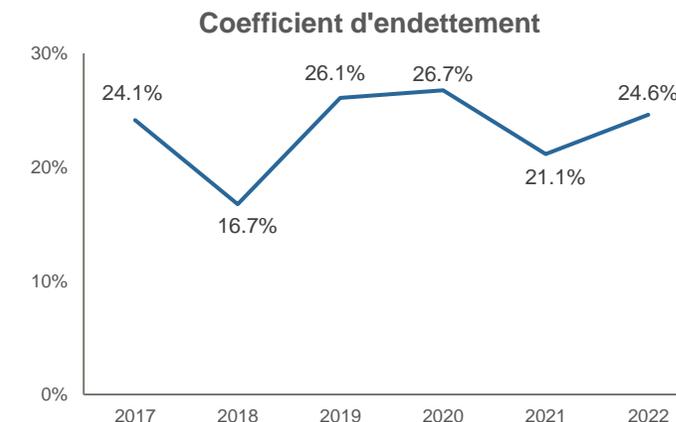
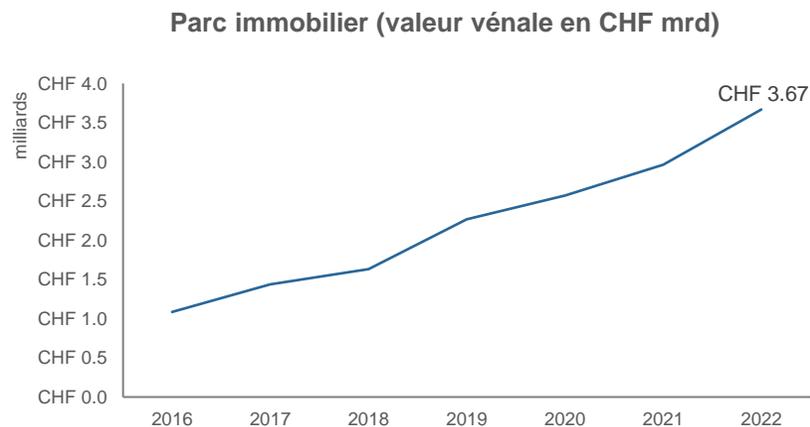
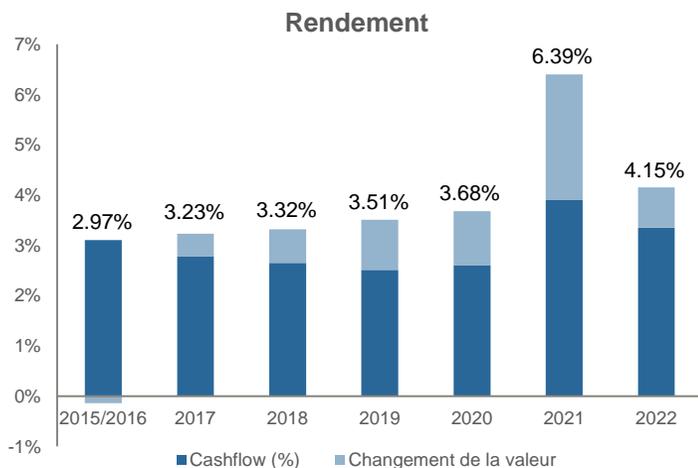
- Durée résiduelle du financement externe de 2.43 ans (2021 : 3.28)
- Taux d'intérêt de 0,84% (2021 : 0,35%)



Portefeuille robuste et de grande qualité

- Rendement du cash-flow : 3,34%
- Gains en capital non réalisés (réévaluations) : CHF 26.2 millions (correspond à 0.81% du rendement des placements)
- Large diversification du portefeuille avec un taux de logements de 56.5%
- Augmentation du revenu locatif net à CHF 108.6 millions (2021 : CHF 87.1 millions).

CHIFFRES CLÉS ET PERFORMANCE - AU 31 DÉCEMBRE 2021



EVÉNEMENTS IMPORTANTS DANS L'EXERCICE 2022



Gestion et conseil en investissement

- Prolongation anticipée du contrat avec Swiss Prime Site Solutions AG jusqu'à fin 2027
- Réduction des coûts (management fee 0,29%) pour les investisseurs à partir du 1er janvier 2023 (jusqu'au 31 décembre 2022 : 0,30%)



Portfolio Management

- Renforcement des relations avec les locataires commerciaux (aperçu de la structure de l'entreprise et réunions régulières)
- Echange approfondi avec les locataires « résidentiels » (enquête auprès des locataires)
- Mise en œuvre rigoureuse des stratégies relatives aux objets (durabilité, mesures d'assainissement, re-développement).



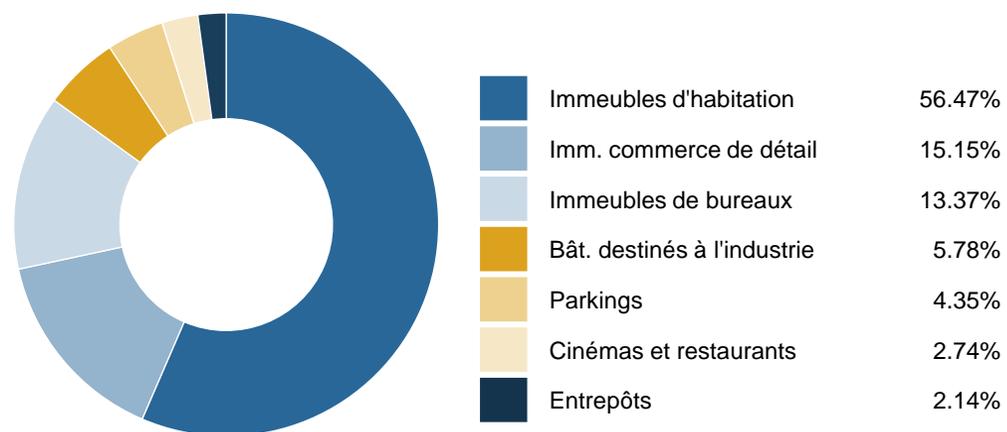
Développement et construction

- Achèvement des projets de construction « Riverside, 1ère étape » et « Tribsche, 1ère étape » avec location complète
- Projets d'extension en cours de planification concrète (« Riverside, 2e étape » et « Tribsche, 2e étape »)

DÉVELOPPEMENT DU PORTEFEUILLE

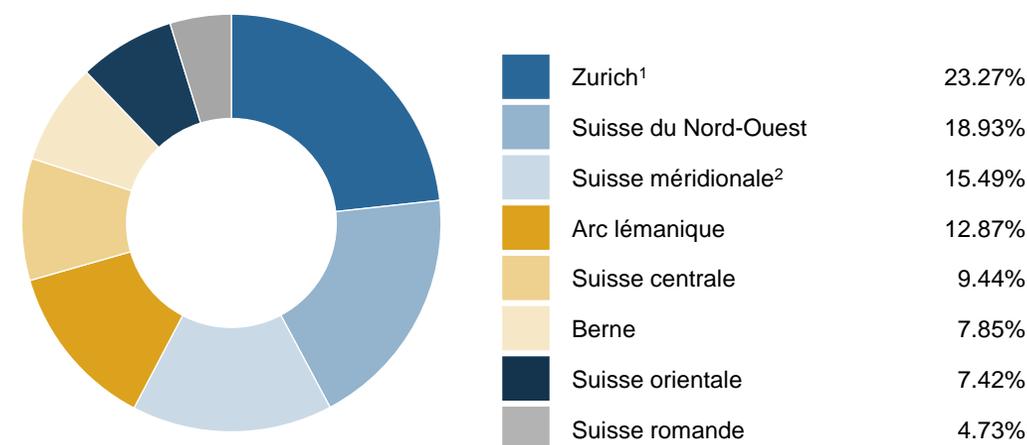
Allocation par type d'usage

Revenues locatifs prévisionnels

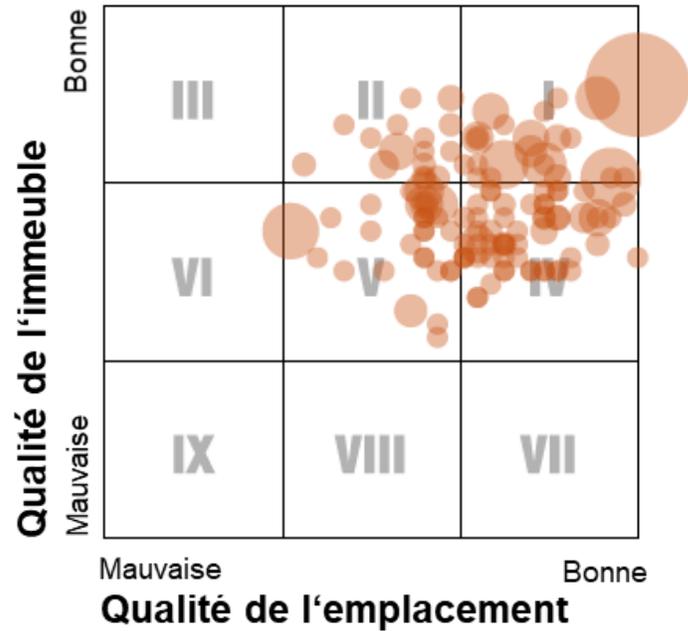


Allocation par région

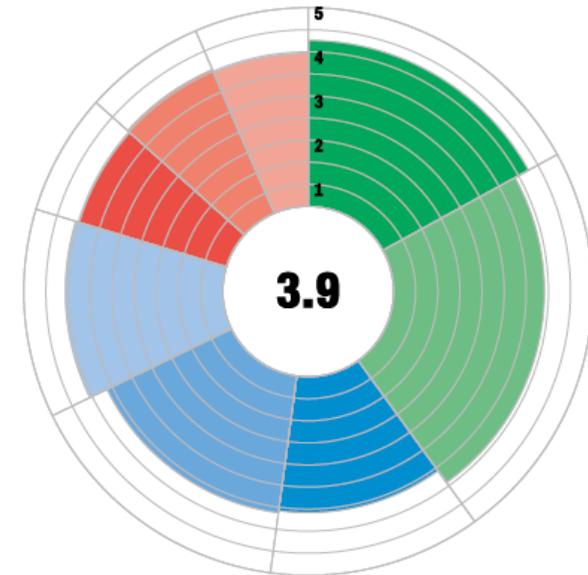
Revenues locatifs prévisionnels



Matrice de marché

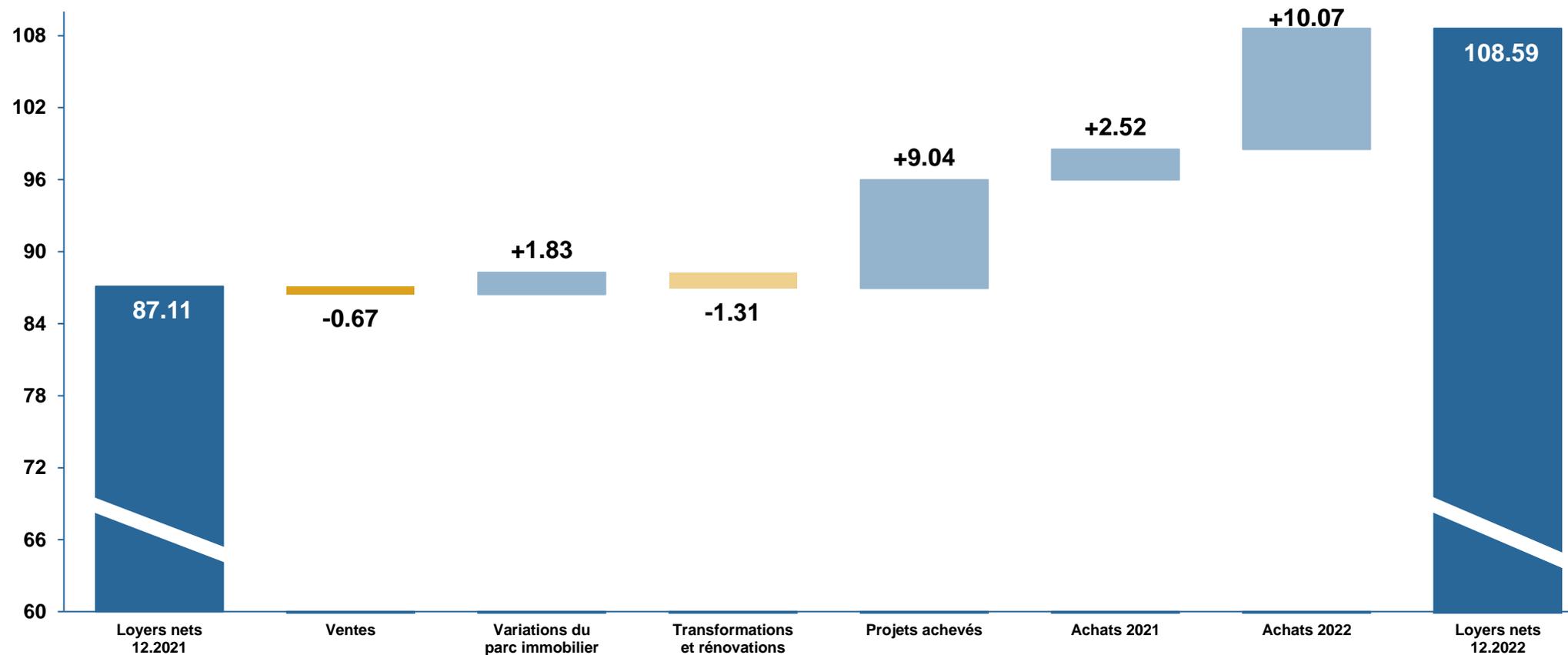


Profil de qualité



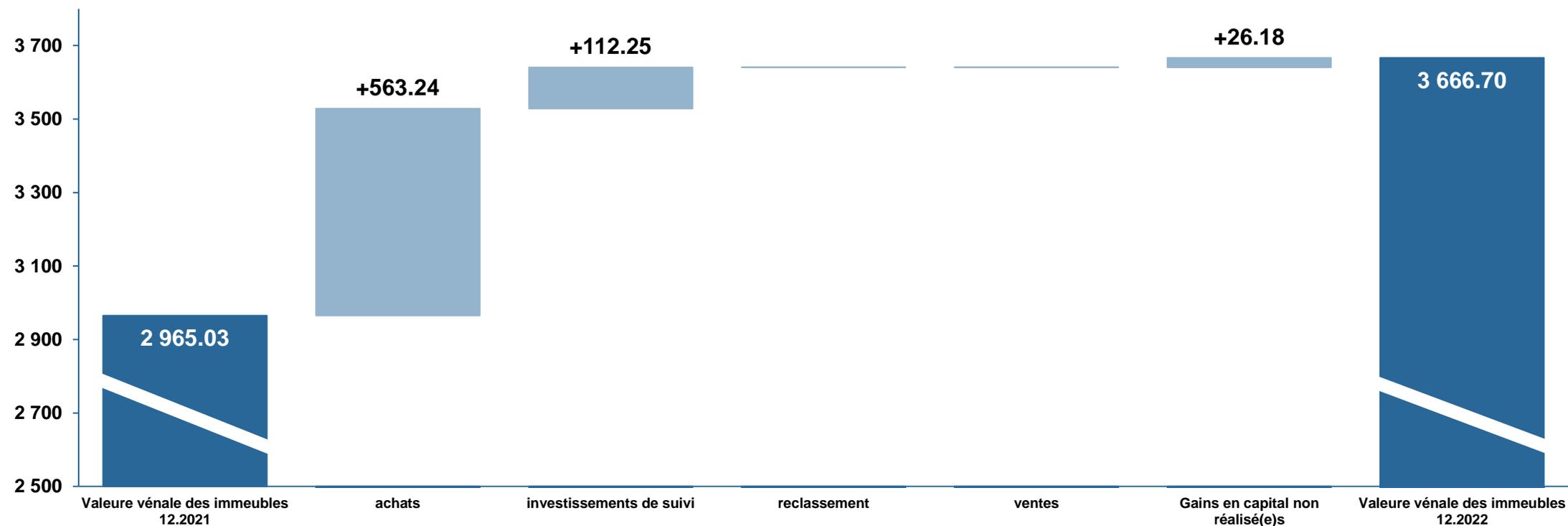
LOYERS BRUTS

(en mios CHF)



VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES

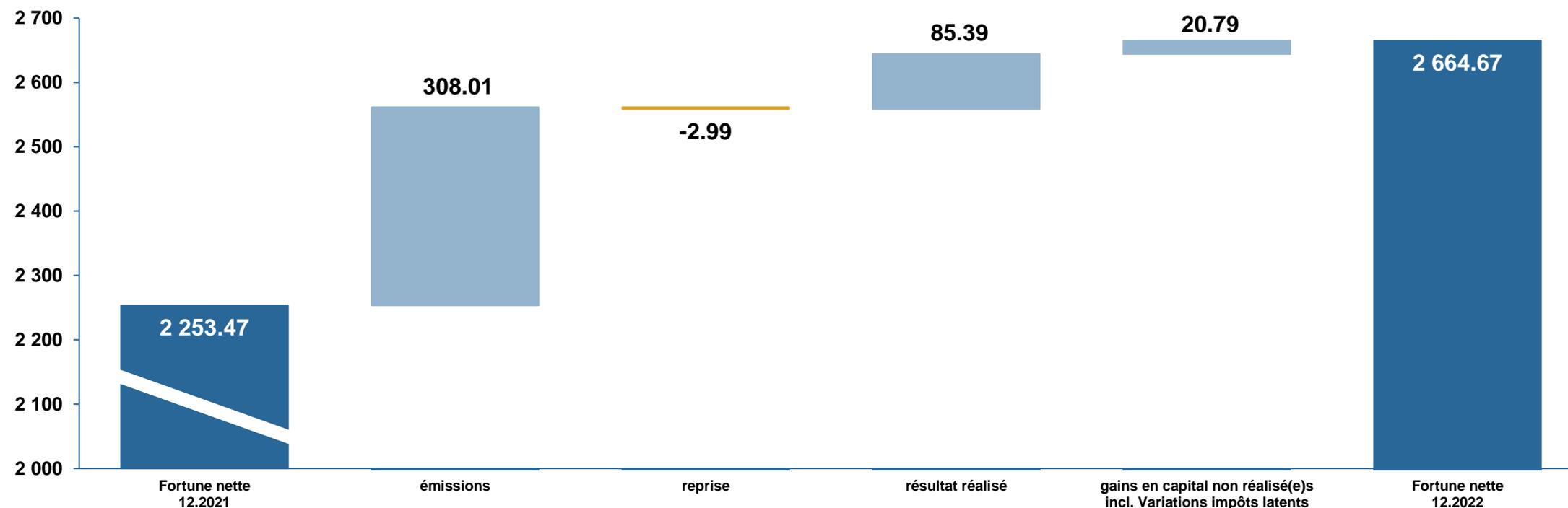
(en mios CHF)



- La valeur vénale des immeuble a augmenté de CHF 701.66 millions, ce qui correspond à une croissance de 23.66%
- La part des achats représente 80,27%, les investissements de suivi 16,00% et les gains en capital non réalisé(e)s 3,73%.

FORTUNE NETTE (NAV)

(en mios CHF)



- La fortune nette a augmenté de CHF 411.2 millions, ce qui correspond à une croissance de 18.25%
- La part des souscriptions (y compris les apports en nature) et des rachats de droits s'élève à 74,2%, le résultat réalisé à 20,7% et les Plus-value non réalisés à 5,1%

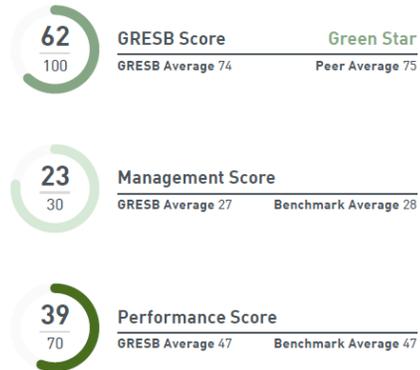
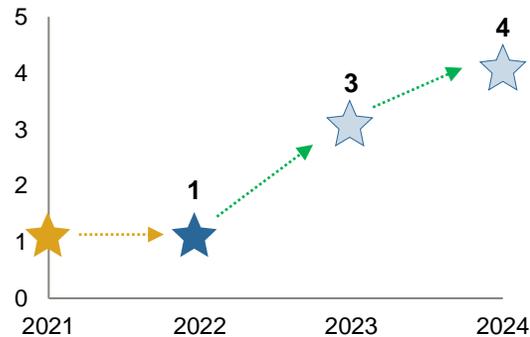
Résultat de la 1ère participation au GRESB Benchmark Report 2022

2022 GRESB Standing Investments Benchmark Report

SPA Immobilien Schweiz | Swiss Prime Anlagestiftung

GRESB Rating
★☆☆☆☆

GRESB Standing Investment Benchmark

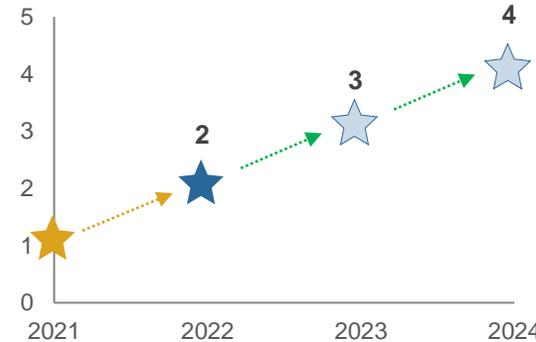


2022 GRESB Development Benchmark Report

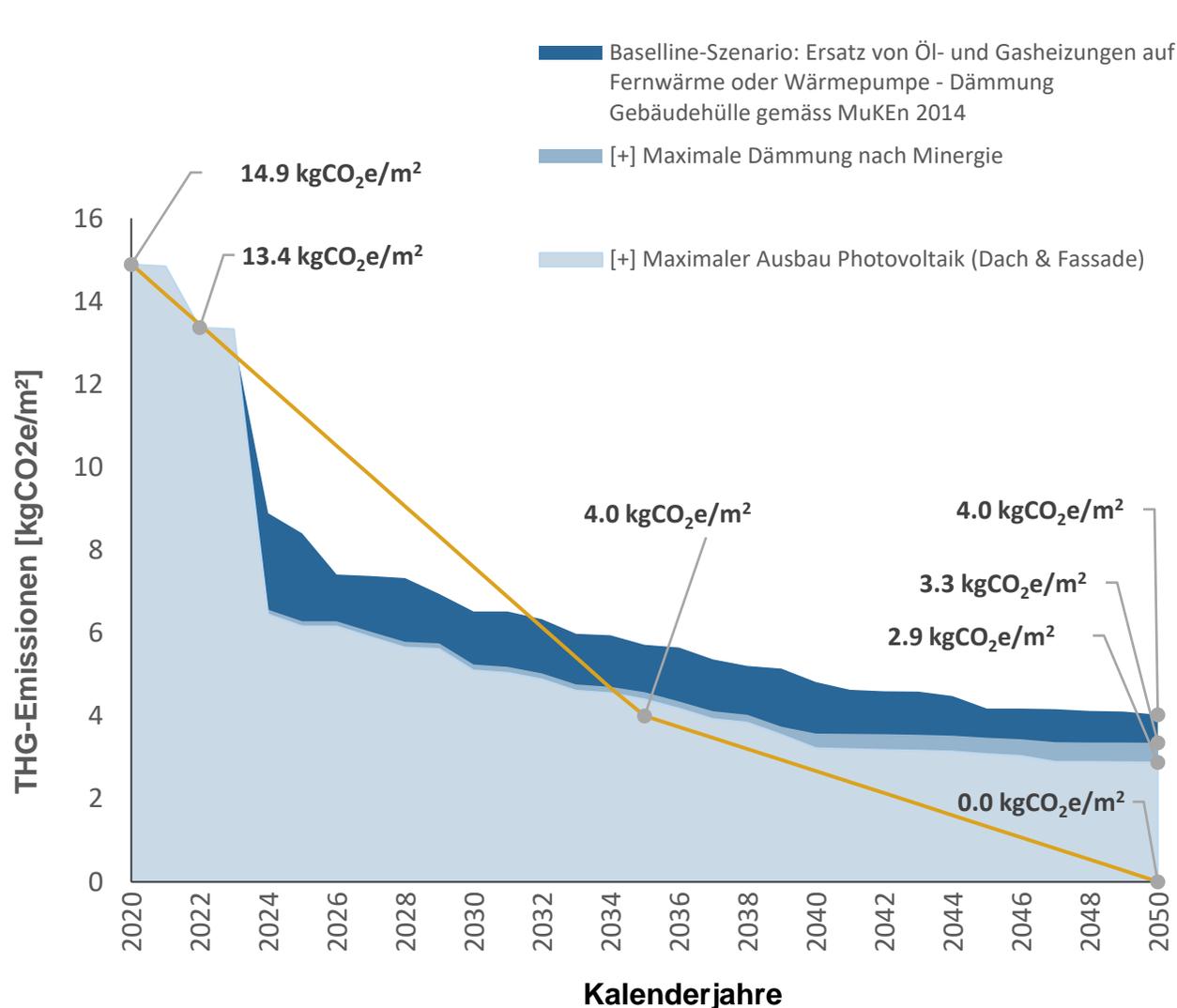
SPA Immobilien Schweiz | Swiss Prime Anlagestiftung

GRESB Rating
★★☆☆☆

GRESB Development Benchmark



CO₂ -PISTE DE RÉDUCTION POUR SPA IMMOBILIER SUISSE



Scénario		Description
Mesures de construction	Scénario de référence	<p>Production de chaleur Les installations de production de chaleur fossiles existantes sont remplacées par un approvisionnement en chaleur plus écologique lorsqu'elles atteignent leur durée de vie.</p> <p>Clarification en fonction des conditions régionales :</p> <ol style="list-style-type: none"> raccordement au chauffage urbain pompe à chaleur à sondes géothermiques pompe à chaleur sur nappe phréatique <ul style="list-style-type: none"> Si aucune des trois variantes n'est possible, le modèle suppose une pompe à chaleur à air extérieur. Les chauffages à pellets et à copeaux de bois ne sont pas pris en compte. <p>Assainissement de l'enveloppe du bâtiment Selon le cycle de rénovation, les éléments du bâtiment sont calculés sur la base des valeurs indicatives d'isolation thermique selon le MoPEC 2014.</p>
	Isolation maximale	<ul style="list-style-type: none"> Rénovation de l'enveloppe du bâtiment selon des normes d'isolation plus élevées Respect des normes courantes
	Extension Installations PV	<ul style="list-style-type: none"> Aménagement de surfaces de toitures et de façades appropriées avec des installations PV Source pour l'évaluation de l'aptitude : SIG Office fédéral de l'énergie
Produit énergétique	Achat d'énergie écologique	<ul style="list-style-type: none"> Passage du mix électrique CH à l'électricité 100% renouvelable Achat de biogaz au lieu de gaz naturel

Lancement du chantier « Litterna » à Viège (VS)

Valeur vénale	CHF 68.8 Mio.
Revenue loc. prév.	CHF 2.76 Mio.
Rendement (on cost)	4.0% (terrain inclus)
Mise en chantier	Octobre 2021
Date prévue du dém.	T1/2024
Surface utile	env. 11'400m ²
Affectation	résidentielle et services
Particularité	4 immeubles résidentiels avec un total de 141 appartements, un commerce et une crèche



INITIATIVES STRATÉGIQUES ET RÉALISATIONS EN 2022



Investissement	1ère étape de construction CHF 60.0 Mio. (hors terrain)
Rendement (on cost)	4.8% (hors terrain)
Revenus loc. prév.	CHF 2.9 Mio.
Concept	Transformation d'un site industriel existant en quartier résidentiel et de travail
Surface utile	Reclassement d'environ 60'000m ² de terrain non bâti
Affectation	Industrie, artisanat, services et nouveau résidentiel et gastronomie
Réalisation prévue	avril 2020 – septembre 2022

INITIATIVES STRATÉGIQUES ET RÉALISATIONS EN 2022



Investissement	CHF 70 Mio. (hors terrain)
Rendement (on cost)	5.7% (exkl. Land)
Revenus loc. prév.	CHF 4.2 Mio.
Concept	Immeuble d'habitation en remplacement d'un immeuble de bureaux existant
Surface utile	env. 8 800m ²
Affectation	100 appartements, 1 340m ² vente au détail, 1 300m ² services
Réalisation prévue	du T3/2023 au T2/2025



Apport en nature Ringier

- **Réalisation** T2/2022
- **Portefeuille immobilier** 26 immeubles
- **Volume de transactions** CHF 231 Mio.
- **Revenus locatifs** CHF 9.0 Mio.
- **Rendement brut** 3.9%
- **Loyers potentiels** CHF 11.2 Mio.
- **Ruling fiscal** Traitement neutre du point de vue fiscal
- **Forme d'utilisation** Résidentiel 85%





SPF
LIVING+
EUROPE

SPF LIVING+ EUROPE
EXERCICE 2022

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

6.37%



Taux de vacance

1.12%



Coefficient d'endettement

34.7%



Durée pondérée des baux

WAULT de l'ensemble du portefeuille

13.43 ans, avec une garantie de loyers de 23 ans



TER_{ISA} (GAV)

1.52%



Palmarès

Fortune totale en CHF

€ 56.1 millions



Durée résiduelle de l'endettement

3.42 ans



Taux d'intérêt de la dette

0.89%

Acquisition d'une maison de soins pour l'habitat assisté

Pays / Région	Allemagne / Saxe-Anhalt
Lieu	Bitterfeld
Valeur vénale	€ 7.45 Mio.
Revenus loc. prév.	€ 291'300
Rendement	3.91%



Description

La bien immobilier se trouve à 35 km au nord de Leipzig. L'ancienne école « Diesterweg » a été transformée en 2012 en une maison de soins pour les soins hospitaliers complets et les soins de courte durée avec 58 places (58 chambres individuelles).

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS DE L'EXERCICE 2022



Sales & Acquisition

- Acquisition d'un bien immobilier existant
- Développement constant du pipeline d'acquisitions > 200 millions d'euros



People

- Deniz Orga, nouveau Chief Investment Officer « Europe »
- Environ 20 ans d'expérience dans le marché immobilier européen et avec des banques nord-américaines ainsi que des sociétés de capital-investissement, avec des postes à Londres, en Allemagne et en Suisse.



Portfolio Management

- Augmentation du patrimoine immobilier de 17,7% à € 56,1 (2021 : € 45,7)

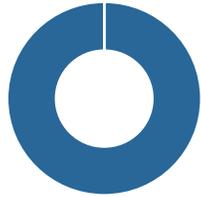


Investisseurs

- Volume d'émission de 6,1 millions d'euros
- Trois nouveaux investisseurs

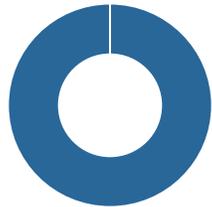
ALLOCATIONS

Allocation par pays en %



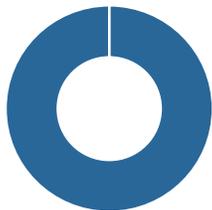
- Allemagne
- France
- Pay-Bas
- Belgique
- Reste de l'Europe

Allocation par stratégie d'investissement en %



- Core / Core+
- Développement de projets

Allocation par affectation en %

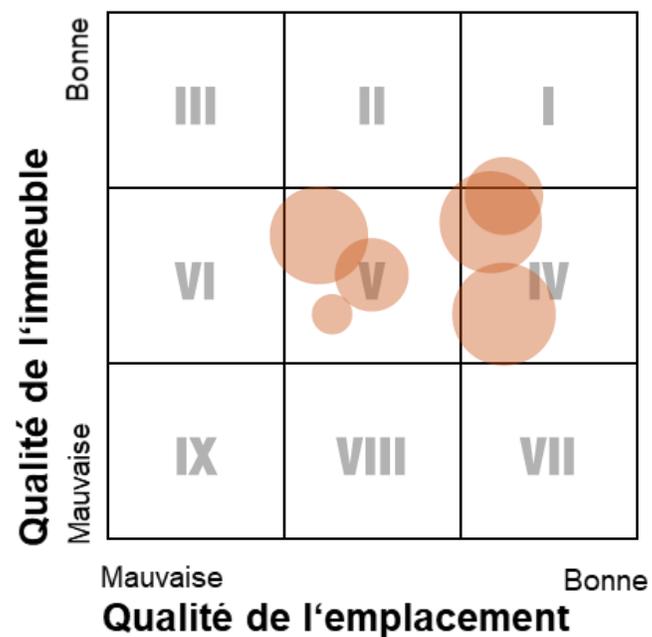


- Immeubles d'exploitant
- Affectations commerciales
- Immeubles d'habitation classiques

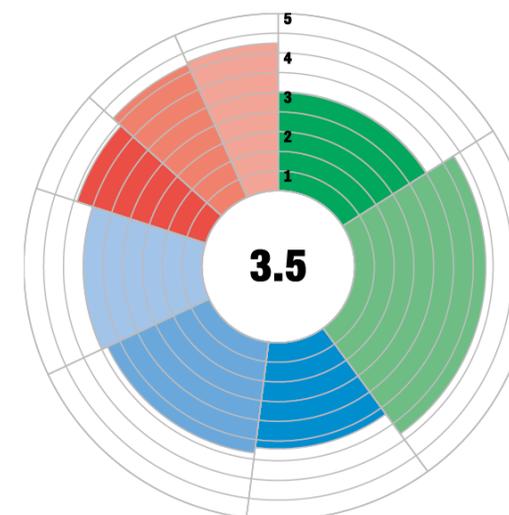


- Habitation
- Mixte
- Commercial
- Projet

Matrice de marché



Profil de qualité

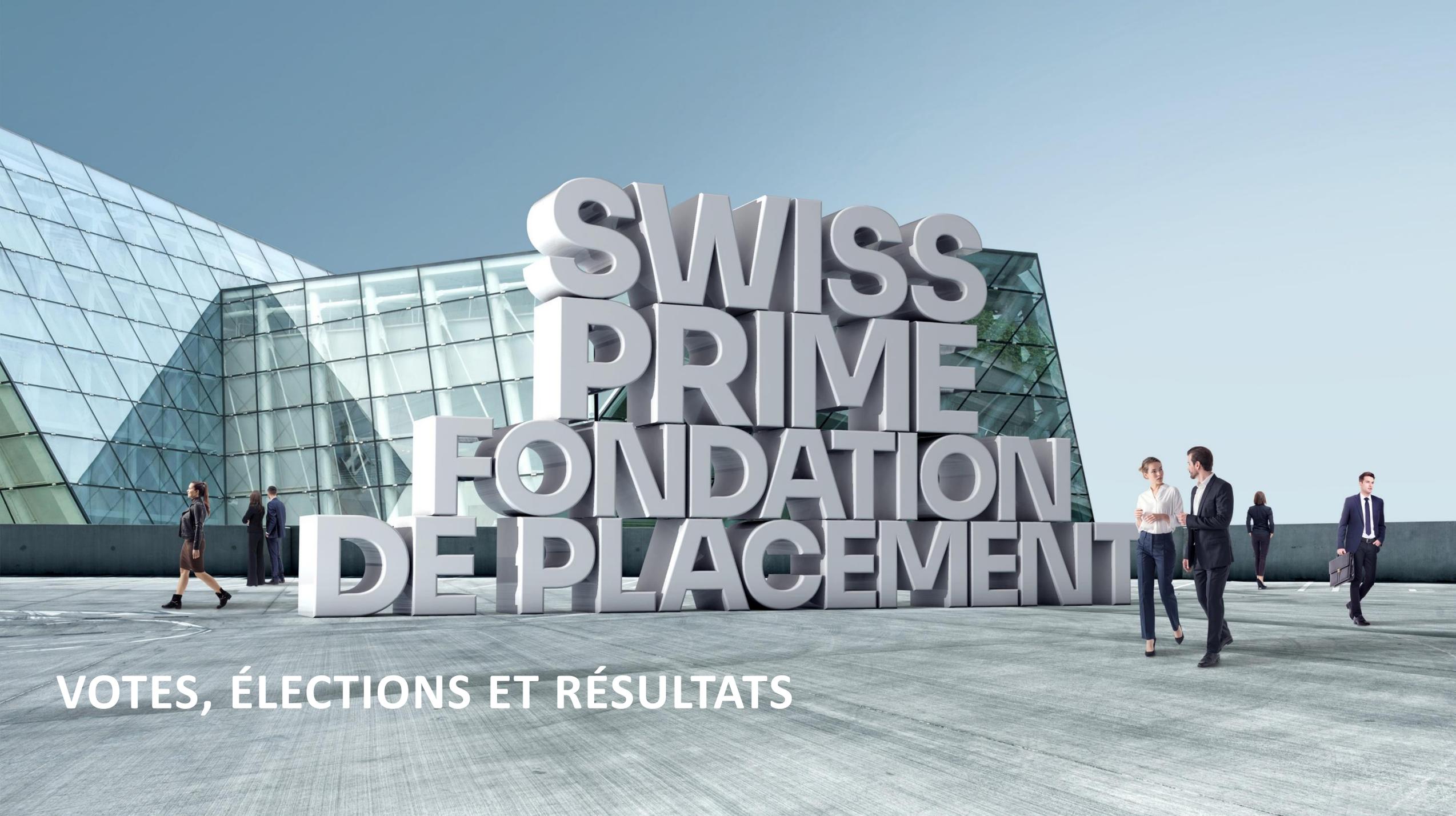




Dammweg 5, Aarau



Naphtastrasse 4, Zurich



SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

VOTES, ÉLECTIONS ET RÉSULTATS

- 1** **Approbation des comptes annuels 2022**
- 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)**

- 1** **Approbation des comptes annuels 2022**
- 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)

Le Conseil de fondation propose à l'Assemblée des investisseurs d'approuver les comptes annuels et le Rapport annuel 2022.

- 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)

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

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 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.

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 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.

- 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 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 2023



- Expansion ciblée du portefeuille
- Augmentation de capital prévue aux T2 et T3/2022
- Atteindre des AuM de CHF 4 milliards à la fin 2023



- Construction du portefeuille avec des immeubles de premier ordre
- Croissance du portefeuille à 100 mios EUR à fin 2022
- Engagements de capitaux possibles à tout moment

Application systématique de la stratégie de durabilité



Development & Construction

- Coûts et délais en bonne voie, resp. dans le budget
- Achèvement des travaux Bucheggstrasse et Visp en hiver 2023/2024

Portfolio Management

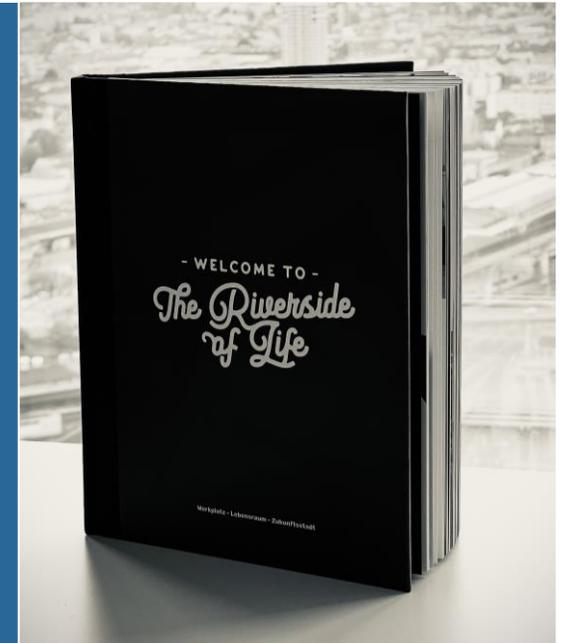
- Revenus locatifs plus élevés grâce aux contrats indexés (+ CHF 1,8 million en 2023)
- entre autres, nouvelles installations PV à Bellinzona, Niederurnen et WittenbachNouvelle
- baisse du taux de vacance

Évaluations du portefeuille immobilier

- Stabilité du portefeuille grâce à de solides projets de développements

«*Welcome to the Riverside of Life*»

Le livre sur le développement du « Riverside » à Zuchwil





SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

RÉSULTATS DES VOTES ET ÉLECTIONS, CONCLUSION

RÉSULTATS DES VOTES ET ÉLECTIONS

1	Approbation des comptes annuels 2022	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

Ordre du jour

Tous les points ont été traités

Assemblée des investisseurs 2023

L'Assemblée ordinaire des investisseurs de cette année est close

Présentation

La présentation sera disponible depuis le 15 mai 2023 sur le site web de SPF

Procès-verbal

Le procès-verbal sera disponible à partir du 18 mai 2023 (adresser les demandes à raffaele.cannistra@sps.swiss)

Assemblée des investisseurs 2024

La prochaine Assemblée des investisseurs aura lieu le **jeudi 16 mai 2024**



Nansenstrasse, Zurich



SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

Exposé



- Martin Tschirren
directeur de l'Office fédéral du logement
OFL
- « Marché du logement et politique du
logement - défis actuels »



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.