

# SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

4<sup>E</sup> ASSEMBLÉE DES INVESTISSEURS  
SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

Zurich, le 5 mai 2020

# PROGRAMME

---

1	Accueil	Jérôme Baumann, Président du Conseil de fondation
2	Constitution	Jérôme Baumann, Président du Conseil de fondation
3	Exercice 2019	Jérôme Baumann, Président du Conseil de fondation Marcel Hug, Directeur
4	Votes, élections et résultats	Jérôme Baumann, Président du Conseil de fondation
5	Perspectives 2020	Jérôme Baumann, Président du Conseil de fondation Marcel Hug, Directeur
6	Clôture	Jérôme Baumann, Président du Conseil de fondation

# SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

**ACCUEIL**

# CORDIALE BIENVENUE

---



Jérôme Baumann  
Président du Conseil de fondation

**Swiss Prime Fondation de placement**

---

**4<sup>e</sup> Assemblée ordinaire des investisseurs**

---

**Mardi 5 mai 2020**

---

**Prime Tower, Zurich**

---

**10 h 30 – 11 h 30**

---

**Diffusion en direct (Live Audio Webcast)**

# SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

**CONSTITUTION**

# CONVOCAATION CONFORME À LA LOI ET AUX STATUTS

---

## Convocation

Envoi par la Poste le 9 avril 2020  
à tous les investisseurs (Date de  
référence: 31 mars 2020)

## Condition de base

Tenue selon la décision du CF  
«Ordonnance 2 COVID-19»  
(art. 6a)

## Rapport annuel 2019

Le Rapport de gestion 2019 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 2020



SPF Immobilier Suisse: Wittenbach, «Im Zentrum» (acheté en 2019)

## Rédactrice du procès-verbal

Mme Arianna Mancuso

## Représentante de l'organe de révision KPMG AG

Mme Astrid Keller

## 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](mailto:info@swiss-prime-anlagestiftung.ch) (thèmes généraux en lien avec les Perspectives 2020).

## Votes

Soumis par écrit avant l'Assemblée à la représentante indépendante



SPF Immobilier Suisse: Zurich, «Leuenhof» (acheté en 2016)  
Ancienne porte d'accès au coffre, existe toujours

# SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

**EXERCICE 2019**



# FAITS MARQUANTS DE L'HISTOIRE À SUCCÈS DE SPF

## 1 Large base d'investisseurs

- Cinq émissions entre septembre 2015 et novembre 2019
- Fortune nette de 1 603 mios CHF et cercle d'investisseurs composé de plus de 280 institutions de prévoyance suisses

## 2 Développement du portefeuille

- Etat après le 1<sup>er</sup> exercice: volume de 1 083 mios CHF (35 immeubles)
- Etat à fin 2019: portefeuille d'investissements atteignant 2 266 mios CHF (78 immeubles)

## 3 Diversification active des risques

- Large diversification sur tous les centres géographiques et économiques de Suisse
- Durée résiduelle des baux s'élevant à 6.83 ans pour un portefeuille dont la part de logements est de > 50%

## 4 Réserve attrayante de projets

- Réserve de projets d'un volume de 0.5 mrd CHF (8 projets dont 6 en construction)
- A l'achèvement des chantiers en cours, la quote-part des logements passera de 51.5% aujourd'hui à env. 55% (hors futurs achats/ventes)

## 5 Structure financière solide

- Ratio des fonds propres de l'ordre de 80% à 70% (2017 – 2019)
- Allongement de la durée résiduelle de la dette à 2.99 ans (2018: 2.57 ans) et baisse du taux d'intérêt à 0.36% (0.82%)

## 6 Hausse du rendement des placements

- Depuis le lancement, le rendement des placements se situe dans l'objectif de 3% à 4%
- Hausse de 3.32% à 3.51% en 2019 malgré la transformation du «Leuenhof» à Zurich (perte de loyer importante durant 2 ans)

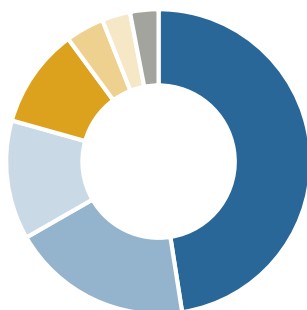
# DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE PAR AFFECTATION ET RÉGION

## Allocation par affectation

Revenus locatifs prévisionnels

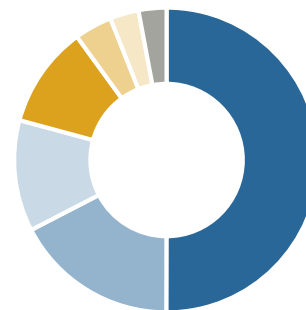
2017

Logements	47.53%
Bureaux	19.18%
Vente	12.64%
Commerce	10.55%
Cinés & restaurants	4.09%
Parking	3.00%
Entrepôts	3.01%



2018

Logements	50.04%
Bureaux	17.37%
Vente	11.80%
Commerce	10.79%
Cinés & restaurants	3.99%
Parking	3.05%
Entrepôts	2.96%



2019

Logements	51.53%
Bureaux	13.59%
Vente	17.44%
Commerce	8.27%
Cinés & restaurants	3.33%
Parking	2.97%
Entrepôts	2.87%



## Allocation par région

Revenus locatifs prévisionnels

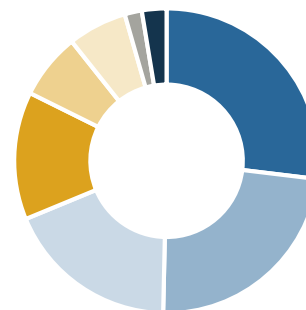
2017

Zurich <sup>1</sup>	39.82%
Suisse méridionale <sup>2</sup>	16.36%
Suisse Nord-Ouest	15.46%
Arc lémanique	10.06%
Suisse orientale	8.13%
Suisse centrale	7.20%
Berne	1.77%
Suisse romande	1.20%



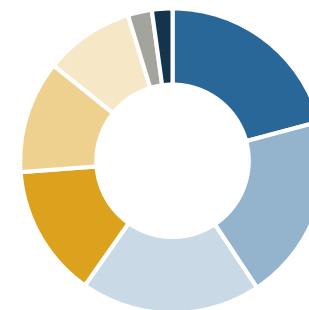
2018

Zurich <sup>1</sup>	26.92%
Suisse méridionale <sup>2</sup>	23.44%
Suisse Nord-Ouest	18.40%
Arc lémanique	13.57%
Suisse orientale	6.98%
Suisse centrale	6.26%
Berne	1.82%
Suisse romande	2.61%



2019

Zurich <sup>1</sup>	20.85%
Suisse méridionale <sup>2</sup>	19.81%
Suisse Nord-Ouest	19.10%
Arc lémanique	14.06%
Suisse orientale	11.93%
Suisse centrale	9.52%
Berne	2.55%
Suisse romande	2.18%



1) Schaffhouse et Zurich / 2) Tessin et Valais

# APERÇU DES CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE

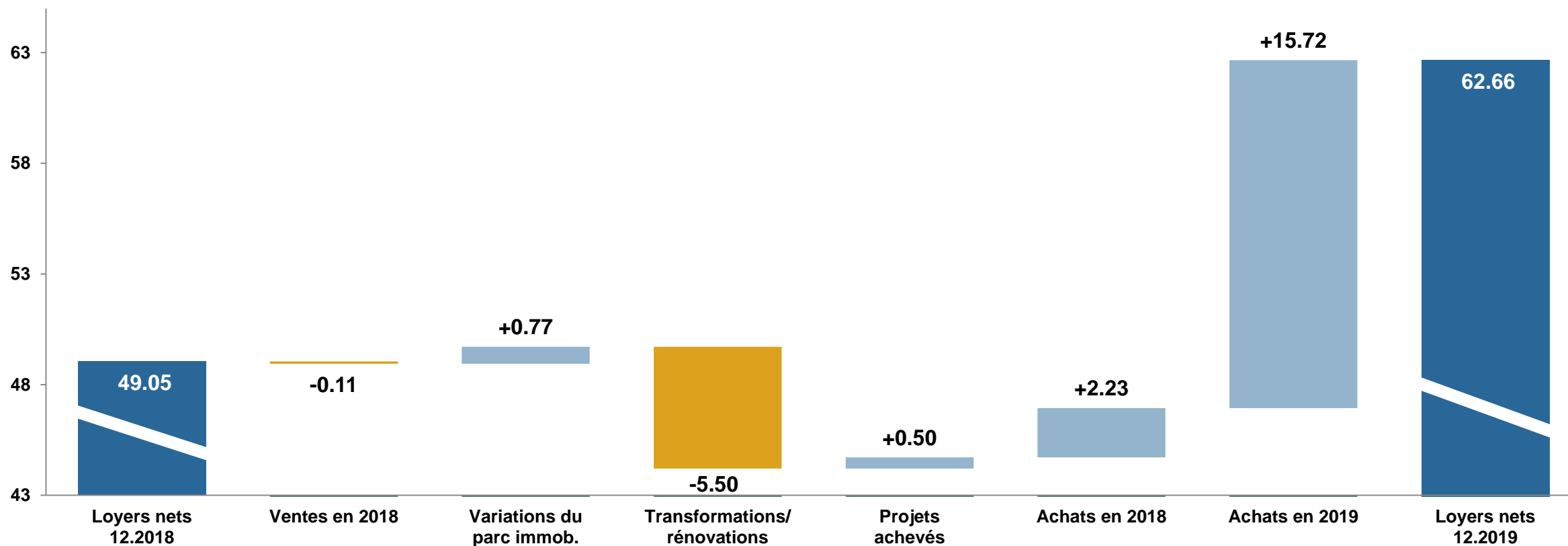
Chiffres clés	2018	2019
Parc immobilier (valeur vénale en mios CHF)	1 630.1	2 265.6
Nombre d'immeubles	52	78
dont projets	6	6
Taux d'escompte $\alpha$ (en % réel/nominal)	2.86/3.60	2.82/3.32
Fortune totale (en mios CHF)	1 635.1	2 269.7
Valeur d'inventaire (VNI en CHF)	1 106.51	1 145.33
Prix d'émission (en CHF)	1 115.36	1 154.49
Prix de rachat (en CHF)	1 097.66	1 136.17
Rendement des placements (en %)	3.32	3.51
Coefficient d'endettement (en %   max. 33%)	16.72	26.07
Taux de vacance (en %)	4.60	4.95
TER <sub>ISA</sub> (GAV) (en %)	0.55	0.52
TER <sub>ISA</sub> (NAV) en %	0.72	0.74

## Faits

- Hausse de 28% des revenus locatifs passés de 49.0 mios CHF à 62.7 mios CHF, tandis que la valeur du portefeuille immobilier a augmenté de 39%
- Hausse de 15% des produits nets à 38.9 mios CHF (33.7 mios CHF)
- Hausse de 3.51% du rendement des placements (objectif: 3.0% à 4.0%) malgré la perte de loyer du «Leuenhof» Zurich (Pictet paiera son loyer à partir de juillet 2020, halle des guichets: à préciser)
- Hausse de la part de logements à 51.53% (50.04%)
- Légère hausse du taux de vacance à 5.09% seulement (4.69%) malgré le transfert de 2 projets au portefeuille
- Baisse du coût de la dette à 0.36% pour une durée résiduelle allongée à 2.99 ans
- Durée résiduelle des baux de 6.83 ans (2018: 6.84 ans ) toujours élevée malgré la forte croissance

# REVENUS LOCATIFS NETS

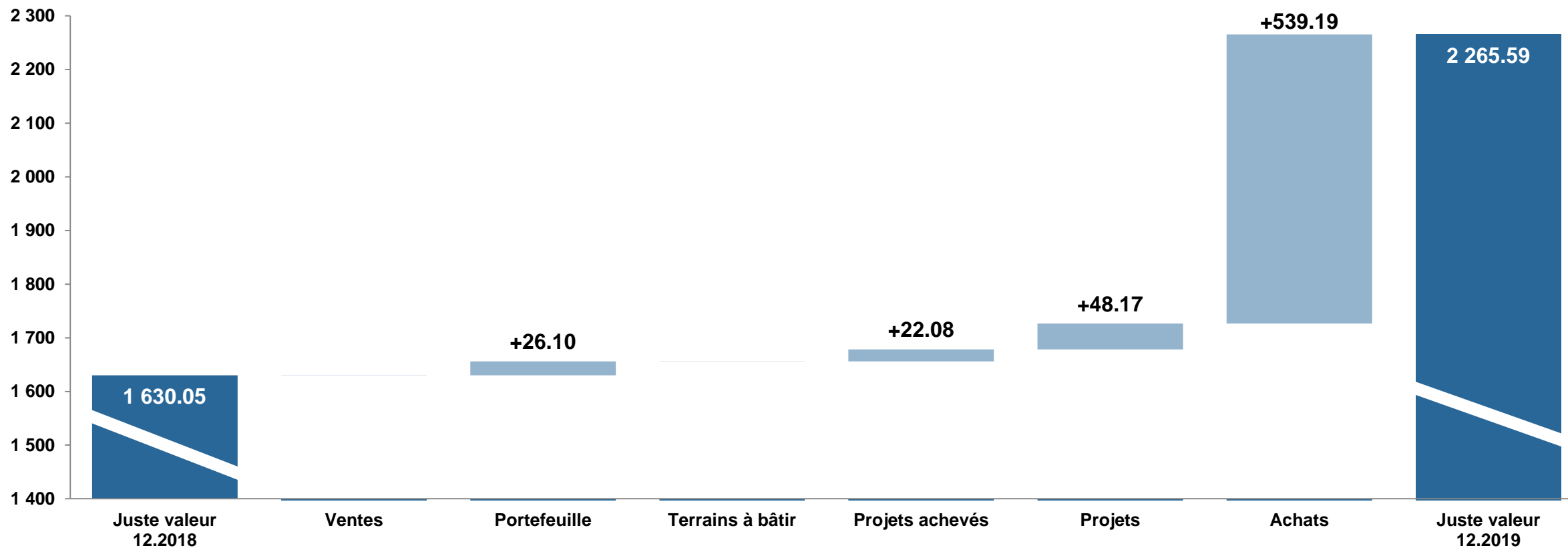
(en mios CHF)



- Les achats réalisés en 2019 ont conduit la même année à une très forte augmentation des revenus locatifs
- La perte de loyer consécutive à des transformations et rénovations concerne principal<sup>t</sup> le «Leuenhof» à Zurich

# PORTEFEUILLE IMMOBILIER

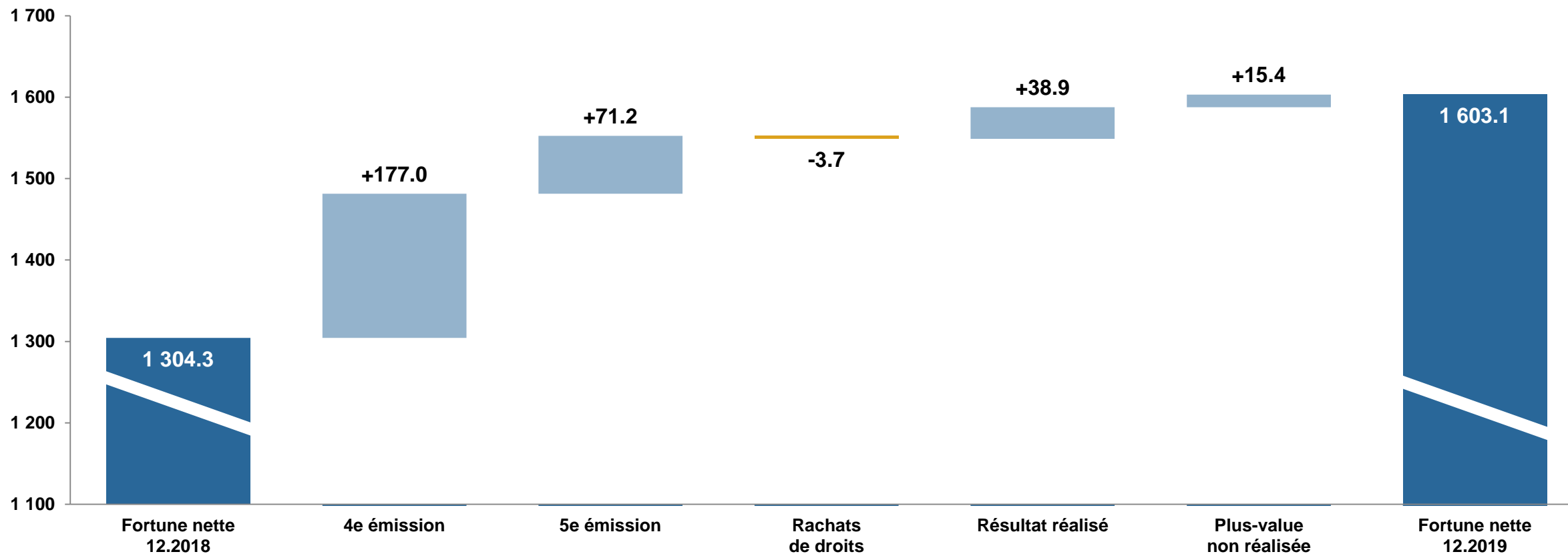
(in CHF Mio.)



- La valeur du portefeuille immobilier a augmenté de 635.5 mios CHF
- Les acquisitions y ont contribué pour 85%, les transformations et les projets de développement, pour 11%

# FORTUNE NETTE

(en mios CHF)



- La fortune nette a augmenté de 298.8 mios CHF
- Le produit net des émissions et rachats de droits y a contribué pour 82%, le résultat réalisé, pour 13% et le résultat non réalisé, pour 5%



SPF Immobilier Suisse:  
Rebgarten, Liestal (projet achevé en 2019)



SPF Immobilier Suisse:  
Rebgarten, Liestal (projet achevé en 2019)

# SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

**VOTES, ÉLECTIONS ET RÉSULTATS**



# ORDRE DU JOUR

---

- 1** **Approbation des comptes annuels 2019**
- 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)**
- 6** **Adaptation des statuts de Swiss Prime Fondation de placement**
- 7** **Adaptation du règlement de Swiss Prime Fondation de placement**

## POINT 1 – COMPTES ANNUELS 2019

---

**Le Conseil de fondation propose à l'Assemblée des investisseurs d'approuver les comptes annuels et le Rapport annuel 2019.**

**Le Rapport annuel 2019 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 MEMBRE 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



**Point 4.2: élection de Urs Bracher**

Né en 1955

Dipl. féd. Expert CP, conseiller de fondations



**Point 4.3: élection de Dr Daniel Fässler**

Né en 1960

Conseiller national PDC (asserm. 03.06.2019)



**Point 4.4: élection de Rolf Maurer**

Né en 1973

Gérant de portefeuille, 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 Rutzler**

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 .**

## **POINT 6 – ADAPTATION DES STATUTS DE SPF**

---

**Le Conseil de fondation propose à l'Assemblée des investisseurs d'adopter les statuts révisés.**

**Les statuts révisés accompagnés des explications vous ont été envoyés par la Poste.**

**La CHS PP a examiné les modifications et n'a eu aucune remarque à formuler.**

## **POINT 7 – ADAPTATION DU RÈGLEMENT DE SPF**

---

**Le Conseil de fondation propose à l'Assemblée des investisseurs d'adopter le Règlement révisé.**

**Le règlement révisé accompagné des explications vous a été envoyé par la Poste.  
La CHS PP a examiné les modifications et  
n'a eu aucune remarque à formuler.**



# SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

**PERSPECTIVES 2020**

# POURSUITE DU SUCCÈS DE SPF

---

## 1 Stratégie de durabilité

- Les critères ESG font partie intégrante de SPF depuis sa création en 2015
- Des décisions stratégiques fondamentales ont été prises en 2020 et seront mises en œuvre dans les années à venir

## 2 SPF Immobilier Suisse

- Le groupe de placements vise la poursuite d'une croissance qualitative pour ces prochaines années
- Cette croissance se fera grâce à la réserve de projets de développement et à de nouveaux achats

---

## 3 Covid-19

- SPF cherche des solutions de partenariat qui soient dans l'intérêt à long terme des investisseurs
- Il est probable que les conséquences économiques influenceront aussi d'autres affectations que celles qui sont touchées directement par l'ordonnance d'urgence prise par le Conseil fédéral

## 4 Opportunités

- La situation actuelle offre aussi des opportunités à SPF Immobilier Suisse qu'il s'agit de suivre activement
- Ce qui pourrait aussi amener à lancer de nouveaux groupes de placements dans un proche avenir

# EVÉNEMENTS IMPORTANTS AU PREMIER TRIMESTRE 2020

## Généralités

- L'introduction de mesures astreignantes par le droit d'urgence du CF n'a eu, au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, aucun impact matériel sur les produits d'exploitation
- Analyse permanente de la situation du Covid-19; Le groupe de travail SPF procède régulièrement à des échanges
- Allongement de la durée résiduelle de la dette à 3.67 ans (31.12.2019: 2.99 ans)
- Légère hausse du coût Ø de la dette à 0.46% (0.36%) en raison de maturités plus longues et d'une augmentation à court terme des taux d'intérêt
- Grâce à diminution plus rapide et plus importante des locaux vacants, le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 boucle mieux que ce qui était prévu au budget

## Gestion du portefeuille

- Baisse du taux de vacance à 4.36% (31.12.2019: 4.95%)
- Genève, Champ-Baron: création de 7 appartements de grande qualité dans le quartier des diplomates (achèvement prévu pour la fin du 2<sup>e</sup> trimestre 2020)
- Entrée en fonction le 1<sup>er</sup> janvier 2020 du nouvel évaluateur externe Wüest Partner

## Acquisitions et ventes

- Il n'y a eu aucun achat ni aucune vente au 1<sup>er</sup> trimestre 2020

## Développement et construction

- Neugstadig (Liestal, BL): 80% des surfaces de vente et 24 appartements sur 40 sont déjà loués
- Weinbergli (Luzern, LU): le chantier se poursuit sans interruption
- Litterna (Visp, VS): demande d'autorisation déposée à fin mars. Adjudication en cours avec 4 entreprises totales
- Leuenhof (Zurich): le chantier se déroule normalement avec des contrôles externes de santé et de sécurité. Pictet versera son premier loyer le 1<sup>er</sup> juillet 2020, remise des surfaces le 2 nov. 2020. Accélération des travaux
- Riverside (Zuchwil, SO): bouclage de la première adjudication
- Martigny (VS): mise en exploitation au 2<sup>e</sup> trimestre 2021
- Thônex (GE): début du chantier mi-mai

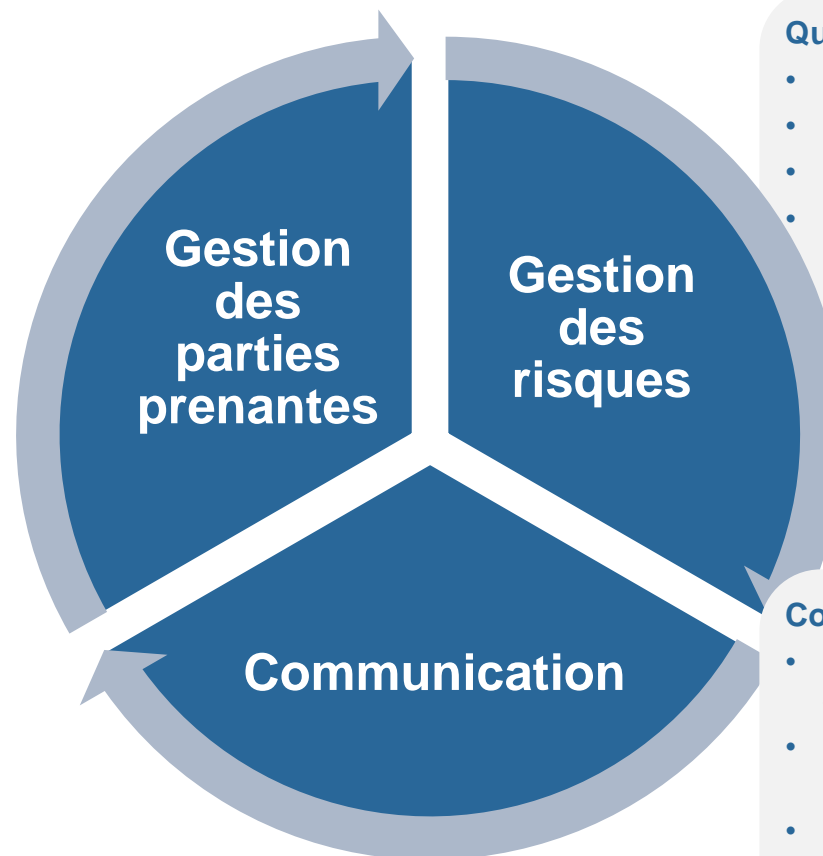
# COVID-19 – CHAMPS D’ACTION STRATÉGIQUES

## Interlocuteurs importants:

- Investisseurs
- Locataires
- Collaborateurs et Conseil de fondation
- Prestataires de services
- Bailleurs de fonds
- Autorités

## Communication externe:

- Continuation des rapports trimestriels (SPF est l'une des rares entités spécialisées dans les investissements immobiliers indirects à en produire)
- Les événements spéciaux sont communiqués rapidement



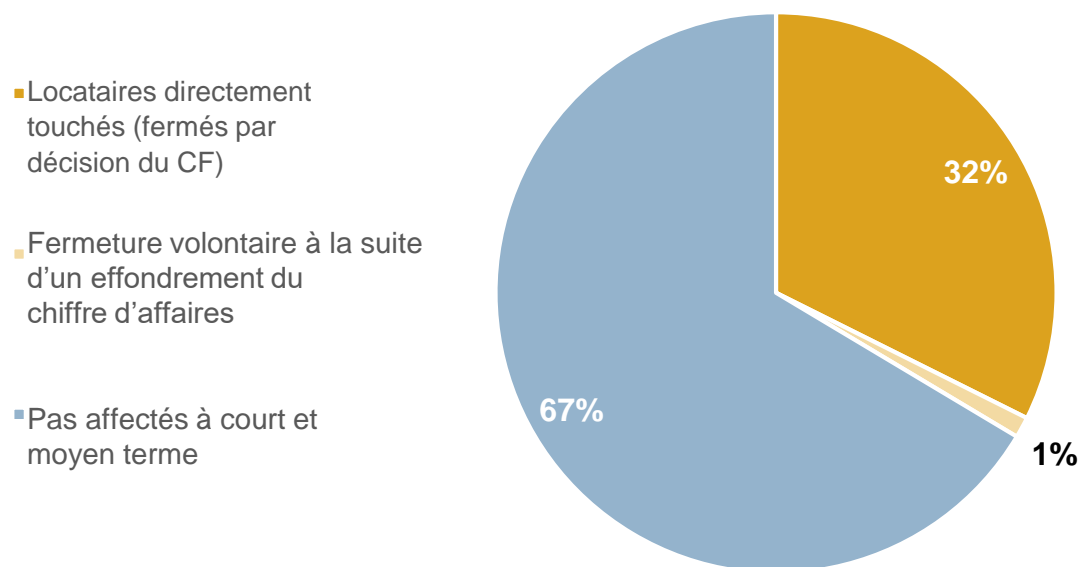
## Quelques éléments centraux:

- Gestion des risques opérationnels
- Gestion des produits et des charges
- Gestion des liquidités
- Dispositions du droit et des autorités réglementaires

## Communication interne:

- Direction: échange permanent d'informations
- Comité du Conseil de fondation: rapport hebdomadaire
- Conseil de fondation: Information lors des séances régulières

## Revenus locatifs prévisionnels 2020 en %



### Covid-19 n'a aucune conséquence pour SPF Immobilier Suisse concernant:

- Loyers basés sur le chiffre d'affaires: très peu de baux sont conclus sur cette base. Aucun loyer basé sur le CA 2020 n'est prévu au budget.
- Coworking: dans le secteur des bureaux, les baux fondés sur des modèles de coworking sont susceptibles d'être touchés. En effet, leurs loyers comprennent souvent une composante importante de chiffre d'affaires. SPF n'a conclu aucun bail avec des entreprises de coworking.

### Locataires directement touchés:

- Entreprises qui, en vertu de l'ordonnance du CF, ont dû cesser leur activité jusqu'au 26 avril 2020, telles que:
  - Hautes écoles spécialisées
  - Commerces non d'alimentation
  - Restaurants et cinémas

### Cessation d'activité suite à un effondrement du chiffre d'affaires :

- Entreprises ayant cessé provisoirement leur activité ou perdu une partie importante de leur chiffre d'affaires, telles que:
  - Hôtels
  - Entreprises du service universel

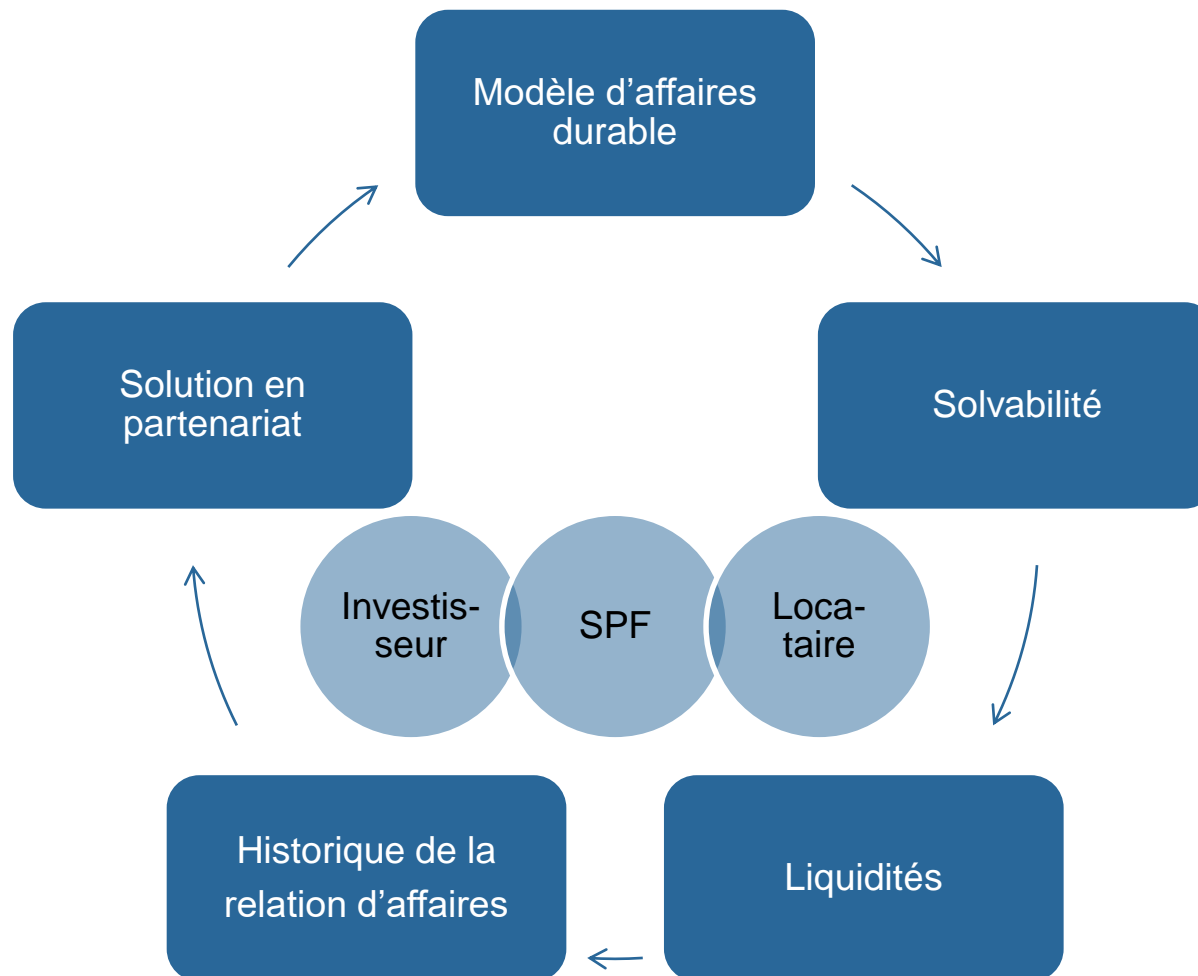
### Affectations non directement touchées à court et à moyen terme:

- De nombreux locataires ne sont pas directement touchés dans une phase initiale. Cependant, plus le Covid-19 durera, plus ces affectations enregistreront aussi des chutes de chiffre d'affaires:
  - Commerces d'alimentation
  - Bureaux
  - Artisans
  - Places de stationnement (logement, bureaux, artisans)
- Les affectations peu touchées à court et à moyen terme sont principalement:
  - Le logement
  - Les EMS

# COVID-19 – SOLUTIONS DE PARTENARIAT

## Mesures immédiates:

- Lorsque la crise est manifeste: report des loyers d'avril et de mai 2020
- Demande de renseignements supplémentaires, lesquels constituent une base de discussion pour trouver une solution commune



## Approche d'une solution:

- Evaluation de la situation individuelle
- Identification d'une approche tenant compte des cinq critères
- Discussion de la solution d'un partenariat dans l'intérêt à long terme des deux parties

# SPF IMMOBILIER SUISSE – PILIERS STRATÉGIQUES

## Stratégie de durabilité

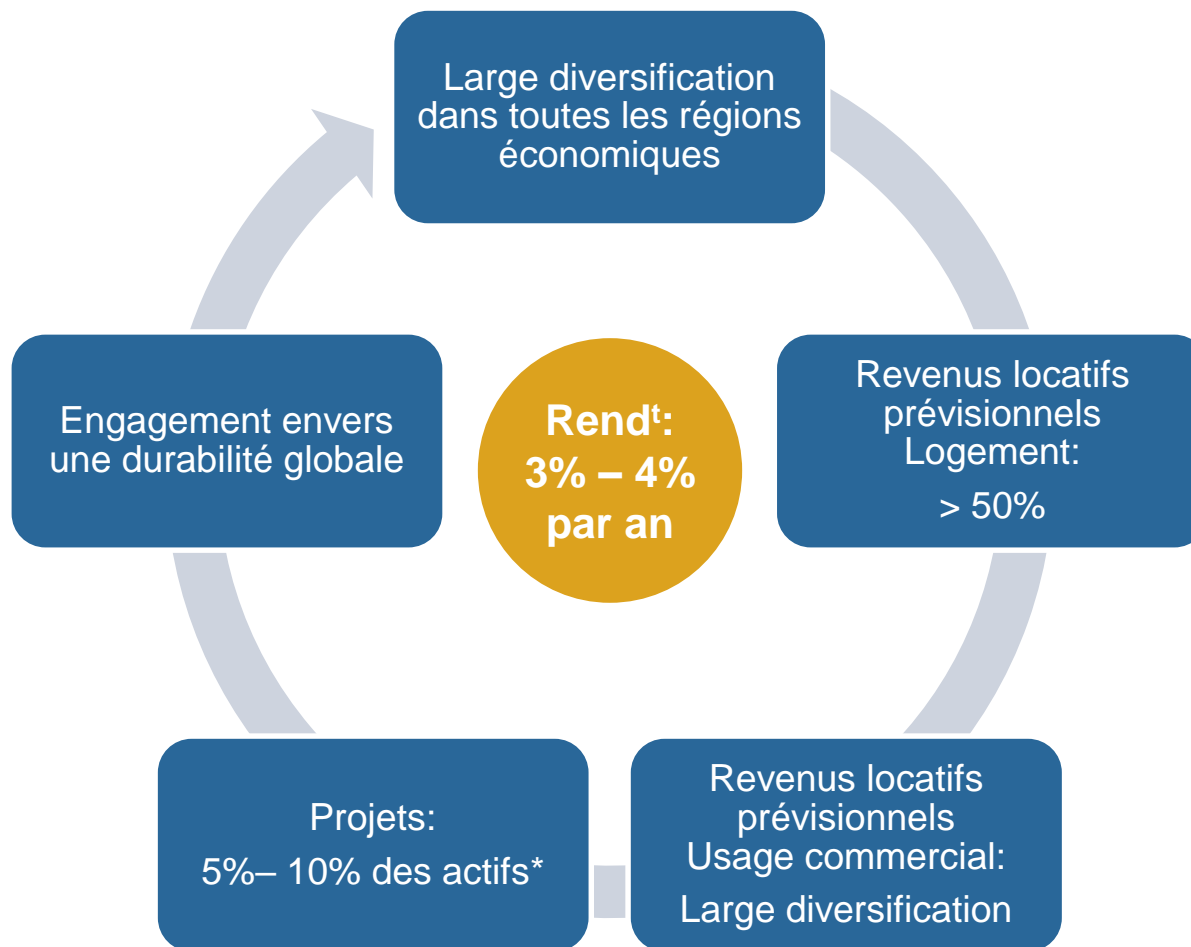
- **E:** réalisation objectifs de CO<sub>2</sub>
- **S:** création d'espaces de vie
- **G:** rentabilité durable
- Signataire du UN PRI et membre du GRESB Benchmark
- Participation au test de compatibilité climatique de l'OFEV

## Valeur vénale des projets immobiliers

au 31.03.2020

7.3%

Remarque: sans le «Leuenhof»  
(continue de générer des recettes locatives)



## Régions économiques

au 31.03.2020

1. Zurich	24.4%
2. Suisse méridionale	18.8%
3. Suisse du Nord-Ouest	19.0%
4. Arc lémanique	13.3%
5. Suisse orientale	11.8%
6. Suisse centrale	8.3%
7. Berne	2.3%
8. Suisse romande	2.1%

## Quote-part du logement

au 31.03.2020

51.5%

## Usage commercial

au 31.03.2020

1. Vente	17.4%
2. Bureaux	13.6%
3. Artisans	8.3%
4. Cinés / restaurants	3.3%
5. Parking	3.0%
6. Entrepôts	2.9%

\* Sans revenus matériels dans la phase de réalisation



## Stratégie et objectifs

### Environnemental (E)

SPF adopte les objectifs CO<sub>2</sub> de la Conf.  
= neutralité carbone d'ici à 2050

### Social (S)

SPF maintient et développe un portefeuille immobilier dont les usagers sont au centre. SPF crée des espaces de vie.

### Gouvernance (G)

SPF offre à ses investisseurs des rendements durables et transparents.

## Mesures

Signature des  
UN PRI



Adhésion au GRESB  
Benchmark



Participation au test de  
compatibilité climatique de  
l'OFEV

### Acquisitions

- Prise en compte des investissements et possibilités de développement futurs dans la décision d'investir
- Exemple: développement du projet «Riverside» à Zuchwil: installation photovoltaïque, l'une des plus puissantes de Suisse

### Projets de développement

- Portefeuille actuellement focalisé sur les projets de développement (env. 85% des investissements)
- Evaluation de différents concepts et de leur réalisation efficace selon les lieux et le type d'affectation

### Portefeuille existant

- Augmentation de l'efficacité énergétique globale et donc de l'attractivité du portefeuille
- Analyse des bâtiments existants quant aux installations photovoltaïques possibles (commencée en 2019)
- Examen d'autres mesures, telles que:
  - Production durable d'électricité
  - Consommation durable d'énergie calorifique
  - Concepts d'e-mobilité, etc.



# EXEMPLE DE CAS – RIVERSIDE ZUCHWIL



## Ecologie

- Photovoltaïque
- Chauffage par l'eau de l'Aar
- LED
- Certification bâtiments

## Transparence

- Contrôle de l'énergie / optimisation de l'exploitation
- Stratégie des immeubles
- Rapport de durabilité

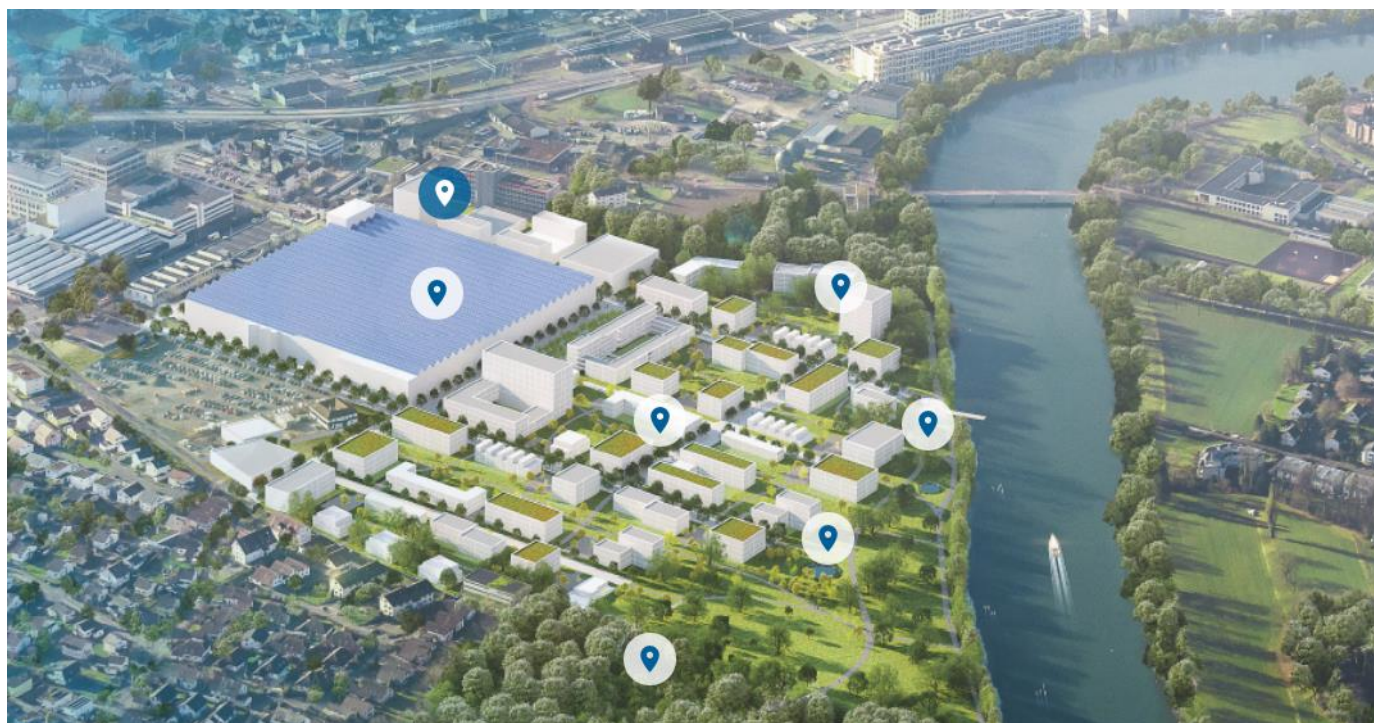
## Parties prenantes

- Echange avec les locataires / usagers
- Roadshow pour les investisseurs

## Innovation

- Partage
- Matériaux et produits
- Nouvelles prestations de services

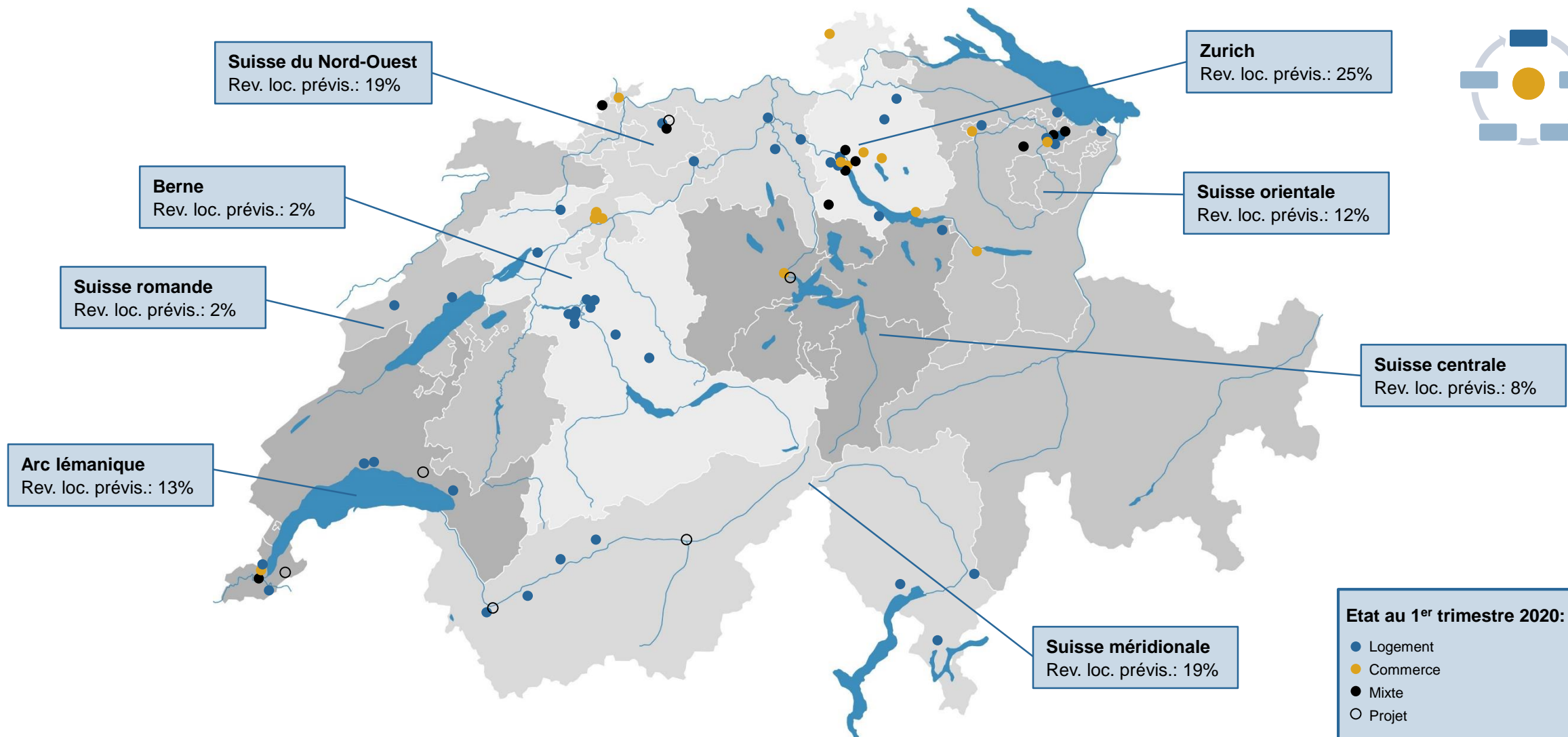
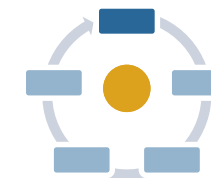
[Lien vers la vidéo sur Zuchwil](#)



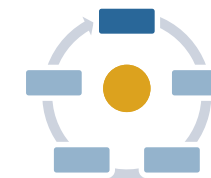
## Economie

- Photovoltaïque
- E-mobilité
- Antennes

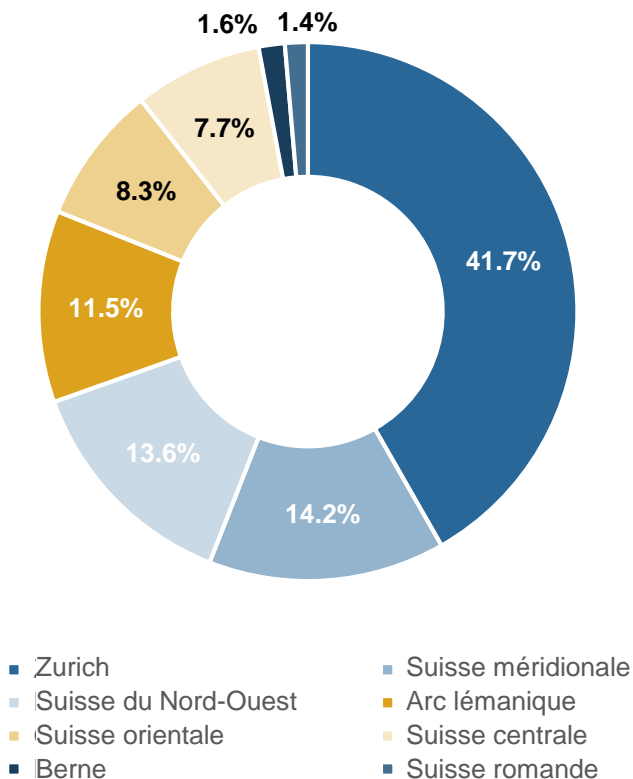
# RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



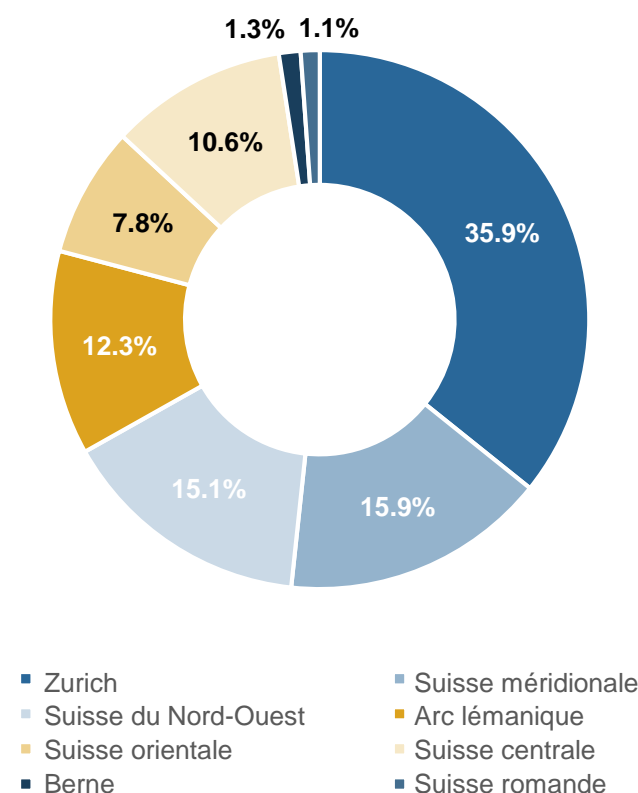
# ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE, VALEUR VÉNALE PAR RÉGION\*



Portefeuille au 31.12.2019 par région\*\*



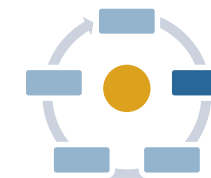
Portefeuille au 31.12.2024 par région\*\*



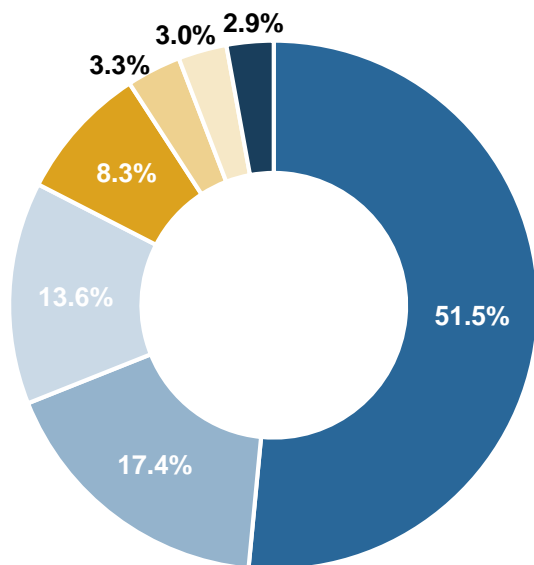
\* Hors achats et ventes

\*\* Inclus les projets de développement: «Leuenhof» Zurich, Liestal, Martigny, Lucerne, Thônex, Zuchwil (1<sup>re</sup> étape)

# ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE, REVENU LOCATIF PAR USAGE\*

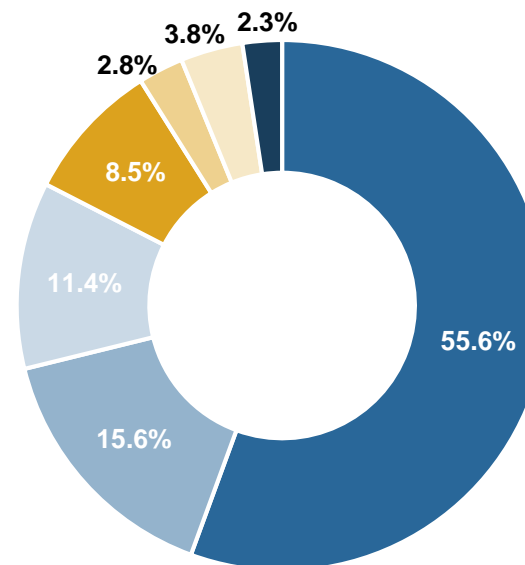


Portefeuille au 31.12.2019 par type d'usage\*\*



- Appartements
- Commerces
- Entrepôts
- Vente
- Cinés / restaurants
- Bureaux
- Parkings

Portefeuille au 31.12.2024 par type d'usage\*\*

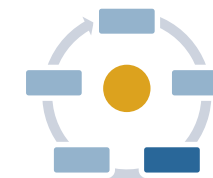


- Appartements
- Commerces
- Entrepôts
- Vente
- Cinés / restaurants
- Bureaux
- Parkings

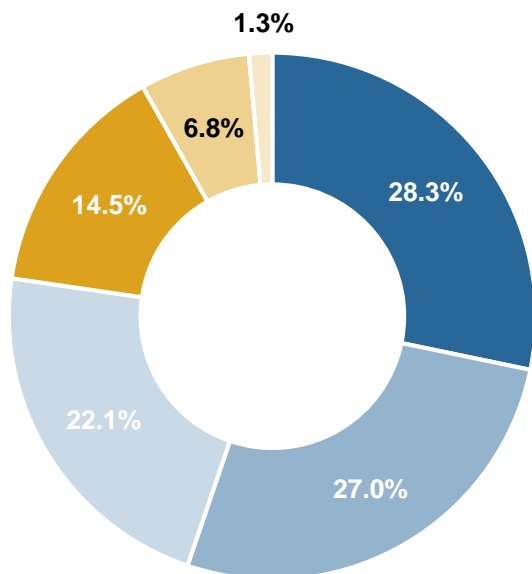
\* Hors achats et ventes

\*\* Inklus les projets de développement: «Leuenhof» Zurich, Liestal, Martigny, Lucerne, Thônex, Zuchwil (1<sup>re</sup> étape)

# ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE, DÉTAILS SUR LE SECTEUR «VENTE»\*

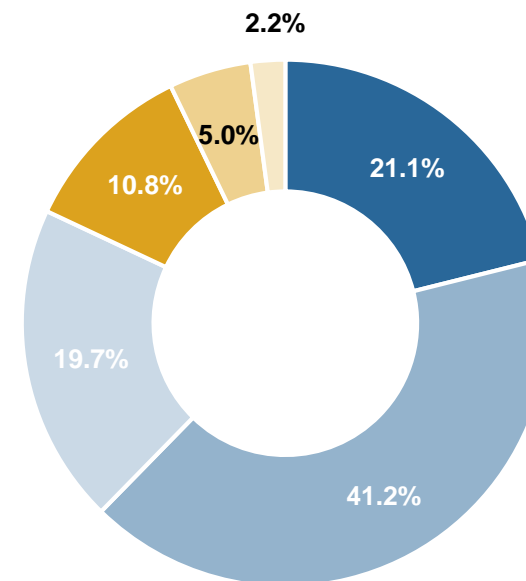


Portefeuille «vente» au 31.03.2020\*\*



■ Marchés spécialisés ■ Divers ■ Food ■ Fashion ■ Electro ■ Near-Food

Portefeuille «vente» au 31.12.2024\*\*



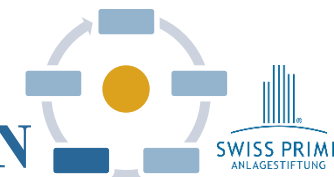
■ Marchés spécialisés ■ Divers\*\*\* ■ Food ■ Fashion ■ Electro ■ Near-Food

\* Hors achats et ventes

\*\* Inklus les projets de développement: «Leuenhof» Zurich, Liestal, Martigny, Lucerne, Thônex, Zuchwil (1<sup>re</sup> étape)

\*\*\* Halle des guichets «Leuenhof»:figure dans les secteurs «Vente» et «Divers» (négociations en cours pour les types d'usage «Vente» et autres)

# PROJETS: REVENUS LOCATIFS S'ÉLEVANT À 17 MIOS CHF PAR AN



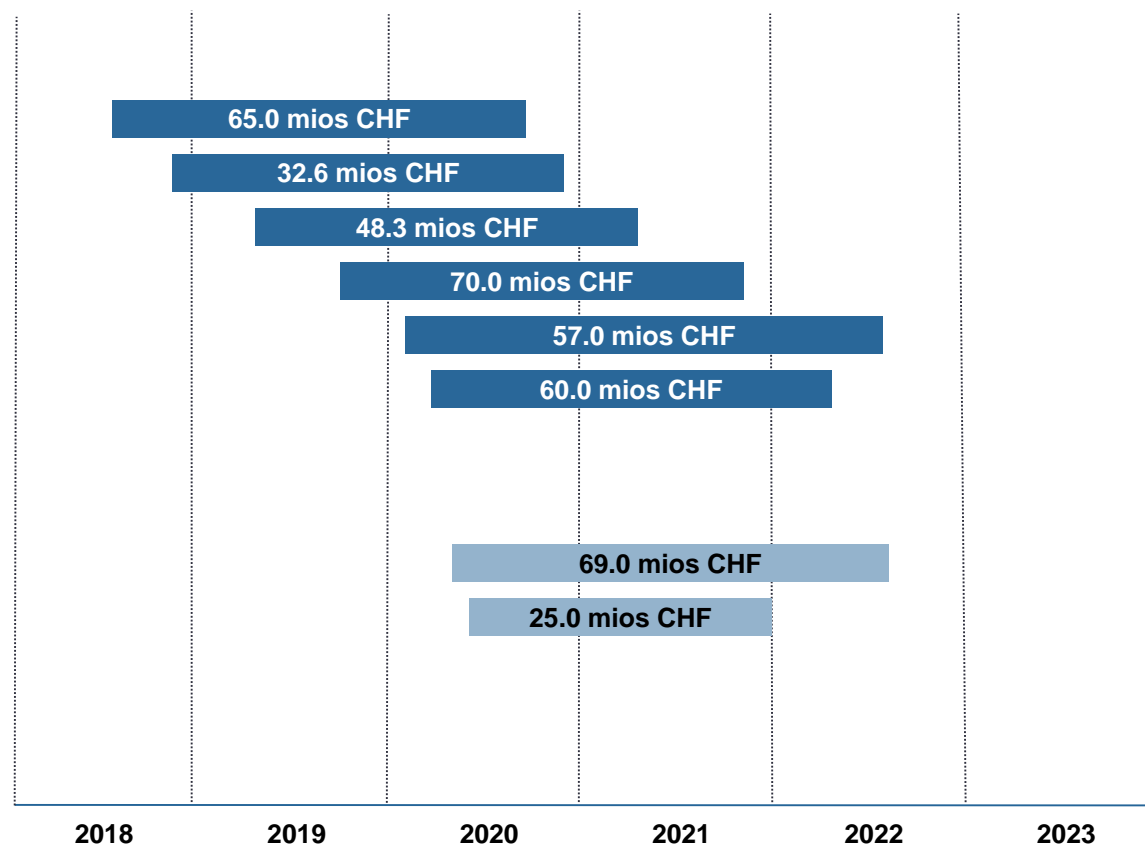
## En construction

- Zurich, Bahnhofstrasse 32, «Leuenhof»<sup>1</sup>
- Liestal, Gstadeckplatz<sup>2</sup>
- Martigny, rue du Léman 24<sup>2</sup>
- Lucerne, Weinberglistr. 4<sup>3</sup>
- Thônex, route de Jussy<sup>2</sup>
- Zuchwil, Riverside, 1. Etappe<sup>3</sup>

## A l'étude des plans

- Viège, Litterna<sup>4</sup>
- Amriswil, Weinfelderstrasse 71<sup>5</sup>

D'autres projets (dont Zurich, Rapperswil, Zuchwil) sont au début de l'étude des plans et seront réalisés à moyen terme



**Investissements (hors Leuenhof):**  
268 mios CHF

**Revenus locatifs prév. (hors Leuenhof):**  
>13.2 mios CHF

**Rendement on cost:**  
> 4.9%

**Investissements:**  
94 mios CHF

**Revenus locatifs prév.:**  
> 3.6 mios CHF

**Rendement on cost:**  
> 3.8%

1) Transformation, loyers courants / 2) terrain inclus, en chantier / 3) hors terrain, en chantier / 4) terrain inclus, plan de quartier autorisé, demande autor. printemps 2020 / 5) achat conditionnel du projet, achat définitif à son achèvement



SPF Immobilier Suisse: projet «Leuenhof», Zurich

## Détails

- **Concept**  
Rénovation d'un monument classé par Tilla Theus et Partner
- **Affectation**  
Bureaux / services et commerce de détail
- **Investissement**  
env. 65 mios CHF
- **Réalisation**  
août 2018 – novembre 2020
- **Emménagement**  
2 novembre 2020  
1<sup>er</sup> juillet 2020 (Pictet commence à verser son loyer)



SPF Immobilier Suisse: projet «Neugstadig», Liestal

## Détails

- **Concept**  
Immeuble d'habitation avec commerce de détail au rez-de-chaussée
- **Affectation**  
40 appartements avec 2 400 m<sup>2</sup> de surfaces destinées au commerce de détail
- **Investissement**  
env. 33 mios CHF
- **Réalisation**  
Octobre 2018 – octobre 2020
- **Site Web pour la commercialisation**  
[www.neugstadig.ch](http://www.neugstadig.ch)
- **Emménagement**  
Dès septembre 2020





SPF Immobilier Suisse: projet «Rue du Léman», Martigny

## Détails

- **Concept**  
Centre résidentiel et de soins
- **Affectation**  
39 appartements protégés,  
68 chambres médicalisées,  
28 appartements locatifs,  
artisanat/commerce de détail
- **Investissement**  
env. 48 mios CHF
- **Réalisation**  
Juillet 2019 – mars 2021
- **Locataire**  
Locataire principal Tertianum (65%)
- **Emménagement**  
Printemps 2021



SPF Immobilier Suisse: projet «Weinbergli», Lucerne

## Détails

- **Concept**  
Ensemble d'habitation sur une réserve de terrain
- **Affectation**  
161 appartements locatifs, commerce de détail et services
- **Investissement**  
env. 70 mios CHF
- **Réalisation**  
Octobre 2019 – décembre 2021
- **Locataires**  
Surface de vente au RdC déjà louée à Migros
- **Emménagement**  
Dès le printemps 2021

# CONCLUSIONS

<p><b>Portefeuille immobilier très rentable</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hausse du rendement des placements à 3.51% au 31.12.19 (2018: 3.32%), malgré la transformation du «Leuenhof» Zurich (jusqu'à fin 2020; le Groupe Pictet emménage dans ses bureaux à compter de juillet 2020)</li> <li>• Au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, réduction du taux de vacance à 4.36% (31.12.19: 4.95%)</li> </ul>
<p><b>Réserve de développements prélués</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réserve de projets totalisant 0.5 mrd CHF (8 projets, dont 6 sont en chantier)</li> <li>• Primolocation importante avec des locataires principaux comme le Groupe Pictet, Tertianum, Migros, Denner et Otto's</li> <li>• Transfert de 2 projets en portefeuille sans provoquer de hausse notale du taux de vacance</li> </ul>
<p><b>Acquisitions diversifiant le portefeuille</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Achat de 24 immeubles pour une valeur vénale de 528.5 mios CHF, revenus locatifs de 21.2 mios CHF</li> <li>• Signature en 2017 d'un contrat d'achat conditionnel d'un terrain (projet de développement) à Viège, cet achat est devenu définitif au 4<sup>e</sup> trimestre 2019</li> </ul>
<p><b>Part de logements supérieure à 50%</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuite de l'augmentation de la part de logements à 51.53% à fin 2019, contre 50.04% à fin 2018</li> <li>• Cette part augmentera encore à 55% env. à fin 2024 suite à la réalisation de projets (compte non tenu d'autres achats ou ventes)</li> </ul>
<p><b>Large diversification</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• D'autres types d'usage offrent une large diversification au sein du secteur commercial</li> <li>• Diversification élevée sur le plan géographique dans la Suisse entière fondée sur les revenus locatifs prévisionnels</li> </ul>

# SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

**CLÔTURE**

# 4<sup>E</sup> ASSEMBLÉE DES INVESTISSEURS DE SPF

---

- **Ordres du jour**  
Tous les points ont été traités
- **Assemblée des investisseurs 2020**  
Ce qui clôt l'Assemblée ordinaire des investisseurs de cette année
- **Présentation**  
Disponible depuis le 5 mai 2020 sur le [site Web de SPF](#)
- **Procès-verbal**  
Disponible depuis le 15 mai 2020 sur le [site Web de SPF](#)
- **Assemblée des investisseurs 2021**  
La prochaine Assemblée des investisseurs aura lieu le jeudi 15 avril 2021



SPF Immobilier Suisse: «Leuenhof» Zurich (acheté en 2016)  
Magnifique salle inscrite au patrimoine historique et située au 1<sup>er</sup> étage

Une rediffusion de l'Assemblée  
est disponible **ici** jusqu'au  
5 juillet 2020.

Auf Wiedersehen  
Au revoir  
Arrivederci



SPF Immobilier Suisse: Gossau (achetée en 2015)

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.