



SFP Fondation de placement

Rapport annuel 2020

Rapport annuel audité au 31 décembre 2020



SFP Fondation de placement

Sommaire

Rapport annuel 2020.....	5
Avant-propos du Président et du Directeur.....	6
Economie et conjoncture.....	7
La Fondation de placement en un coup d'œil.....	9
II. SFP AST Global Core Property Hedged et Unhedged.....	13
Chiffres clés	14
Gestion de portefeuille.....	15
Rapport annuel.....	16
L'importance de la durabilité	23
Réunions trimestrielles avec les investisseurs.....	28
Compte de fortune Unhedged.....	34
Compte de résultats Unhedged.....	36
Compte de fortune Hedged.....	38
Compte de résultats Hedged	40
III. SFP AST Swiss Real Estate	43
Chiffres clés	44
Gestion du portefeuille.....	45
Stratégie et directives de placement.....	46
Rapport du portefeuille	47
Rapport sur la durabilité	49
Portefeuille	53
Compte de fortune	59
Compte de résultat.....	60
IV. SFP Fondation de placement	67
Bilan.....	68
Compte de résultat.....	69
Annexe au rapport annuel	70
Rapport de l'organe de révision.....	81

Seule la version originale en allemand fait foi.

I.

SFP Fondation de placement Rapport annuel 2020

Avant-propos du Président et du Directeur

Deux émissions de SFP Fondation de placement couronnées de succès dans un marché difficile et pour la première fois, Assemblée des investisseurs 2020 virtuelle en raison du COVID-19

La pandémie nous pose à tous de redoutables défis. Les solides résultats de nos produits de placement prouvent que SFP Fondation de placement était et est bien préparée à affronter cette situation exceptionnelle. Parmi les contributions à ces bons résultats, il y a lieu de citer une large diversification ainsi que le travail de nos équipes compétentes et expérimentées dans la gestion des immeubles et du portefeuille.

La demande d'investissements immobiliers reste forte. Nous sommes donc ravis d'avoir pu mener avec succès deux collectes de capitaux dans un marché difficile.

La collecte de capitaux du groupe de placements SFP AST Swiss Real Estate au printemps 2020 a récolté plus de CHF 38 millions d'argent frais. Ce qui permet de poursuivre la stratégie systématique de développement sélectif d'un portefeuille d'immeubles situés à des emplacements attrayants.

Grâce à la collecte de capitaux réalisée à l'automne 2020 pour le même groupe de placements, celui-ci dispose de CHF 50 millions supplémentaires pour réduire sa dette et développer son portefeuille en puisant dans la réserve d'immeubles.

Dans les pages qui suivent, vous en apprendrez plus sur nos acquisitions. En outre, vous trouverez à partir de la page 6 l'évaluation actuelle du marché par nos experts en recherche.

L'exercice 2020 a été marqué tant par la forte croissance des actifs gérés que par le succès des collectes de capitaux dépassant au total CHF 88 millions pour le groupe de placements SFP AST Swiss Real Estate. Il s'ensuit que le volume total des actifs sous gestion a grimpé à CHF 457.2 millions.

SFP Group a publié son premier Rapport ESG 2020 portant sur sa durabilité stratégique dont nous vous recommandons la lecture. Vous le trouverez sur notre site [Web](#).

L'Europe reste sous l'emprise de la pandémie, même si les premiers vaccins rassurent les marchés. En principe, l'économie mondiale devrait retrouver la normalité en 2021. Les banques centrales et les gouvernements feront tout leur possible pour soutenir la population et les entreprises, quel qu'en soit le coût.

L'échange permanent que nous avons avec toutes nos parties prenantes – investisseurs, locataires, fournisseurs et partenaires – revêt une importance particulière en ces temps incertains. Vous trouverez d'autres informations actuelles sur notre site Internet à l'adresse www.sfp-ast.ch. Un grand merci pour l'intérêt que vous portez à ce rapport annuel.

Nous remercions nos investisseurs de leur confiance ainsi que nos collaboratrices et collaborateurs, les membres du Conseil de fondation et du Comité de placement de leur engagement sans faille.

Zurich, avril 2021



Alexander Vögele, Président du Conseil de fondation
SFP Fondation de placement



Dr Gregor Bucher, Directeur

Economie et conjoncture

Le présent exercice sera placé encore une fois sous le signe du coronavirus. Le confinement au premier trimestre 2021 et les variantes extrêmement contagieuses du virus montrent à quel point il est encore beaucoup trop tôt pour lever l'alerte. Nous partons cependant du principe qu'au cours de cette année, la médecine devrait finir par l'emporter sur le virus.

La Suisse est l'un des pays les plus prospères et possède une très bonne infrastructure médicale. Pourtant, malgré cette situation optimale, les conséquences du confinement ordonné par l'Etat sont ressenties partout notamment par de nombreux segments du secteur des services. Seuls les paiements de soutien massifs versés par l'Etat ont empêché un effondrement total de l'économie. Trois éléments seront déterminants pendant et après la pandémie. Premièrement, le secteur des services est essentiel, car c'est celui qui de loin contribue le plus à la création de valeur des pays industrialisés. Deuxièmement, les ressources financières et médicales déterminent les possibilités de réagir des individus et de la société, mais ces ressources sont limitées. Troisièmement, si l'économie opère à l'échelle mondiale, c'est aussi le cas de la diffusion du virus. Il existe actuellement deux courants de pensée s'agissant du retour à la normalité ; les uns estiment qu'il faut changer de paradigme, les autres, qu'il faut reconstruire le monde d'hier. Cette incertitude concernant la réaction du grand public fait qu'il est très difficile de prévoir comment les variables économiques habituelles évolueront.

Quelles en sont les conséquences pour la conjoncture helvétique ? L'économie suisse, donc son PIB, pourrait croître de quelque 3% cette année, pour autant que la médecine puisse vaincre la pandémie en cours d'année dans la plupart des pays. Sinon, la reprise ne devrait atteindre tout au plus qu'un demi-point de pourcentage. Selon les scénarios, nous pourrions parvenir au niveau antérieur à la crise à la fin de cette année déjà ou seulement en 2023. Tous les sous-secteurs reflètent cette situation. Il s'ensuit que l'évolution des prix est susceptible de stagner longtemps pendant la période de reprise.

Contrairement aux années précédentes, l'évolution conjoncturelle pourra être observée immédiatement sur le marché du travail selon que les entreprises obtiennent que les emplois temporaires soient occupés ou non par des employés au chômage partiel. Dans les branches particulièrement affectées par la crise, un recul de l'emploi sera inévitable. Au total, l'emploi remontera légèrement à partir du milieu de l'année. Par contre, le salaire continuera pendant longtemps de n'augmenter que lentement. Il en va de même pour les investissements, en particulier dans les biens d'équipement qui ne s'accéléreront qu'après la fin de la pandémie.

Pour l'heure, il y a également peu d'aide à attendre de l'étranger. Bien que la Suisse soit un fournisseur important de produits ou composants de grande qualité, la demande est étroitement corrélée avec le développement de l'économie mondiale. Autrement dit, pour retrouver la santé, l'économie suisse a besoin que l'économie mondiale se rétablisse notablement. Or cette reprise ne concerne pour le moment que la Chine et l'Asie du Sud-Est. L'Amérique du Nord et l'Europe sont en effet souvent encore plus mal loties que la Suisse.

Le soutien viendra de la politique économique. Les banques centrales tentent toujours d'atténuer les effets conjoncturels de la pandémie par le biais d'une politique monétaire expansionniste. Par conséquent, il ne faut pas s'attendre à des hausses de taux d'intérêt pour cette année, ni pour la prochaine. Sur les plans de la politique et de l'économie, le plus grand changement a lieu dans la politique budgétaire. Outre l'envol des déficits dû au soutien de l'Etat l'an dernier, les recettes de l'impôt sur les revenus privés et le bénéfice des entreprises vont s'effondrer au cours des

années à venir. Tant en 2020 qu'en 2021, les dépenses de l'Etat seront nettement plus élevées que ce que le frein aux dépenses permet. Non seulement il ne sera guère possible de réduire en six ans ces déficits cumulés comme le prescrit ce frein, mais encore une telle réduction ne serait pas sensée s'agissant de la conjoncture.

Le plus frappant est l'ampleur qu'a prise le télétravail. Pour beaucoup de personnes, le bureau virtuel ou

l'université virtuelle sont devenus une réalité. Le bas taux d'occupation des transports publics montre combien la pandémie a modifié la mobilité et les exigences envers le logement. La tendance va vers une pièce distincte supplémentaire pour travailler. L'influence de cette évolution s'observe déjà sur le marché immobilier. Les communes pouvant offrir de vastes espaces d'habitation, une faible densité démographique et une bonne infrastructure sont très prisées.

La Fondation de placement en un coup d'œil

But de la fondation

SFP Fondation de placement est une fondation au sens de l'art. 80 ss du Code civil suisse en lien avec l'art. 53g ss LPP (Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité). Il sert à la prévoyance professionnelle. La Fondation a son siège à Zurich et est soumise à la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP. Les organes de la Fondation de placement sont l'Assemblée des investisseurs, le Conseil de fondation et l'Organe de révision.

Création

SFP AST a été fondée le 16 mai 2017 par Swiss Finance & Property SA. La Fondation compte actuellement plus de 90 investisseurs. L'Organe de révision est PricewaterhouseCoopers AG, Zurich. L'exercice court du 1^{er} janvier au 31 décembre.

SFP AST Global Core Property Hedged et Unhedged

- Banque dépositaire :
Credit Suisse (Switzerland) AG, Zurich
- Fonds cibles
LaSalle US Property Fund
Heitman America Real Estate Trust
Lion Properties Fund
UBS Trumbull Property Fund
Harrison Street Core Property Fund
CBRE Pan European Core Fund
Encore+
Aberdeen European Balanced Property Fund
Invesco UK Residential Property Fund
M&G European Property Fund
Invesco Real Estate Asia Fund
AMP Capital Wholesale Office Fund
JP Morgan Strategic Property Fund Asia

SFP AST Swiss Real Estate

- Banque dépositaire : Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
- Experts en évaluation indépendants :
Wüest Partner AG, Zurich

Assets under Management

Le total des actifs sous gestion de la SFP Fondation de placement s'élève à CHF 457.2 millions, répartis comme suit entre les trois groupes de placement :

- SFP AST Global Core Unhedged : CHF 59.0 millions
- SFP AST Global Core Hedged : CHF 180.4 millions
- SFP Swiss Real Estate : CHF 217.7 millions

Les institutions auxquelles les groupes de placements ont confié la gestion de leurs actifs sont soumises à la surveillance de la FINMA.

Evolution de SFP Fondation de placement

En 2020, troisième exercice

SFP AST Global Core Property Hedged et Unhedged

Les groupes de placements SFP AST Global Core Property offrent, depuis leur lancement en 2017, aux institutions de prévoyance professionnelle suisses, un portefeuille diversifié à l'échelle mondiale de fonds cibles immobiliers. En fonction de leur stratégie, ces différents fonds investissent directement dans des immeubles. Les deux groupes de placements visent des fonds immobiliers ouverts, non cotés, liquides et qui investissent de manière conservatrice. La stratégie de placement « core » se concentre sur la stabilité des rendements. Par le biais de treize fonds cibles, les groupes de placements investissent aux Etats-Unis, en Asie et en Europe.

SFP AST Swiss Real Estate

Depuis son lancement en décembre 2018, ce groupe de placements offre aux institutions de prévoyance professionnelle suisses, un portefeuille d'immeubles détenus directement en Suisse composé à hauteur de 40% au moins d'immeubles d'habitation et de 40% au moins d'immeubles commerciaux. Au minimum 70% de la fortune de ce groupe de placements est investie dans des immeubles existants et 30% au maximum dans des projets de construction et le développement de projets. À l'échelle des régions, le portefeuille prévoit une diversification dans toute la Suisse, avec une focalisation sur Zurich, Bâle, Berne et St-Gall ainsi que sur la Suisse romande et la Suisse centrale.

La durabilité dans nos groupes de placements

Le Groupe SFP et SFP Fondation de placement ont signé les six Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies (UNPRI). Ce faisant, nous souhaitons souligner notre conviction que l'intégration des critères ESG dans les décisions de placement est une condition préalable importante à une gestion d'actifs inspirant confiance. Aujourd'hui déjà, SFP Fondation de placement intègre systématiquement des facteurs ESG dans ses produits lors des processus de placement. Cette méthode permet d'identifier les risques, qui, le cas échéant, ne sont pas encore complètement pris en compte dans l'évaluation. Il s'ensuit que l'analyse financière prend une dimension supplémentaire.

Gestion des risques et système interne de contrôle

L'instruction de la CHS PP 01 / 016 a exigé que toutes les fondations de placement aient introduit et de suite développé, à compter du 1^{er} septembre 2018, un système interne de contrôle formalisé et adapté à leur taille et à leur complexité. Le système adopté par le Conseil de fondation de SFP Fondation de placement englobe les procédures, méthodes et mesures internes à la fondation, qui servent à garantir un contrôle approprié des risques dans la conduite de ses activités.

Conseil d'administration



Alexander Vögele

Président du Conseil de fondation

Avocat d'affaires à Zurich depuis 1990

Licencié en droit de l'Université de Zurich en 1986, brevet d'avocat en 1990 ;

Master of European and International Business Law M.B.L. – HSG 1997



Adrian Schenker

Membre du Conseil de fondation

Cofondateur et actionnaire de Swiss Finance & Property Group AG depuis 2001 ;

CEO de SFP AG et CEO de SF Urban Properties AG ;

Licence de trader de la SIX Swiss Exchange; diplôme avec option Strategies for Account Representatives.



Torsten de Santos

Vice-président du Conseil de fondation

CEO Principalis AG depuis 2017

CEO Rianta Capital, 2013-2017 ; CEO LGT Capital Management, 2007-2012, auparavant Directeur chez Barclays Capital et Goldman Sachs à Londres ; diplôme de gestion d'entreprise de l'European School of Business, BSC en mathématiques et physique de l'Université Friedrich-Alexander

Direction



Dr Gregor Bucher

Directeur

Depuis 2018, Chief Product Officer Foundation et General Counsel de SFP Fondation de placement

De 2015 à 2018, Directeur de Swiss Prime Fondation de placement ;

De 2013 à 2015, resp. Développement de produits, Groupe Swiss Prime Site ;

Directeur dans les secteurs Asset Management, Real Estate Asset Management et Commercial Real Estate ainsi que membre de la Direction et du Conseil d'administration de la Direction des fonds du Credit Suisse AG ;

Avocat (canton de Zurich) ;

Dr en droit de l'Université de Zurich.



Dôn Nguyen Quang

CFO / directeur adjoint

Finance Manager chez Swiss Finance & Property AG depuis 2019 et CFO de SFP Fondation de placement depuis janvier 2020

Responsable des finances et membre de la direction d'entreprises des services actifs dans le commerce international, les voyages organisés, les services financiers (SIX Payment Services) et l'industrie

Licence en sc. éco. en 1989 et EMBA en 2000 de l'Université de St-Gall, EMBA de l'IMD en 2011.

II.

SFP AST Global Core Property

Hedged et Unhedged

Chiffres clés

Les groupes de placements SFP AST Global Core Property Hedged et Unhedged offrent un portefeuille de fonds immobiliers diversifié dans le monde entier aux institutions suisses de la prévoyance professionnelle. Les différents fonds cibles investissent directement dans des immeubles conformément à leur stratégie. Le groupe de placements se concentre exclusivement sur des fonds immobiliers ouverts, liquides et qui ont une approche conservatrice des investissements. Par conséquent, la stratégie de placement « core » ne vise que des marchés immobiliers développés et des rendements de placement stables.

Fortune immobilière

89.1 mrds CHF

Par rapport à fin 2019 où elle s'élevait à 83.4 milliards CHF, la valeur vénale du portefeuille immobilier a augmenté à 89.1 milliards CHF.

Fonds cibles investis

13

Le nombre de fonds cibles a progressé de 11 à fin 2019 à 13 à fin 2020.

WAULT

6.0 ans

Le « Weighted Average Unexpired Lease Term » s'élève à 6.0 ans, contre 6.1 ans dans l'exercice précédent, il est donc resté stable.

Taux de vacance

6.7 %

A la date du bilan, le taux de vacance s'élevait à 6.7%, ce qui correspond à une hausse de 2.6 points de pourcentage par rapport à 4.1% dans l'exercice précédent.

Immeubles en fonds cibles

1 342

Le nombre d'immeubles détenus par les fonds s'élève à 1 342, soit 7 immeubles de moins en comparaison de 1 349 dans l'exercice précédent.

Coefficient d'endettement

20.2 %

A la fin de l'exercice, le coefficient d'endettement se montait à 20.2%, contre 17.1% à fin 2019, en augmentation de 3.1 points de pourcentage.

Jusqu'à fin décembre 2020, les deux groupes de placements ensemble ont reçu pour 256.5 millions CHF d'engagements de capital. A fin décembre 2020, 100% des engagements reçus jusqu'en juin 2020 avaient déjà été appelés.

Gestion de portefeuille



Nicolas Di Maggio

CIO / Responsabilité générale

Plusieurs années d'expérience dans la gestion d'actifs avec une expérience reconnue et de solides performances dans le secteur de l'immobilier.

De 2007 à 2017 Responsable de la gestion immobilière indirecte à la Banque Cantonale Vaudoise

Certified International Investment Analyst (CIIA), MSc in Economics and Management Sciences à l'Université de Lausanne, Faculté des sciences économiques (HEC)



Frederik De Block

Gestionnaire de portefeuille

Compte 17 ans d'expérience dans la gestion de portefeuille, dont 10 ans dans les placements immobiliers indirects mondiaux

De 2008 à 2016 Portfolio Manager au Credit Suisse AG, Zurich. Gestionnaire de portefeuille pour Global Real Estate Securities, Infrastructure, Long Short Short Hedge Fund et covered call over-lay, auparavant chez Deutsche Bank et De Belegger.

CFA (Chartered Financial Analyst), Master en finance de l'Université de Bruxelles, études de troisième cycle en économie d'entreprise de l'Université de Louvain.



Benjamin Boakes

Junior Portfolio Manager / Analyste

Auparavant, Real Assets Investment Analyst pour Cambridge Associates à Londres.

Master of Science in Real Estate Investment de la Cass Business School, Londres ; Bachelor of Science in International Business de l'University of Surrey, Royaume-Uni.

Rapport annuel

SFP AST Global Core Property Hedged CHF a réalisé, dans l'exercice 2020, un rendement net de -1.40% (classe A), de -1.19% (classe B), de -1.14% (classe C) et de -0.72% (Classe X). Les frais de couverture de change (hedging) se sont élevés à plus de 1% au total pour l'exercice entier. SFP AST Global Core Property a réalisé, dans l'exercice 2020, un rendement net de -4.85% (classe A), de -4.67% (classe B) et de -4.25% (classe X). Sur l'exercice entier, l'impact total des variations des taux de change s'est monté à -4.53%. À fin décembre 2020, les deux groupes de placements avaient reçu au total pour 256.5 millions CHF d'engagements de capital. Tous les engagements de clients reçus jusqu'en juin 2020 ont été appelés.

2020 a été une année riche en événements. Elle a commencé par des incendies en Australie qui ont rapidement été suivis par l'apparition de la pandémie de COVID-19. Il y a également eu des troubles sociaux et politiques, en particulier à Hong Kong et aux Etats-Unis avec le mouvement « Black Lives Matter », pour n'en citer que deux. Sur le front de la pandémie, les Etats-Unis ont constaté une augmentation des cas de COVID-19 et plusieurs Etats sont à nouveau confinés. La majorité des pays européens ont eu recours à des mesures gouvernementales strictes et sont entrés dans une forme de confinement pour la deuxième ou même la troisième fois. Dans la région Asie-Pacifique, le virus semble être sous contrôle dans la plupart des pays et la situation tend à se normaliser. Grâce aux vaccins, nous nous attendons à ce que la situation revienne progressivement à la normale dans le reste du monde au cours de 2021.

Sur les 13 fonds dans lesquels nous sommes investis, dix ont réalisé des rendements positifs en 2020, malgré les conditions tumultueuses sur le marché, ce qui témoigne de notre approche défensive. L'accent de SFP AST Global Core Property mis sur des bâtiments de haute qualité et bien situés, avec un faible taux de vacance, une base de locataires solide et un faible effet de levier a permis de dégager des flux de trésorerie importants, gages de stabilité au cours de cette période difficile.

Les niveaux de perception des loyers à travers le monde sont proches des niveaux pré-pandémiques. Dans les secteurs résidentiel, logistique et des cabinets médicaux, ils ont généralement dépassé 95%. Dans le secteur des bureaux, même si dans certains pays, les immeubles de bureaux ne sont actuellement pas utilisés à leur pleine capacité en raison du confinement ou du travail à domicile, le taux de perception des loyers est encore nettement supérieur à 90% dans la plupart des cas. Dans le commerce de détail, on observe des écarts entre les sous-secteurs et les régions, avec des niveaux de perception des loyers allant d'un peu plus de 30% à presque 100%. Les centres commerciaux connaissent toujours les niveaux les plus bas, tandis que les centres spécialisés dans l'épicerie perçoivent la plupart des loyers dus. Les centres commerciaux ne représentent qu'environ 5% de notre portefeuille, et la majorité de notre exposition au commerce de détail se trouve dans les centres plus stables spécialisés dans l'épicerie, les centres commerciaux lifestyle et les boutiques. Dans l'ensemble, nous avons constaté une amélioration des niveaux de perception des loyers à la fin de l'année par rapport aux neuf premiers mois.

Les taux d'intérêt dans le monde entier ont baissé pendant la majeure partie de l'année avant de connaître un léger rebond en décembre. Les fonds de base auxquels nous participons, qui ont des profils de

dette conservateurs, ont pu se refinancer à des niveaux plus attractifs que les stratégies plus risquées. Le coût moyen de la dette de notre portefeuille a diminué, passant de 2.6% au début de l'année à 2.2%. Plusieurs des fonds dans lesquels nous sommes investis ont refinancé la dette à des niveaux historiquement bas en réagissant rapidement avant que les conditions de crédit ne se dégradent à nouveau, libérant ainsi des revenus supplémentaires pour la suite. Nous escomptons la poursuite de cette tendance car les refinancements peuvent encore être effectués en dessous des taux d'intérêt moyens réels.

Les taux d'intérêt plus bas permettent également d'obtenir des évaluations relatives plus intéressantes pour l'immobilier car l'écart entre la classe d'actifs et les taux d'intérêt à 10 ans s'est creusé. Cela a déclenché un pic dans l'activité d'acquisition vers la fin de 2020 à l'échelle mondiale, nous donnant une plus grande confiance dans le fait que les évaluations actuelles reflètent la juste valeur de l'immobilier. Nous avons observé des transactions, en particulier en Australie, également au sein des fonds dans lesquels nous sommes investis, à des niveaux supérieurs de plus de 20% aux récentes évaluations, dans tous les grands secteurs immobiliers. En outre, les fonds ouverts de base restent plus réactifs dans la conduite de réévaluations à la baisse que les produits fermés. Les fonds fermés ne fournissent pas de VNI de négociation chaque trimestre car il n'est pas possible d'investir ou de racheter après qu'ils ont fermé.

Les tendances de performances sectorielles ont été très comparables aux Etats-Unis, en Europe et dans la région Asie-Pacifique. La logistique a été de loin le secteur le plus fort, grâce à la forte croissance des loyers et à une certaine compression des taux de capitalisation. Nous bénéficions fortement du succès continu du secteur, notre allocation atteignant désormais 18%. Nos fonds sous-jacents continuent d'accroître leur exposition aux investissements logistiques, conformément à la croissance du secteur, comme ils l'ont fait au cours des années précédentes. Le secteur résidentiel a enregistré de solides performances mais n'a pas connu les mêmes niveaux de croissance que la logistique. Les bureaux, en raison d'une certaine incertitude quant à l'avenir du home office, sont restés stables. Le commerce de détail a été évalué à la baisse, mais pas dans la même mesure qu'en 2019. Si l'on considère la croissance prévue des loyers pour les prochaines années, les tendances susmentionnées

devraient se poursuivre, avec des prévisions de croissance des loyers du marché tant dans le résidentiel que dans la logistique, et une baisse des loyers du marché pour le commerce de détail et les bureaux. Ces prévisions sont anticipées dans les dernières évaluations, de sorte que les futurs changements d'évaluation seront stimulés par des changements dans ces prévisions de croissance des loyers du marché. Cela étant dit, une baisse des loyers du marché ne signifie pas nécessairement une baisse des loyers des portefeuilles car de nombreux actifs/portefeuilles sont toujours loués à des loyers inférieurs au marché. Nous nous concentrons sur des immeubles de bureaux de haute qualité bénéficiant d'une excellente situation et sommes convaincus que ces immeubles seront plus performants que le marché. Il en va de même pour les actifs de détail bien situés, expérimentiels et ancrés dans le secteur alimentaire. Ces actifs devraient bien se porter malgré la baisse prévue des loyers dans le reste du secteur.

Initiatives de la gestion de portefeuille

Au cours des dernières années, les secteurs immobiliers traditionnels ont connu des changements importants. Par conséquent, nous avons optimisé nos directives d'investissement au cours du premier semestre de l'année et opéré des changements stratégiques dans notre portefeuille. Nous avons augmenté le spectre d'investissement et l'exposition aux secteurs résidentiel et logistique, tout en réduisant le commerce de détail et en maintenant les bureaux au même niveau. Les tendances dans les secteurs de la logistique et du commerce de détail, stimulées par le commerce électronique, ont été amplifiées pendant la crise du COVID-19. L'impact attendu dans les trois à cinq prochaines années s'est manifesté en 2020. Les placements résidentiels accessibles aux principaux investisseurs institutionnels n'étaient auparavant disponibles qu'aux Etats-Unis, au Royaume-Uni et au Japon mais le secteur s'est institutionnalisé depuis lors. Notre exposition au secteur résidentiel est maintenant notre deuxième exposition sectorielle et nous cherchons à continuer de l'accroître.

Notre troisième exposition sectorielle la plus importante est maintenant dans le secteur industriel/logistique, qui a connu une augmentation substantielle de la demande stimulée par l'explosion du e-commerce. Les biens immobiliers logistiques bien situés et de haute qualité à la recherche de capitaux ont

considérablement augmenté. Le revers de la médaille, cependant, a été visible dans le secteur du commerce de détail, qui a massivement souffert du transfert d'une part importante des ventes en magasin vers la vente en ligne, en particulier aux Etats-Unis, au Royaume-Uni et dans la région Asie-Pacifique. Cette année, cependant, les fonds des trois régions ont pu vendre des immeubles de détail à des prix égaux ou supérieurs aux dernières évaluations, ce qui prouve que les portefeuilles de détail dans lesquels nous investissons sont désormais correctement évalués. Ce secteur représente désormais le plus petit des quatre secteurs traditionnels de notre portefeuille.

En 2020, nous avons modifié notre prospectus et inclus les changements de spectres d'investissement sectoriels, dans lesquels nous avons également aligné le mécanisme de rachat sur le mécanisme de souscription. Les deux peuvent être effectués à la fin du trimestre, mais avec un délai au 10^e jour du troisième mois du trimestre. Pour le premier trimestre 2021, les souscriptions et les rachats doivent nous parvenir au plus tard le 10 mars.

Malgré ces changements, nous restons fidèles à notre stratégie qui consiste à offrir un portefeuille diversifié dans tous les secteurs afin de fournir les meilleurs rendements ajustés au risque au fil du temps. Nous augmenterons progressivement notre exposition aux biens résidentiels et chercherons à optimiser encore notre poids dans le secteur du commerce de détail, tout en maintenant notre exposition aux fonds avec des actifs de qualité spécialisés dans l'épicerie afin de bénéficier des rendements actuels plus élevés. La comparaison des indices de référence régionaux montre que les chiffres de performance depuis la création sont inférieurs à notre objectif de rendement à long terme de 6% à 8% pour nos fonds sous-jacents. Cette sous-performance est due aux dévaluations du secteur du commerce de détail au cours des dernières années et aux difficultés liées au COVID-19 rencontrées en 2020.

Le point sur l'activité d'investissement

Etats-Unis :

Aux Etats-Unis, le groupe d'investissement SFP AST Global Core Property Hedged CHF a investi dans cinq fonds principaux (« core »). Tous les engagements, à l'exception de notre dernier complément au Harrison Street Core Property Fund, ont été appelés. Les rendements nets aux Etats-Unis au cours du quatrième trimestre se sont situés entre -2.11% et 1.82% pour ces cinq fonds. Le fonds Clarion Lion Properties a été le plus performant avec 1.82%. Le taux de perception des loyers était de 95%, tous les secteurs sauf le commerce de détail (85%) percevant au moins 95% des loyers au T4. Le fonds a encore renforcé sa position dans les secteurs des sciences de la vie, du logement et de la logistique par des acquisitions. Ces trois secteurs représentent maintenant près de 60% du portefeuille, le reste étant réparti entre les bureaux traditionnels (31%) et le commerce de détail (11%, tous axés sur l'épicerie).

Heitman America Real Estate Trust et Harrison Street Core Property Fund, qui investissent tous deux dans des secteurs non liés au PIB, comme les cabinets médicaux, les entrepôts et les logements pour étudiants, ont également obtenu des résultats solides. UBS Trumbull Property Fund a déçu avec un rendement négatif en raison de nouvelles dépréciations dans le commerce de détail et les hôtels. Le portefeuille de détail est désormais évalué aux « valeurs de liquidation », avec un rendement de 6.5%. Les fonds comparables évaluent leurs actifs de détail à 4.2%. Le fonds est en pleine restructuration et géré dans une optique de réussite à long terme. Cela peut signifier une sous-performance à court terme car le fonds tente de trouver un équilibre entre la réduction de la réserve de rachat en remboursant l'argent et le réinvestissement d'une partie de l'argent généré par les cessions. Cette année, le fonds vendra USD 3 milliards d'actifs, dont USD 1.7 milliard seront rachetés aux investisseurs. Le reste sera utilisé pour renforcer le portefeuille. La restructuration aboutira à un portefeuille diversifié avec une forte concentration sur le résidentiel (40%) et la logistique (25%). Ce sont les deux secteurs qui présentent les meilleures perspectives de croissance et qui devraient favoriser de forts rendements à long terme.

Les rendements nets pour toute l'année 2020 se situent entre -4.15% et 3.86% pour les cinq fonds américains de notre portefeuille. Harrison Street a été le plus performant, atteignant son objectif de surperformance pendant les périodes de croissance négative du PIB, grâce à sa concentration sur les secteurs non liés au PIB et à son exposition nulle au secteur du commerce de détail.

Europe :

En Europe, SFP AST Global Core Property Hedged CHF est investi dans cinq fonds. Quatre d'entre eux ont été en mesure d'attirer tous les capitaux engagés. Un fonds doit encore appeler le dernier complément de notre engagement. Nous nous attendons à ce qu'il soit appelé au cours du premier semestre 2021. Les rendements en Europe ont été comparables à ceux des Etats-Unis : entre 0.60% et 1.90%. Notre principale position, le CBRE Pan European Core Fund, a affiché de bonnes performances. Le rendement total du fonds au T4 2020 s'est élevé à 1.90%, composé d'un rendement des revenus de 0.70% et d'une appréciation du capital de 1.20%. Les secteurs de la logistique, des bureaux et du résidentiel ont enregistré une croissance au cours du trimestre, augmentant respectivement de 4.60%, 0.10% et 0.50% par rapport aux valeurs du T3. Ces augmentations ont été partiellement compensées par des baisses dans les secteurs du commerce de détail (-1.00%) et de l'hôtellerie (-0.20%). Le secteur de la logistique a représenté l'essentiel de l'augmentation de la valeur, avec la plus forte hausse de 6.7% en Allemagne, suivie de près par les Pays-Bas (6.3%). Une grande partie de la croissance en valeur reflète la demande des investisseurs pour des actifs logistiques dans l'environnement actuel et la contraction correspondante des rendements du marché. Ces tendances se reflètent également dans les performances des autres fonds. Le fonds ayant la deuxième plus grande exposition à la logistique, Aberdeen European Balanced Property Fund, a enregistré la deuxième meilleure performance. Invesco UK Residential Fund a augmenté de 0.6% pour le trimestre et de 2.0% pour l'année.

Les rendements nets en Europe pour toute l'année 2020 varient entre 0.29% et 4.14% pour les 5 fonds américains de notre portefeuille. Aberdeen a réalisé la meilleure performance et CBRE la pire, en raison de sa faible exposition aux immeubles commerciaux britanniques qui sont composés de commerces de détail et de bureaux uniquement à Londres. Ceux-ci devraient rebondir après la reprise post COVID-19.

Asie-Pacifique :

SFP AST Global Core Property Hedged CHF est investi dans trois fonds de la région Asie-Pacifique. Deux d'entre eux ont déjà appelé la totalité de notre engagement et le troisième fonds a appelé la troisième tranche en décembre. Le reste, y compris le nouvel engagement que nous avons pris à l'égard du fonds, sera appelé au cours des prochains trimestres. Les performances des fonds ont évolué entre 1.60% et 7.47%. Le fonds AMP Diversified Property Fund s'est distingué au quatrième trimestre avec une performance de 7.47%. Le fonds a vendu deux petits biens immobiliers à 17% et 60% au-dessus de leur dernière évaluation. Ceci, combiné à d'autres transactions sur le marché, a permis d'augmenter la valeur de son portefeuille de logistique et de bureaux. En outre, le fonds a pu trouver un autre locataire pour son projet à Sydney, à des loyers plus élevés que ceux pratiqués auparavant. Ce projet est déjà maintenant préloué à 85%, plus d'un an avant son achèvement. Ce nouveau bail a également eu un impact positif sur l'évaluation de ce bien immobilier. Malgré les importantes dépréciations du deuxième trimestre qui ont conduit à une performance trimestrielle de -8.00%, le fonds a terminé l'année avec une performance positive de 1.10%, dépassant son indice de référence respectif de 1.96%. Les évaluateurs du fonds ont été clairement trop conservateurs au deuxième trimestre et ont ensuite relevé les évaluations des biens lorsque la situation du COVID-19 s'est normalisée en Australie vers la fin de l'année.

Invesco Real Estate Asia Fund a enregistré une performance encore meilleure dans sa devise de fonds (USD) mais cela est dû à la faiblesse de l'USD. En monnaie locale, le fonds a augmenté de 1.80%. Le fonds a pu vendre un centre commercial à Sydney 20% plus cher par rapport à sa dernière valeur comptable. Les recettes seront réinvesties dans un portefeuille résidentiel au Japon, soulignant ainsi l'alignement des fonds sous-jacents sur notre propre stratégie de diminution du commerce de détail et d'augmentation du résidentiel. Dans cette région, nous prévoyons de réduire notre allocation à l'Australie car les perspectives à moyen et long terme sont moins favorables que pour d'autres pays de la région. L'Australie a cependant été l'un des pays les plus performants au T4 car les dépréciations du T2 dues au COVID-19 ont été trop importantes. Cette situation a été corrigée au T4, l'Australie ayant traversé la crise bien mieux que prévu au T2.

Les rendements nets dans la région Asie-Pacifique pour toute l'année 2020 varient entre 0.32% et 4.84% pour les trois fonds Asie-Pacifique de notre portefeuille.

La collecte de capitaux pour SFP AST Global Core Property s'est avérée délicate en 2020 en raison de l'environnement de marché difficile. Nous avons réussi à trouver un nouvel investisseur au cours de l'été, mais plus tard dans l'année, un autre a décidé de ne plus investir dans l'immobilier international par le biais de produits multi-gestionnaires, et a donc demandé un rachat. Les flux nets pour l'année se sont élevés à CHF -5 millions. Le rachat nous permet en fait d'accélérer nos changements stratégiques par le rachat des positions sous-jacentes. Nous sommes en mesure d'accroître encore notre exposition au secteur résidentiel, y compris les logements pour personnes âgées et étudiants, et nous cherchons à étendre notre exposition à la région Asie-Pacifique.

Performance régionale vs indices de référence au niveau des régions

Nous avons entrepris une comparaison des rendements totaux nets (au T3 2020) de nos fonds sous-jacents avec leurs indices de référence régionaux respectifs. Aux Etats-Unis, l'indice NCREIF Open End Diversified Core Equity Index (ODCE) existe depuis plus

de 40 ans et est de loin la référence la plus appropriée pour notre produit car il ne comprend que des fonds de base ouverts. Récemment, les associations européenne et asiatique pour les investisseurs dans des véhicules immobiliers non cotés ont lancé des indices comparables basés sur l'indice américain.

Nous avons utilisé les trois critères de référence suivants pour analyser les performances de notre produit :

- US – NCREIF Open End Diversified Core Equity Index
- Europe – INREV European Open End Diversified Core Equity Index
- Asie – ANREV Open End Diversified Core Equity Index (l'indice de référence a été lancé récemment et ne comprend que six fonds)

Les chiffres de performance au niveau du fonds ne sont évalués que depuis que nous avons investi dans le fonds (et donc les données historiques antérieures au trimestre de notre investissement dans chaque fonds respectif ne sont pas intégrées). Les analyses seront toujours effectuées avec un décalage d'un trimestre car les données de l'indice ne sont dans certains cas disponibles que 12 semaines après la fin du trimestre.

Etats-Unis :

	Q3/2020	2020 (Q1-Q3)	1.10.2019 - 30.9.2020 (p.a.)	1.10.2017 - 30.9.2020	Depuis création (p. a.)
SFP AST GCP	0.42%	-1.03%	-0.30%	3.44%	3.44%
ODCE	0.27%	-0.75%	0.51%	4.25%	4.25%
Δ	0.15%	-0.28%	-0.81%	-0.80%	-0.80%

La performance pondérée de notre fonds a été inférieure de 80 points de base à celle de l'ODCE depuis sa création, en grande partie à cause des dévaluations du UBS Trumbull Property Fund et du Heitman Real Estate America Trust. Nous pensons que les actifs de détail de ces deux fonds sont désormais correctement évalués. Cela a facilité la surperformance de notre fonds au troisième trimestre 2020, qui devrait se poursuivre au T4 2020 et tout au long de 2021.

Les trois autres fonds dans lesquels nous sommes investis aux Etats-Unis ont enregistré des rendements trimestriels moyens supérieurs à ceux de l'ODCE. Le Clarion Lion Property Fund a constamment dépassé

l'indice de référence depuis notre investissement au T4 2017, avec seulement un trimestre de sous-performance (-0.26% au T2 2020). L'accent mis par Harrison Street sur les secteurs non liés au PIB, tels que les cabinets médicaux, a permis d'obtenir de bons résultats cette année, générant une impressionnante surperformance trimestrielle moyenne de 1.12% par rapport à l'indice de référence.

Notre concentration sur le rendement des revenus (seul Clarion LPF a un rendement actuel des revenus inférieur à l'indice de référence) jouera un rôle clé dans l'obtention de rendements stables au cours des prochaines années.

Europe :

	Q3/2020	2020 (Q1-Q3)	1.10.2019 - 30.9.2020 (p.a.)	1.10.2017 - 30.9.2020	Depuis création (p. a.)
SFP AST GCP	0.86%	0.37%	2.51%	n./a.	4.63%
ODCE	0.11%	-1.38%	1.19%	n./a.	4.22%
Δ	0.75%	1.75%	1.32%	n./a.	0.41%

En Europe, la performance pondérée de nos fonds sous-jacents a été supérieure à celle des indices de référence respectifs au cours du dernier trimestre, depuis le début de l'année et depuis leur création. Le rendement de nos fonds a constamment augmenté au fil du temps, fortement influencé par la décision que nous avons prise lors du lancement de notre produit de sous-affecter à l'immobilier commercial britannique.

Cette surperformance a également été obtenue grâce aux équipes de gestion des fonds et aux portefeuilles très diversifiés, axés sur les revenus, composés des

meilleurs actifs de leur catégorie, avec des taux d'occupation et des WAULT solides.

Nous prévoyons la poursuite de cette surperformance dans la région, d'autant plus que le portefeuille d'Invesco UK Residential Fund se stabilise après avoir précédemment réduit notre performance pondérée jusqu'à la fin 2019 au moment de sa phase de courbe en J. Depuis le début de l'année, le fonds a réalisé une surperformance trimestrielle moyenne de 86 points de base.

Asie-Pacifique :

	Q3/2020	2020 (Q1-Q3)	1.10.2019 - 30.9.2020 (p.a.)	1.10.2017 - 30.9.2020	Depuis création (p. a.)
SFP AST GCP	4.86%	3.03%	7.90%	5.36%	5.36%
ODCE	3.72%	2.21%	6.37%	5.84%	5.84%
Δ	1.14%	0.82%	1.53%	-0.48%	-0.48%

En Asie, nous avons constaté une nette amélioration de nos performances absolues et relatives grâce à notre sous-pondération dans le secteur du commerce de détail ainsi qu'à notre exposition à des actifs logistiques de haute qualité et à des immeubles résidentiels stables au Japon.

Le SPF Asia Fund, géré par JP Morgan, a des allocations substantielles au secteur résidentiel au Japon et des actifs logistiques dans toute la région. Nous sommes persuadés que cela soutiendra notre surperformance future.

Nous avons omis l'AMP Diversified Property Fund (ADPF), qui investit uniquement en Australie, car nous pensons qu'il n'est pas logique de le comparer aux fonds diversifiés panasiatiques. En outre, les six fonds de l'ANREV ODCE sont tous libellés en USD tandis que l'ADPF est évalué en AUD.

L'ADPF a subi des dépréciations dans le secteur du commerce de détail au cours du premier semestre et a été inférieur à son indice de référence respectif en Australie (Mercer Index Diversified). Au T3, le fonds a dépassé l'indice de référence de 40 points de base, ce qui indique que les évaluations du commerce de détail ont atteint un plancher. Ce fonds a réalisé une très bonne performance au T4 2020.

Performance relative du portefeuille :

	Q3/2020	2020 (Q1-Q3)	1.10.2019 - 30.9.2020 (p.a.)	1.10.2017 - 30.9.2020	Depuis création (p. a.)
SFP AST GCP	1.54%	0.44%	2.53%	4.23%	4.23%
ODCE	0.95%	-0.28%	2.07%	4.69%	4.69%
Δ	0.59%	0.72%	0.46%	-0.46%	-0.46%

Pour l'ensemble du portefeuille, cette évolution montre une nette amélioration de la performance relative. Bien qu'encore négative depuis le lancement, la performance relative s'est sensiblement améliorée, grâce au fait que celle-ci a été positive pendant toutes les périodes allant jusqu'à 12 mois.

Conclusion

La deuxième/troisième vague du COVID-19 qui a frappé l'Europe et les Etats-Unis suggère fortement que nous devons vivre avec le virus jusqu'à ce que la plupart des gens aient été vaccinés. Nous restons donc prudents en ce qui concerne les prévisions pour le premier semestre 2021, mais nous nous attendons à un second semestre solide, soutenu par des taux d'épargne élevés, des aides gouvernementales et des taux d'intérêt bas. Le revenu net d'exploitation des investisseurs immobiliers devrait continuer à se détériorer avant qu'il n'y ait une véritable reprise car le ralentissement économique se répercute sur la demande des occupants. Cela a entraîné une légère baisse des revenus en 2020 mais nous prévoyons qu'ils augmenteront à nouveau en 2021. Les rendements des capitaux seront soutenus par les faibles niveaux des taux d'intérêt dans le monde entier et par la baisse de l'offre.

Nous pensons qu'une opportunité d'achat intéressante est apparue dans le portefeuille immobilier principal. Les taux d'intérêt ont encore baissé jusqu'à fin 2020, mais ils ont de nouveau augmenté début 2021, ce qui a entraîné des écarts toujours historiquement élevés

entre les taux immobiliers et les taux d'intérêt à 10 ans à travers le monde. Les taux d'intérêt devraient rester plus longtemps bas, comparés aux années précédentes, ce qui plaide en faveur de la catégorie des actifs immobiliers. Nous sommes convaincus que les fonds de notre portefeuille sortiront renforcés de cette crise. Nous voyons déjà les banques devenir plus conservatrices dans leurs prêts, ce qui rend de plus en plus difficile le refinancement de stratégies plus risquées. Cette tendance peut être observée sur les marchés immobiliers cotés en bourse ainsi que du côté du développement du marché. Nous prévoyons une diminution de l'offre future en nouveaux biens immobiliers par rapport aux niveaux déjà bas car les promoteurs éprouvent des difficultés à financer de nouveaux projets. Cela permettra de soutenir les évaluations des biens immobiliers existants, en particulier pour les bâtiments durables de haute qualité, bien situés et ayant une forte base de locataires, qui représentent les types de biens dans lesquels nous sommes investis par le biais de nos fonds sous-jacents. Tout bien considéré, la situation actuelle justifie un investissement dans un produit de base avec un périmètre de placement diversifié à l'échelle mondiale afin d'atténuer le risque et d'assurer la croissance future.

L'importance de la durabilité

L'importance de la durabilité a considérablement augmenté ces dernières années, tant au sein de notre entreprise qu'à travers le monde. La pandémie a encore amplifié cette tendance et nous prévoyons que la durabilité gardera son caractère essentiel à l'avenir.

Les catastrophes climatiques sont de plus en plus fréquentes à l'échelle mondiale et coûtent plus cher. L'année dernière, la sécheresse a alimenté des feux de forêt record. Les catastrophes naturelles aux Etats-Unis ont coûté USD 95 milliards, les tempêtes hivernales en Europe ont causé USD 2.5 milliards de pertes aux assurances. Les graves inondations en Chine ont été la catastrophe naturelle la plus coûteuse en 2020. Les pertes mondiales dues aux catastrophes naturelles se sont élevées à USD 210 milliards. Cela prouve que le changement climatique a un impact financier considérable. De nombreux événements sont prévus dans un avenir proche afin de faire face au changement climatique et de lutter contre celui-ci. 2021 sera une année cruciale, avec de nombreux événements axés sur la durabilité susceptibles de changer la suite des choses : l'Assemblée des Nations unies pour l'environnement, le nouveau plan quinquennal de la Chine, la Convention sur la biodiversité, le lancement d'un nouveau système d'échange de droits d'émission de carbone et la Conférence des Nations unies sur le changement climatique. En outre, les Etats-Unis ont réintégré l'accord de Paris, ce qui soutiendra les efforts mondiaux de lutte contre le changement climatique.

Le groupe SFP est devenu signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (UNPRI) en 2019, a publié son premier rapport de durabilité en 2020 et publiera son premier rapport UNPRI cette année. L'entreprise met l'accent sur les produits, les clients, le climat, les employés et les valeurs fondamentales. Dans le domaine du climat, la réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre, la bonne gestion des déchets et l'utilisation efficace de l'eau sont essentiels.

Pour notre fondation d'investissement SFP AST Global Core Property, la durabilité fait partie intégrante du

processus d'investissement et de l'allocation du portefeuille. Les performances ESG (Environnement, Social et Gouvernance) ont un impact sur tous les acteurs du secteur immobilier. Les locataires attendent de plus en plus des espaces de qualité, flexibles, modernes et efficaces. Cela les aide à gérer leurs coûts ainsi qu'à attirer et retenir les meilleurs employés, tout en fournissant un environnement de travail sain permettant d'offrir une distanciation sociale suffisante, une qualité d'air irréprochable et le meilleur climat intérieur possible. Les propriétaires sont également à l'origine de la mise en œuvre des politiques ESG dans le secteur immobilier. Les bâtiments modernes et efficaces ont tendance à attirer les meilleurs locataires, avec à la clé un niveau de fiabilité plus élevé en ce qui concerne les revenus locatifs. Cela améliore la stabilité des flux de trésorerie et réduit le risque de vacance et/ou de baisse des loyers. Un bâtiment qui reste conforme aux normes internationales de durabilité a beaucoup plus de chances de conserver sa valeur. Les biens immobiliers qui ne sont pas durables deviennent plus difficiles à louer et ont un impact négatif sur les évaluations. Toutes les parties prenantes (propriétaires, investisseurs, locataires, employés, gouvernements, régulateurs et communautés locales) prennent en compte la durabilité. En résumé, une amélioration des performances ESG entraîne une augmentation de la qualité des locataires et une réduction du risque de vacance. En retour, cela augmente le rendement des revenus et la valeur en capital d'un bâtiment.

La proportion globale de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre imputable au secteur immobilier a été largement relayée. Sa part démesurée par rapport à ces dimensions – environ un tiers des émissions mondiales de gaz à effet de serre et 40% de la consommation mondiale d'énergie –

signifie que le secteur immobilier est particulièrement pertinent et porte une responsabilité évidente pour parvenir aux réductions d'émissions de carbone nécessaires en vue d'atteindre les objectifs fixés dans l'accord de Paris sur le climat. En fait, pour respecter les engagements pris à Paris, il faut éviter 77% des émissions totales de CO₂ dans le secteur immobilier d'ici 2050 par rapport aux niveaux actuels. De nombreux investisseurs et gestionnaires immobiliers incluent des objectifs de neutralité carbone dans leur stratégie de durabilité. Selon la définition du World Green Building Council, un bâtiment neutre en carbone est hautement efficace sur le plan énergétique et entièrement alimenté par des sources d'énergie renouvelables sur site et/ou hors site.

L'impact environnemental des bâtiments durables (meilleure efficacité énergétique, réduction de la consommation d'eau et des émissions de gaz à effet de serre) est facilement mesurable. Les aspects sociaux et de gouvernance ne sont pas toujours aussi évidents. Cependant, un lieu de travail sain réduit le risque de maladie chez les employés, ce qui entraîne une baisse du nombre d'absences au travail et donc un niveau de productivité supérieur. En raison de la pandémie, il est devenu plus important d'avoir un lieu de travail sain. La construction d'un bien immobilier à proximité des transports publics, la mise à disposition de pistes cyclables et de bornes de recharge pour les voitures électriques représente des décisions environnementales/sociales positives. L'importance de la gouvernance ne doit pas être négligée. Le secteur immobilier a été et est toujours confronté à de nombreuses controverses éthiques.

Les facteurs ESG ont gagné en importance pour les acteurs du secteur immobilier. Non seulement les investisseurs exigent des garanties plus solides dans ce domaine mais les gestionnaires de fonds et d'actifs ainsi que les locataires incluent une approche ESG ambitieuse dans leur processus décisionnel. Cela se reflète dans la demande croissante d'espaces durables de la part des locataires. Toutefois, l'offre reste limitée, ce qui fournit un potentiel de hausse. Une étude de JLL sur Londres révèle que les immeubles durables du centre de Londres se louent entre 6 et 11% plus cher. En outre, que ce soit 12 mois ou 24 mois après l'achèvement, le taux de vacance était plus faible dans les immeubles ayant été évalués « Excellent » avec la méthode BREEAM par rapport à ceux classés « Très bon ». Le rapport conclut que les bâtiments neutres en

carbone situés dans le centre de Londres qui pourront être livrés efficacement et rapidement se loueront plus cher. Même avec une augmentation potentielle des coûts de construction, JLL estime que la prime de location et la compression du rendement pourraient faire passer le rapport coût-bénéfice de 15% à plus de 20%. Il est logique que les mêmes résultats valent également dans d'autres villes.

Par conséquent, nous pensons que tout propriétaire et investisseur doit avoir une stratégie ESG bien définie. Il y a quatre raisons à cela. Premièrement, l'analyse de rentabilité est incontournable. Deuxièmement, les attentes des parties prenantes, y compris des investisseurs et des locataires, ne feront que croître. Troisièmement, la pression des régulateurs et des gouvernements va continuer à augmenter. Enfin, c'est la meilleure chose à faire pour les entreprises en faveur de l'environnement, leur image de marque, les collectivités et la pérennité du pacte social.

Quel indice de référence pour l'immobilier international ?

Nous utilisons le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) comme base d'évaluation des fonds immobiliers et nous avons créé notre propre tableau de notation GRESB pour notre portefeuille. L'évaluation immobilière du GRESB est la référence mondiale en matière d'ESG et le cadre de reporting pour les sociétés immobilières cotées, les fonds immobiliers privés, les promoteurs et les investisseurs qui placent directement dans l'immobilier. L'évaluation est définie par ce que les investisseurs et le secteur considèrent comme des questions importantes dans la performance de durabilité des placements immobiliers. La méthodologie, qui respecte les cadres internationaux de présentation de rapports, est uniforme quels que soient les régions, les instruments de placement et les types d'immobilier. Il en résulte des données de grande qualité que les investisseurs et les participants peuvent utiliser dans leurs processus d'investissement, d'engagement et de prise de décision.

L'indice GRESB offre des données ESG de haute qualité et des outils analytiques puissants pour évaluer les performances ESG, identifier les domaines à améliorer et s'engager auprès des investisseurs. En 2020, plus de 1 200 sociétés immobilières, fiducies de placement immobilier, fonds et promoteurs ont participé à l'évaluation des biens immobiliers, ce qui représente USD 4,8 billions d'actifs sous gestion. L'évaluation couvre plus de 96 000 actifs dans 64 pays.

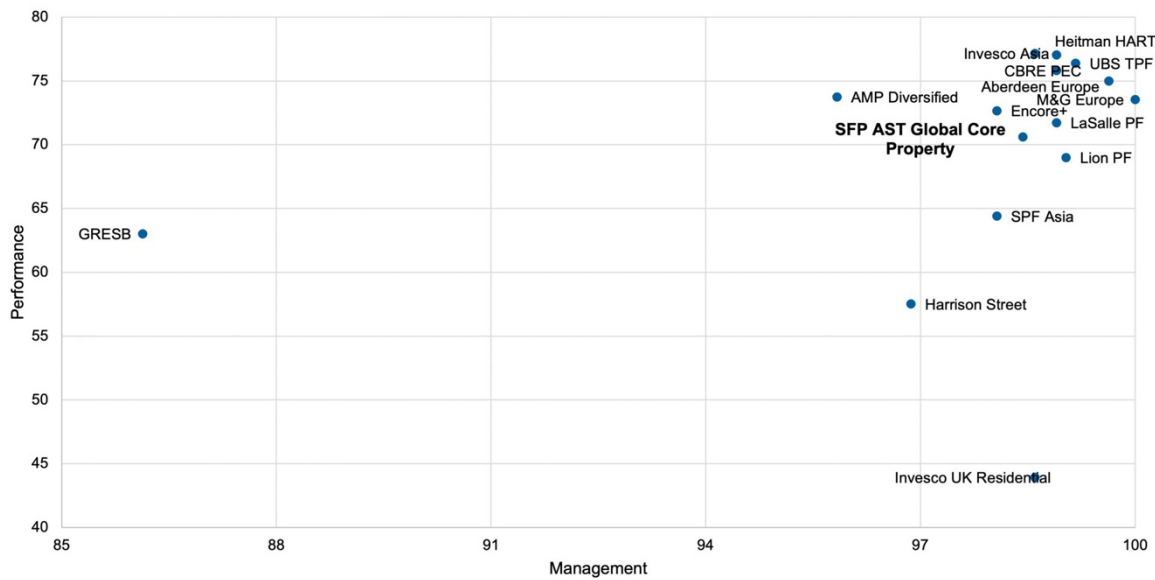
Le GRESB a introduit un rapport obligatoire sur les données au niveau des actifs afin d'améliorer la qualité des données et a mis en place une nouvelle structure de rapport qui donne plus de poids (70%) à la composante de performance par rapport à la note globale du GRESB. Cette remise à zéro de la note de référence a fait chuter la note moyenne du GRESB à 70 (2019 : 72).

L'Océanie occupe la première place dans la répartition régionale, avec un score GRESB moyen de 77. Le secteur immobilier asiatique vient en deuxième position, avec 72, suivi par l'Europe avec 69.5, juste un peu devant les Amériques avec 69.

Après l'augmentation de la consommation énergétique en comparable, nous avons observé cette année une réduction globale de 2%. Cette diminution concerne toutes les régions, l'Europe affichant la plus forte réduction (3.2%). Les émissions mondiales de GES et la consommation d'eau ont également diminué, respectivement de 3% et 1.5%.

Performance de notre portefeuille

Le score GRESB de notre portefeuille a clairement surclassé la moyenne du GRESB. Il a obtenu un score de 79 en 2020, contre 70 pour la moyenne mondiale du GRESB.



En raison de la nouvelle méthode de calcul, il n'est pas possible de comparer les résultats de cette année avec ceux de l'année dernière. De nombreux fonds auxquels nous participons sont toujours parmi les plus performants de leur catégorie. Comme le montre le graphique ci-dessus, tous les fonds dans lesquels nous sommes investis ont surclassé l'indice de référence sur le plan de la gestion, dans une large mesure. Cela prouve que les équipes de gestion mettent l'accent sur la durabilité et ont déjà défini un leadership, des politiques, un reporting, une gestion des risques et un engagement des parties prenantes solides. Ces éléments constitueront de puissants moteurs pour l'amélioration de la composante de performance. Sur les 13 fonds dans lesquels nous sommes investis, onze la surclassent déjà. Harrison Street et Invesco UK Residential ont tous deux des objectifs clairs pour améliorer leur score dans ce domaine. Ils sont décrits dans les ventilations régionales ci-dessous.

Aux Etats-Unis, quatre fonds sur cinq ont surclassé l'indice de référence américain GRESB non coté (70 points). Heitman Real Estate America Trust a réalisé la meilleure performance, avec un score de 84. C'est l'un des rares fonds à avoir réussi à augmenter son score malgré la nouvelle méthode de calcul. Une partie de ce succès peut être attribuée à sa définition claire des objectifs. Heitman est l'un des gestionnaires les plus engagés et cherche à devenir un gestionnaire neutre en carbone d'ici 2030. La plupart des gestionnaires qui s'engagent sur un bilan carbone neutre visent cet objectif d'ici 2040 ou 2050. Le Harrison Street Core Property Fund a obtenu le plus faible score parmi les cinq fonds dans lesquels nous sommes investis. Alors que le fonds a surclassé la moyenne de ses pairs en termes de performance sociale et de gouvernance, il a sous-performé dans la partie environnementale en 2020. De nombreuses initiatives qui amélioreront la performance du fonds dans ce volet ont été mises en œuvre tout au long de l'année 2020. Les parties de la

composante de performance qui offrent le plus de possibilités d'amélioration et auxquelles le Harrison Street Core Fund continue de donner la priorité sont les évaluations des risques et les certifications des bâtiments. Les actifs continueront à être évalués régulièrement afin de déterminer les possibilités d'amélioration de la gestion des risques, notamment en ce qui concerne l'éclairage, les commandes domestiques, les systèmes CVC (chauffage, ventilation et climatisation), la conservation de l'eau et la gestion des déchets. Dans le domaine de la certification des bâtiments, les scores commencent à augmenter grâce aux nouvelles certifications sectorielles telles que la norme Fitwel™ Healthy Building. En effet, Harrison Street a établi un partenariat avec Fitwel™ pour aligner la norme sur leurs secteurs, y compris l'élaboration conjointe d'une fiche de performance spécifique aux seniors. Enfin, l'utilisation des classements « Energy Star » sera étendue à tous les secteurs afin de mieux communiquer les performances par rapport aux indices de référence de la branche.

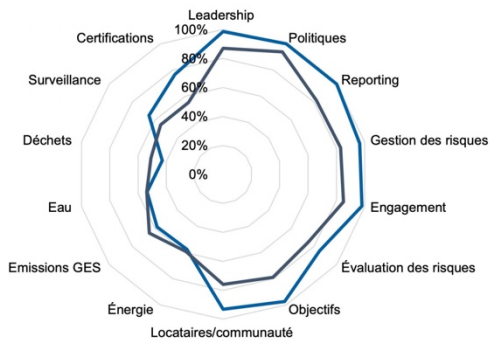
En Europe, tous les fonds, à l'exception de l'Invesco UK Residential Fund, ont obtenu un score de plus de 80 (contre 72 pour l'indice de référence européen). Le fonds CBRE Pan-European Core a obtenu le meilleur score parmi les fonds dans lesquels nous avons investi. Ils ont réussi à réduire la consommation énergétique de 4% et les émissions de gaz à effet de serre de 4% mais ont constaté une augmentation de la consommation d'eau de 7%. D'ici 2050, l'objectif est de réduire la consommation d'énergie et d'eau de 20% par rapport au niveau de 2017. Le gestionnaire cherche à faire baisser les émissions de gaz à effet de serre de 80% sur la même période. Pour améliorer son score, l'Invesco UK Residential Fund a entrepris de multiples initiatives dans son portefeuille résidentiel au cours de l'année 2020. D'un point de vue environnemental, cela comprend l'installation de panneaux solaires, de compteurs électriques intelligents et de chauffages thermostatiques ainsi que des initiatives d'économie d'eau dans les logements et le recyclage des déchets sur place. Le fonds a soumis six actifs stabilisés à la nouvelle évaluation « BREEAM In-Use » pour le secteur résidentiel. Invesco prévoit d'étendre la couverture de certification à l'ensemble du portefeuille à mesure que de plus en plus d'actifs deviennent éligibles à l'évaluation. Encore+, le deuxième fonds le plus performant, se concentrera sur l'automatisation de la collecte de données lorsque cela est possible, l'installation de panneaux photovoltaïques et l'utilisation des données de consommation pour ac-

SFP Fondation de placement

croître l'engagement des gestionnaires immobiliers et des locataires. Cela permettra aussi de réduire la consommation énergétique, d'améliorer l'analyse des risques climatiques et de faire les premiers pas vers l'objectif de « neutralité carbone ». L'année dernière, ils ont réussi à réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre de respectivement 2% et 6%. La consommation d'eau a même baissé de 22%.

Dans la région Asie-Pacifique, l'Invesco Real Estate Asia Fund est en tête du classement GRESB dans sa catégorie. L'AMP Capital Diversified Property Fund (ADPF) a obtenu le deuxième des meilleurs scores pour les fonds immobiliers diversifiés australiens. Les deux fonds ont obtenu un score de 84, contre seulement 68 pour le score de référence. La stratégie de durabilité de l'ADPF marque une augmentation significative de leur engagement à créer des résultats durables pour les clients, les locataires, les investisseurs et les collectivités dans lesquelles ils opèrent. 60 objectifs de durabilité ambitieux ont été fixés sous douze thèmes de durabilité, y compris des objectifs de durabilité spécifiques et des objectifs sur l'environnement, le social, la gouvernance, la santé et le bien-être. D'ici 2030, le fonds veut que toute son énergie provienne des énergies renouvelables. Cela aidera le fonds à éliminer ses émissions de gaz à effet de serre. Le Strategic Property Fund Asia a réalisé un score de 74. Il a amélioré les composantes de gestion et a maintenant fixé des objectifs clairs. Le fonds vise une réduction à long terme de la consommation énergétique, des émissions, de l'eau et des déchets de 15% au cours des dix prochaines années, soit 1.5% par an. Cela permettra d'améliorer le score de performance au cours des prochaines années. L'année dernière, la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre ont été réduites de 9% et 10% respectivement. Le fonds est donc sur la bonne voie pour atteindre ses objectifs.

Le portefeuille (ligne bleue sur le graphique) a surclassé onze des 15 composantes par rapport à l'évaluation de l'indice de référence (ligne grise). En ce qui concerne les déchets, l'eau, les émissions de gaz à effet de serre et l'énergie, notre portefeuille a légèrement sous-performé l'indice de référence. En raison des objectifs clairs du fonds concernant ces critères environnementaux qui ont permis d'obtenir des notes de gestion élevées, nous sommes convaincus que les fonds vont s'améliorer dans ce domaine, et à un rythme plus rapide que l'indice de référence.



GRESB Composants

Conclusion

La dernière évaluation GRESB souligne que les fonds dans lesquels nous investissons sont fortement axés sur la durabilité car ils ont clairement surclassé l'indice de référence en ce qui concerne les composantes de gestion. Il est difficile de quantifier entièrement l'impact

que les politiques ESG peuvent avoir sur le rendement des biens immobiliers. Toutefois, en améliorant la durabilité d'un bâtiment, le propriétaire en augmente la valeur à long terme et améliore sa capacité à attirer et à retenir des locataires de meilleure qualité. De nombreuses études ont montré une relation positive entre la durabilité et les rendements. C'est pourquoi nous sommes très heureux que le score GRESB de notre portefeuille soit nettement supérieur à la moyenne mondiale. Notre score moyen élevé pour la composante de gestion est la preuve de l'importance que les fonds accordent à la durabilité et montre que les fonds sous-jacents cherchent à améliorer leurs scores. Nous pensons qu'en raison des objectifs clairement définis par les fonds les scores de performance favoriseront une nouvelle surperformance de notre portefeuille. Cela est de bon augure pour nos rendements totaux à l'avenir. Nous travaillons à l'obtention d'un score GRESB officiel pour notre fondation et nous vous en tiendrons informés dans nos prochaines publications.

Réunions trimestrielles avec les investisseurs

Invesco Real Estate UK Residential Fund, le 3 juin 2020

Le 3 juin 2020, nous avons eu le plaisir d'accueillir John German et Victoria Stanley d'Invesco Real Estate pour présenter le fonds résidentiel britannique d'Invesco Real Estate à nos investisseurs dans le cadre de la série des conférences téléphoniques sur l'immobilier global. John, le gestionnaire de portefeuille principal, possède plus de 30 ans d'expérience dans l'immobilier. Victoria, qui fait également partie de l'équipe de gestion du portefeuille, possède 15 ans d'expérience. Le fonds est géré par une équipe de dix spécialistes d'immobilier, tous sauf deux ayant au moins dix ans d'expérience dans ce domaine.

L'Invesco Real Estate UK Residential Fund s'inscrit parfaitement dans notre stratégie qui se concentre sur le secteur résidentiel au vu des perspectives prometteuses du marché résidentiel britannique. Invesco a une solide expérience mondiale dans le domaine des espaces résidentiels et a investi plus de 20 milliards d'euros dans ce secteur.

Invesco nous a présenté des informations actualisées sur l'entreprise, le marché, l'Invesco Real Estate UK Residential Fund (y compris les performances) ainsi qu'un des investissements du fonds à titre d'exemple. Les gestionnaires ont également fait le point sur leurs attentes en matière de rendement pour les années à venir.

Informations actualisées sur le marché

D'après Invesco, le secteur résidentiel a enregistré les meilleures performances de tous les secteurs immobiliers au Royaume-Uni au cours des 30 dernières années. Les performances sont en grande partie dues aux revenus stables de type « obligations ». Durant les 30 dernières années, la croissance du capital a été négative qu'au début des années 1990 et pendant la crise financière mondiale de 2008. La corrélation du secteur résidentiel avec les autres secteurs immobiliers britanniques reste faible. Les gestionnaires s'attendent

à ce que les rendements futurs soient déterminés par le déséquilibre structurel entre la demande et l'offre lorsque l'offre ne répond pas à la demande croissante de logements. Cette demande, en particulier pour les biens locatifs, est principalement due à la croissance démographique au Royaume-Uni, l'une des plus élevées d'Europe.

L'impact de la pandémie actuelle est difficile à quantifier, tout comme son effet sur le secteur résidentiel britannique de la construction à des fins de location. Cette année sera marquée par une forte récession, et Invesco s'attend à une reprise en forme de « U » par la suite, en fonction de la capacité de l'économie britannique à se maintenir et à se remettre des mesures de soutien. Cela permettra en retour de soutenir et de protéger le secteur du logement tandis que les congés et le soutien du gouvernement maintiendront les entreprises à flot et sauveront des emplois. Pour l'instant, les loyers se maintiennent et les prix restent stables. Les taux de perception des loyers dans le secteur résidentiel sont nettement supérieurs à ceux des autres secteurs immobiliers.

Au cours des 30 dernières années, le secteur enregistré des rendements négatifs que trois fois. La dernière

fois remonte à 2008, lors de la crise financière mondiale. Le secteur résidentiel avait enregistré une performance de -12%, nettement meilleure que les résultats des autres secteurs immobiliers. Après la crise financière, les revenus et plus-values ont considérablement augmenté pour atteindre un rendement total de près de 10% en 2009, 2010 et 2011. Invesco s'attend à ce que ce phénomène se reproduise après le COVID-19.

Informations actualisées sur le fonds

Les principaux piliers d'investissement du fonds comprennent des actifs de haute qualité, un profil de risque conservateur (pas de risque de planification ou de zonage et des contrats de construction à prix fixe), l'orientation des revenus et la diversification. Le fonds est également fortement axé sur les questions ESG. En 2019, le fonds a participé pour la première fois à l'évaluation du GRESB, et continuera à y participer à l'avenir. Les performances du fonds sont déjà supérieures à la moyenne du GRESB sur trois aspects, s'y alignent sur trois autres aspects et n'y sont inférieures que sur un seul aspect (certifications des édifices). Le fonds s'est chargé de régler activement cette question et dispose aujourd'hui de plusieurs certifications des édifices pour ses biens immobiliers.

L'Invesco Real Estate UK Residential Fund est bien positionné pour faire face aux turbulences. Le taux de nantissement est de seulement 10%. Le portefeuille, d'une valeur d'environ 500 millions de livres (toutefois 650 millions de capital engagé) est bien diversifié, avec 13 actifs composés de 2573 appartements dans dix villes du Royaume-Uni. En tant que tel, il est l'un des dix plus gros investisseurs dans le secteur britannique de la construction à des fins de location. Au cours des 12 derniers mois, le rendement total annualisé du fonds a approché les 3%, répartis presque également entre le revenu et le rendement du capital. L'équipe de gestion du fonds s'attend à ce que la performance totale continue de s'améliorer à mesure que davantage d'actifs passent de la phase de développement à la phase de mise en location.

Portefeuille

Sur les 13 actifs du portefeuille, six sont stabilisés et ont un taux d'occupation moyen de 93%. Le taux de perception des loyers s'est élevé, à 96%, ce qui démontre la résistance du secteur résidentiel aux effets négatifs de la pandémie de COVID-19. Trois actifs sont

entrés en phase de location et n'ont pas non plus été touchés par la pandémie. Le délai moyen de mise location n'est que d'un mois. Sur les quatre biens immobiliers en cours de développement, un seul a connu un retard en raison de difficultés d'approvisionnement des matériaux de construction sur le site et des règles de distanciation sociale. Toutefois, ce retard devrait permettre de réaliser un gain de 650 000 livres sterling sur les coupons.

Pour l'exemple d'actif, le gestionnaire a utilisé un projet financé à terme à Londres. Ils ont pu acheter cet actif avec une remise de 5%, et une fois les différentes étapes de construction franchies, les évaluateurs ont traduit cette situation par une augmentation de la valeur. Les plus grandes augmentations de valeur ont été réalisées au moment de l'achèvement des travaux, de la première preuve des locations réalisées et de la finalisation des équipements comme le centre de fitness, la terrasse sur le toit et les salons de détente. Depuis l'acquisition du projet au troisième trimestre 2016, les valeurs ont déjà augmenté de 21%. Le projet est maintenant loué à 70% et le gestionnaire s'attend à ce que la prochaine augmentation de la valeur matérielle ait lieu une fois que la stabilisation sera atteinte, c'est-à-dire lorsque le taux d'occupation atteindra 95%

Questions et réponses

Au cours de la séance de questions-réponses, nous avons appris que les modifications du droit de timbre n'auront pas d'impact négatif car elles ne concernent que les investisseurs étrangers et non les acheteurs britanniques. Cette année, le fonds sera légèrement affecté par le COVID-19, du fait que les locations ralentissent marginalement, qu'il existe quelques retards de construction et que les évaluateurs ont revu les prévisions de croissance des loyers à la baisse. En 2020, les performances nettes de 3% seront inférieures d'environ 1% aux prévisions. À moyen et long terme, le fonds prévoit toujours d'atteindre une performance nette annuelle de 7% à 8%, la moitié environ du rendement total provenant des revenus.

Bien que la concurrence pour l'acquisition d'actifs s'intensifie, le fonds a clairement prouvé qu'il était capable d'acquérir des biens immobiliers avec des rendements avantageux. Les deux dernières acquisitions ont eu des rendements supérieurs à 4.5%, alors que les rendements actuels du marché comparables se situent approximativement entre 3.5% et 3.75%. Le fonds a également établi une relation avec Telford

Homes (un promoteur résidentiel qui se concentre sur le marché londonien), ce qui apporte une bonne réserve d'affaires potentielles à l'avenir. En ce qui concerne la gestion d'actifs et de biens immobiliers, le fonds aborde cette question en conformité avec l'approche universelle d'Invesco. La gestion des actifs est faite en interne, et la gestion des biens immobiliers est externalisée auprès des spécialistes. Cette approche s'est avérée très efficace. La dernière question portait sur la base d'investisseurs et la longueur de la file d'attente des investisseurs. Actuellement, le fonds compte 13 investisseurs institutionnels qui ont engagé un total de 500 millions de livres sterling. Environ 90% de ce montant a été appelé et la partie restante le sera cette année. Les nouveaux engagements devraient être appelés dans les six mois suivant l'engagement. À ce jour, le fonds n'a pas reçu une seule demande de rachat et mène des discussions avec des investisseurs, existants et nouveaux, concernant de nouveaux capitaux.

Conclusion

Le Royaume-Uni manque toujours d'actifs résidentiels de haute qualité et de niveau institutionnel. Compte tenu de la croissance démographique du Royaume-Uni, l'une des plus élevées d'Europe, et du déséquilibre entre l'offre et la demande, les perspectives de croissance du secteur restent solides.

Le fonds élargira son portefeuille à l'avenir. Cela accroîtra encore la diversification du portefeuille tout en permettant au fonds de préserver le caractère conservateur de son bilan et de sa liquidité. À ce jour, l'impact du COVID-19 a été relativement limité ; les performances du fonds seront déterminées par son exposition principale et par le flux de revenus durables qui s'améliorera encore à mesure que davantage de biens immobiliers entreront dans les phases de stabilisation et de mise en location. Cela aura également un impact positif sur le rendement du capital. C'est exactement ce que nous attendions lorsque nous nous sommes engagés dans ce fonds et jusqu'à présent, celui-ci a répondu à nos attentes, tout en renforçant son équipe déjà solide.

Strategic Property Fund Asia (SPF), le 17 juin 2020

Le 17 juin 2020, nous avons été très heureux d'accueillir David Chen et Ben Aiken de JP Morgan pour présenter à nos investisseurs le Strategic Property Fund Asia et le cas de l'immobilier de base en Asie. David supervise les plateformes d'investissement immobilier de la région Asie-Pacifique pour JP Morgan en sa qualité de directeur des investissements et de responsable de l'immobilier pour JP Morgan Asset Management – Asia-Pacific. Ben est le co-gestionnaire de portefeuille du Strategic Property Fund Asia. Il est basé à Singapour et est membre du Real Estate Asia-Pacific Management Forum.

SPF Asia renforce sa position comme l'un des leaders du marché en fournissant une exposition immobilière diversifiée à la région Asie-Pacifique grâce à un portefeuille de 2 milliards d'USD, composé de plus de 70 biens immobiliers à positionnement concurrentiel, de qualité institutionnelle, générateurs de revenus, avec des locataires solides et une occupation stable. Le portefeuille du fonds est diversifié dans neuf villes carrefours, dont Sydney, Melbourne, Brisbane, Tokyo, Osaka, Séoul, Singapour, Shanghai et Auckland. SPF a pour objectif un TRI brut de 8 à 10% et un rendement annuel brut de 5 à 6% par an. Le gestionnaire a une approche ESG de pointe et totalement intégrée.

Situation du marché immobilier principal en Asie-Pacifique

Le marché immobilier principal en Asie-Pacifique (APAC) a connu une croissance considérable au cours des deux dernières décennies et représente aujourd'hui environ 40% du marché immobilier mondial. Pour l'essentiel, elle concerne les huit marchés clés (Japon, Chine, Australie, Corée du Sud, Singapour, Hong-Kong, Taiwan et Nouvelle-Zélande), qui représentent environ 90% du marché total. Ces huit marchés sont comparables à de nombreux marchés européens et américains s'agissant de la liquidité et de la transparence. À l'exception de la Chine, ils sont tous classés comme hautement transparents ou transparents dans l'indice de transparence du marché immobilier mondial Jones Lang LaSalle.

La région offre un revenu stable et durable qui est soutenu par des économies prospères et la forte présence de grandes entreprises. L'Asie-Pacifique compte plus de grandes entreprises avec un chiffre d'affaires supérieur à un milliard d'USD que l'Amérique

du Nord et l'Europe réunies. 40% des entreprises du Fortune 500 ont leur siège social dans la région.

La région offre des avantages de triple diversification qui ne sont pas disponibles ailleurs sur le marché immobilier principal développé : Les biens immobiliers principaux en APAC ont de faibles corrélations avec les actifs financiers, les autres biens immobiliers principaux développés, ainsi qu'au sein et entre les marchés principaux de l'APAC. La région a donc un grand effet de diversification dans un portefeuille immobilier mondial et une exposition au marché immobilier principal en APAC a le potentiel d'améliorer les rendements ajustés en fonction du risque.

Le point sur le marché

Dans la région Asie-Pacifique, le COVID-19 semble être mieux maîtrisée dans les pays où SPF Asia est investi. Le taux quotidien moyen d'infections est nettement inférieur à celui de l'Europe et des États-Unis. Par conséquent, l'impact économique devrait être plus limité. Le pire est peut-être passé pour les économies de l'APAC où les conditions devraient s'améliorer au cours du second semestre 2020. Par exemple, la production industrielle de la Chine a augmenté de 19.2% en novembre par rapport à l'année précédente. On prévoit que les huit pays auxquels le fonds est exposé enregistrent une croissance positive de leur PIB au cours du second semestre 2020.

Au niveau sectoriel, les tendances sont comparables à celles d'autres régions du monde. JP Morgan voit une résilience dans le secteur industriel/logistique, une performance mitigée dans les bureaux et un ralentissement dans le commerce de détail. Au cours du premier semestre, le niveau des loyers a augmenté sur

tous les marchés logistiques, à l'exception de Hong-Kong et Singapour. Dans le secteur des bureaux, les loyers ont augmenté à Tokyo, Osaka, Séoul et Brisbane. Les loyers dans le commerce de détail ont baissé sur tous les marchés de la région.

Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement est définie par :

- Les caractéristiques de l'actif principal
 - Le positionnement concurrentiel, la qualité institutionnelle, la stabilité des biens et la solidité des locataires
 - Des marchés primaires avec une profondeur économique et une liquidité institutionnelle
 - Quatre secteurs primaires : bureau, industriel / logistique, commerce de détail, multifamilial
 - Une approche disciplinée du financement pour améliorer les rendements
- Équipe de gestion
 - Recours à des professionnels de l'acquisition locaux et à des équipes de gestion des actifs sur le terrain
 - Les meilleures pratiques mondiales développées sur plus de 50 ans de gestion de fonds ouverts
- Rendements
 - TRI cible (brut de frais) de 8-10% / 5-6% par an de rendement du revenu
- Des critères rigoureux de sélection des marchés
 - Combinaison des caractéristiques structurelles et des fondamentaux à long terme avec la superposition des risques
 - Sélection de secteurs en mettant l'accent sur 15 villes dans huit pays de la région Asie-Pacifique
 - 50% à 75% seront investis dans les marchés les plus développés du Japon, de l'Australie et de la Nouvelle-Zélande
 - Le reste sera investi dans les « Tigres asiatiques »: Singapour, Hong-Kong, la Corée du Sud et Taiwan, tandis que la Chine sera limitée à 10-15%.
- Constitution du portefeuille

- Décisions d'investissement motivées par les caractéristiques de risque et de rendement pour atteindre le rendement visé
- Les thèmes d'investissement sont déterminés par les fondamentaux, le cycle du marché et l'expérience locale ascendante
- Approche prudente de l'effet de levier – 40% maximum du portefeuille – reflétant les directives de base de l'ODCE

Portefeuille

Le Strategic Property Fund Asia dispose d'un portefeuille largement diversifié avec un effet de levier prudent et un profil de risque faible. Le fonds possède 74 actifs (par le biais de 13 investissements) d'une valeur brute de près de 2 milliards d'USD. L'effet de levier s'élève à 37%, ce qui est acceptable car une grande partie est liée au portefeuille résidentiel japonais, très stable et défensif. De plus, la dette a été garantie à un taux attractif car elle est très bon marché au Japon.

Le fonds est sur le point de finaliser quatre acquisitions et prévoit de les clôturer au cours des prochains trimestres. Cela renforcerait la diversification du fonds puisque le gestionnaire cherche à augmenter son exposition aux actifs résidentiels japonais ainsi qu'aux biens immobiliers logistiques en Nouvelle-Zélande, au Japon et à Singapour. Ces acquisitions potentielles s'inscrivent dans la stratégie du fonds qui consiste à se concentrer sur les secteurs résidentiel et logistique, qui représentent actuellement environ deux tiers du fonds. L'allocation élevée du fonds aux secteurs résidentiel et logistique continuera dans un avenir proche. Le tiers restant est investi dans des bureaux. Après la vente de leur seul actif de détail, le fonds n'a plus d'exposition à ce secteur. En ce qui concerne la répartition géographique, un tiers du fonds est investi dans chacun des pays suivants : Japon et Australie. Le tiers restant est investi en Chine, en Nouvelle-Zélande, en Corée du Sud et à Singapour.

Depuis son lancement en 2016, le fonds a réalisé à ce jour 10 des 13 investissements hors marché, en partie par le biais de 2 co-entreprises stratégiques et de 3 autres co-entreprises.

Questions et réponses

La première question portait sur le développement des marchés immobiliers de la région Asie-Pacifique. Les investissements principaux sont un phénomène plus récent dans la région. Dans le passé, les investisseurs sur le marché immobilier APAC recherchaient des rendements excédentaires, entraînant la domination de stratégies opportunistes et à valeur ajoutée. Mais l'augmentation de l'échelle, de la transparence, de la recherche et de la propriété institutionnelle sur les marchés régionaux a entraîné la création du marché immobilier principal au cours des dix dernières années. De nombreux investisseurs apprécient également les meilleurs rendements corrigés en fonction du risque pour les biens immobiliers principaux par rapport aux investissements à valeur ajoutée et opportunistes.

La question suivante portait sur la stratégie de financement du fonds. Le fonds vise un effet de levier compris entre 35 et 40%, plus important sur les biens immobiliers au Japon car le coût de la dette y est attractif par rapport à d'autres pays de la région. Les marchés du crédit sont profonds dans la région APAC, ce qui permet un effet de levier légèrement plus important. Le fonds emprunte toujours localement et n'a jamais eu un niveau de levier supérieur à 50% pour un actif. Les échéances varient de trois à cinq ans et jusqu'à sept ans. Le coût global de la dette du fonds est inférieur à 3%, la majorité à taux fixe, ce qui assure une protection contre les augmentations de taux d'intérêt. Les coûts d'emprunt ont diminué ces derniers temps et cela pourrait continuer.

La dernière question concernait la mise en place et le raisonnement qui sous-tend les co-entreprises ainsi que la responsabilité de chaque partenaire. Le gestionnaire de fonds a expliqué qu'il n'utilisait que des co-entreprises pour les secteurs résidentiel et logis-

tique. Cette approche est logique car elle permet au fonds d'avoir accès à des portefeuilles plus importants et à des pipelines intéressants pour des acquisitions. Le partenaire de la co-entreprise dispose généralement d'une solide équipe locale qui gère les biens et dispose d'un vaste réseau d'approvisionnement. Cette stratégie permet au fonds de faire des investissements au fur et à mesure de sa croissance. Si le fonds devait acquérir ces actifs un par un, il faudrait plusieurs années pour constituer un portefeuille diversifié comparable de biens immobiliers résidentiels et logistiques de haute qualité dans toute la région. Le fonds détient généralement une position majoritaire dans les co-entreprises et, si ce n'est pas le cas, au moins un droit de veto afin de pouvoir contrôler efficacement la co-entreprise.

Conclusion

Le Strategic Property Fund Asia s'intègre parfaitement dans la stratégie à long terme de notre fondation. Nous voulons accroître notre exposition aux secteurs résidentiel et logistique ainsi qu'à la région Asie-Pacifique. Ce fonds nous aide à atteindre ces trois objectifs, puisque les deux tiers de son portefeuille sont investis dans les marchés résidentiel et logistique de la région Asie-Pacifique. Il s'agit du fonds principal le plus exposé à ces secteurs dans la région. En seulement quatre ans, l'équipe de gestion du portefeuille SPF Asia a réussi à diversifier le fonds sur 8 marchés régionaux et 3 secteurs en acquérant 13 investissements, comprenant plus de 70 biens immobiliers. Le fonds dispose d'une solide réserve pour de futures acquisitions, en partie grâce aux co-entreprises qu'il a créées et qui jouent un rôle clé dans l'approvisionnement en biens résidentiels et logistiques. Si le portefeuille continue à progresser au même rythme, nous augmenterons encore notre investissement dans SPF Asia.

Compte de fortune

SFP AST Global Core Property Unhedged

	31 déc. 2020	31 déc. 2019
Actifs	CHF	CHF
Avoirs en banque, répartis en:		
- Dépôts à vue	4 819 180.85	3 297 151.09
Titres, répartis en:		
- Parts d'autres placements collectifs de capitaux	54 227 021.65	59 590 867.38
Instruments financiers dérivés	0.00	0.00
Autres actifs	0.00	0.00
Fortune totale	59 046 202.50	62 888 018.47
Autres engagements	-28 176.81	-45 174.79
Fortune nette	59 018 025.69	62 842 843.68

	Consolidation 31 déc. 2020	Consolidation 31 déc. 2019	Classe de droits A 31 déc. 2020	Classe de droits A 31 déc. 2019
Variation de la fortune nette	CHF	CHF	CHF	CHF
Fortune nette au début de l'exercice	62 842 843.68	62 159 512.18	1 968 513.37	997 449.35
Souscriptions de droits	0.00	990 102.45	0.00	990 102.45
Rachats de droits	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres transactions sur droits	0.00	0.00	0.00	0.00
Distributions	-1 056 054.83	-1 056 054.83	-31 566.54	-31 566.54
Résultat total de la période	-2 768 763.16	749 283.88	-97 088.89	12 528.11
Fortune nette à la fin de l'exercice	59 018 025.69	62 842 843.68	1 839 857.94	1 968 513.37

Droits				
Nombre de droits en circulations au début de l'exercice	61 653.940	60 671.130	1 972.909	990.099
Variation en cours d'exercice	0.000	982.810	0.000	982.810
Nombre de droits en circulation à la fin de l'exercice	61 653.940	61 653.940	1 972.909	1 972.909

Valeur d'inventaire par droit	932.56	997.77
Déduction de la distribution prévue	-17.72	0.00
Valeur d'inventaire après distribution prévue	914.84	997.77

	Classe de droits B 31 déc. 2020	Classe de droits B 31 déc. 2019	Classe de droits X 31 déc. 2020	Classe de droits X 31 déc. 2019
Variation de la fortune nette	CHF	CHF	CHF	CHF
Fortune nette au début de l'exercice	10 117 425.89	10 160 330.08	50 756 904.42	51 001 732.75
Souscriptions de droits	0.00	0.00	0.00	0.00
Rachats de droits	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres transactions sur droits	0.00	0.00	0.00	0.00
Distributions	-129 402.69	-129 402.69	-895 085.60	-895 085.60
Résultat total de la période	-478 248.29	86 498.50	-2 193 425.98	650 257.27
Fortune nette à la fin de l'exercice	9 509 774.91	10 117 425.89	47 668 392.84	50 756 904.42
Droits				
Nombre de droits en circulations au début de l'exercice	9 954.053	9 954.053	49 726.978	49 726.978
Variation en cours d'exercice	0.000	0.000	0.000	0.000
Nombre de droits en circulation à la fin de l'exercice	9 954.053	9 954.053	49 726.978	49 726.978
Valeur d'inventaire par droit	955.37	1 016.41	958.60	1 020.71
Déduction de la distribution prévue	-18.15	0.00	-18.21	0.00
Valeur d'inventaire après distribution prévue	937.22	1 016.41	940.39	1 020.71

Compte de résultats

SFP AST Global Core Property Unhedged

	Consolidation du 1 ^{er} janv. 2020 au 31 déc. 2020	Consolidation du 1 ^{er} janv. 2019 au 31 déc. 2019	Classe de droits A du 1 ^{er} janv. 2020 au 31 déc. 2020	Classe de droits A du 1 ^{er} janv. 2019 au 31 déc. 2019
	CHF	CHF	CHF	CHF
Produits				
Revenus des avoirs en banque	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus des titres, répartis en:				
- Parts d'autres placements collectifs de capitaux	1 542 951.11	1 954 603.67	48 254.94	61 414.05
Achats de revenus courus lors de l'émission de droits	0.00	0.00	0.00	0.00
Total des revenus, moins :	1 542 951.11	1 954 603.67	48 254.94	61 414.05
Intérêts passifs	-20.04	0.00	-0.63	0.00
Intérêts négatifs	0.00	-61.91	0.00	-1.95
Frais de gestion ¹	-109 143.46	-109 215.53	-13 782.69	-14 451.78
Autres charges ¹	-60 625.65	-123 809.42	-1 895.86	-3 890.27
Versement de revenus courus nets lors du rachat de droits	0.00	0.00	0.00	0.00
Total des charges	-169 789.15	-233 086.86	-15 679.18	-18 344.00
Produit net de l'exercice	1 373 161.96	1 721 516.81	32 575.76	43 070.05
Plus-values et moins-values réalisées	-326 741.27	-363 236.56	-10 197.11	-11 410.43
Résultat réalisé	1 046 420.69	1 358 280.25	22 378.65	31 659.62
Plus-values et moins-values non réalisées	-3 815 183.85	-608 996.37	-119 467.54	-19 131.51
Résultat total de l'exercice	-2 768 763.16	749 283.88	-97 088.89	12 528.11
Distribution et utilisation du résultat				
Résultat net de l'exercice	1 373 161.96	1 721 516.81	32 575.76	43 070.05
Report de l'exercice précédent	1 732 593.69	11 076.88	43 521.07	451.02
Distribution intermédiaire	-1 056 054.83	0.00	-31 566.54	0.00
Montant disponible pour la distribution	2 049 700.82	1 732 593.69	44 530.29	43 521.07
Montant prévu pour la distribution	-1 121 154.28	0.00	-34 959.95	0.00
Montant prévu pour réinvestissement	0.00	0.00	0.00	0.00
Report à nouveau	928 546.54	1 732 593.69	9 570.34	43 521.07

¹ Pour les détails veuillez consulter la page 74 en annexe

	Classe de droits B du 1 ^{er} janv. 2020 au 31 déc. 2020	Classe de droits B du 1 ^{er} janv. 2019 au 31 déc. 2019	Classe de droits X du 1 ^{er} janv. 2020 au 31 déc. 2020	Classe de droits X du 1 ^{er} janv. 2019 au 31 déc. 2019
	CHF	CHF	CHF	CHF
Produits				
Revenus des avoirs en banque	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus des titres, répartis en:				
- Parts d'autres placements collectifs de capitaux	248 598.14	314 716.82	1 246 098.03	1 578 472.80
Achats de revenus courus lors de l'émission de droits	0.00	0.00	0.00	0.00
Total des revenus, moins :	248 598.14	314 716.82	1 246 098.03	1 578 472.80
Intérêts passifs	-3.23	0.00	-16.18	0.00
Intérêts négatifs	0.00	-9.96	0.00	-50.00
Frais de gestion ¹	-50 340.33	-52 203.51	-45 020.44	-42 560.24
Autres charges ¹	-9 764.16	-19 934.35	-48 965.63	-99 984.80
Versement de revenus courus nets lors du rachat de droits	0.00	0.00	0.00	0.00
Total des charges	-60 107.72	-72 147.82	-94 002.25	-142 595.04
Produit net de l'exercice	188 490.42	242 569.00	1 152 095.78	1 435 877.76
Plus-values et moins-values réalisées	-52 705.21	-58 491.12	-263 838.95	-293 335.01
Résultat réalisé	135 785.21	184 077.88	888 256.83	1 142 542.75
Plus-values et moins-values non réalisées	-614 033.50	-97 579.38	-3 081 682.81	-492 285.48
Résultat total de l'exercice	-478 248.29	86 498.50	-2 193 425.98	650 257.27
Distribution et utilisation du résultat				
Résultat net de l'exercice	188 490.42	242 569.00	1 152 095.78	1 435 877.76
Report de l'exercice précédent	244 840.49	2 271.49	1 444 232.13	8 354.37
Distribution intermédiaire	-129 402.69	0.00	-895 085.60	0.00
Montant disponible pour la distribution	303 928.22	244 840.49	1 701 242.31	1 444 232.13
Montant prévu pour la distribution	-180 666.06	0.00	-905 528.27	0.00
Montant prévu pour réinvestissement	0.00	0.00	0.00	0.00
Report à nouveau	123 262.16	244 840.49	795 714.04	1 444 232.13

¹ Pour les détails veuillez consulter la page 74 en annexe

Compte de fortune

SFP AST Global Core Property Hedged

	31 déc. 2020	31 déc. 2019
Actifs	CHF	CHF
Avoirs en banque, répartis en:		
- Dépôts à vue	12 959 880.28	11 734 354.31
Titres, répartis en:		
- Parts d'autres placements collectifs de capitaux	166 355 624.04	157 172 270.77
Instruments financiers dérivés	1 098 818.75	1 311 884.01
Autres actifs	0.00	0.00
Fortune totale	180 414 323.07	170 218 509.09
Autres engagements	-239 492.25	-279 571.70
Fortune nette	180 174 830.82	169 938 937.39

	Consolidation	Consolidation	Classe de droits	Classe de droits	Classe de droits
	31 déc. 2020	31 déc. 2019	A	A	B
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Variation de la fortune nette					
Fortune nette au début de l'exercice	169 938 937.39	147 886 848.40	39 396 429.84	31 283 309.02	75 709 036.30
Souscriptions de droits	37 202 786.85	23 217 778.98	247 524.67	8 366 315.64	1 931 832.23
Rachats de droits	-22 103 767.03	0.00	-1 931 832.23	0.00	-20 171 934.80
Autres transactions sur droits	-147 723.85	0.00	41 568.11	0.00	173 954.96
Distributions	-2 616 584.91	-2 392 683.69	-469 041.62	-466 113.04	-819 771.15
Résultat total de la période	-2 098 817.63	1 226 993.70	-624 882.75	212 918.22	-840 714.99
Fortune nette à la fin de l'exercice	180 174 830.82	169 938 937.39	36 659 766.02	39 396 429.84	55 982 402.55

Droits

Nombre de droits en circulations au début de l'exercice	167 280.796	144 579.206	38 842.753	30 646.670	74 524.650
Variation en cours d'exercice	14 975.193	22 701.590	-1 733.060	8 196.083	-17 896.496
Nombre de droits en circulation à la fin de l'exercice	182 255.989	167 280.796	37 109.693	38 842.753	56 628.154

Valeur d'inventaire par droit			987.88	1 014.25	988.60
Déduction de la distribution prévue			-18.77	0.00	-18.78
Valeur d'inventaire après distribution prévue			969.11	1 014.25	969.82

	Classe de droits B 31 déc. 2019	Classe de droits C 31 déc. 2020	Classe de droits C 31 déc. 2019	Classe de droits X 31 déc. 2020	Classe de droits X 31 déc. 2019
Variation de la fortune nette	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Fortune nette au début de l'exercice	76 255 924.24	54 833 471.25	40 347 615.14	0.00	n./a.
Souscriptions de droits	0.00	24 946 008.04	14 851 463.34	10 077 421.91	n./a.
Rachats de droits	0.00	0.00	0.00	0.00	n./a.
Autres transactions sur droits	0.00	-229 846.31	0.00	-133 400.61	n./a.
Distributions	-1 117 869.75	-1 176 610.81	-808 700.90	-151 161.33	n./a.
Résultat total de la période	570 981.81	-693 568.61	443 093.67	60 348.72	n./a.
Fortune nette à la fin de l'exercice	75 709 036.30	77 679 453.56	54 833 471.25	9 853 208.69	n./a.
Droits					
Nombre de droits en circulations au début de l'exercice	74 524.650	53 913.393	39 407.886	0.000	n./a.
Variation en cours d'exercice	0.000	24 527.327	14 505.507	10 077.422	n./a.
Nombre de droits en circulation à la fin de l'exercice	74 524.650	78 440.720	53 913.393	10 077.422	n./a.
Valeur d'inventaire par droit	1 015.89	990.30	1 017.07	977.75	n./a.
Déduction de la distribution prévue	0.00	-18.82	0.00	-15.00	n./a.
Valeur d'inventaire après distribution prévue	1 015.89	971.48	1 017.07	962.75	n./a.

Compte de résultats

SFP AST Global Core Property Hedged

	Consolidation du 1 ^{er} janv. 2020 au 31 déc. 2020	Consolidation du 1 ^{er} janv. 2019 au 31 déc. 2019	Classe de droits A du 1 ^{er} janv. 2020 au 31 déc. 2020	Classe de droits A du 1 ^{er} janv. 2019 au 31 déc. 2019	Classe de droits B du 1 ^{er} janv. 2020 au 31 déc. 2020
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Produits					
Revenus des avoirs en banque	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus des titres, répartis en:	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- Parts d'autres placements collectifs de capitaux	4 696 521.58	4 949 190.25	993 362.59	1 147 386.27	1 489 975.38
Achats de revenus courus lors de l'émission de droits	708 408.49	0.00	2 331.60	0.00	342 829.97
Total des revenus, moins :	5 404 930.07	4 949 190.25	995 694.19	1 147 386.27	1 832 805.35
Intérêts passifs	-4 296.19	-18 799.36	-915.78	-4 356.34	-1 329.72
Intérêts négatifs	-11 932.50	-5 370.43	-2 556.51	-1 244.98	-4 231.27
Frais de gestion ¹	-1 012 672.17	-925 198.61	-294 935.02	-286 616.58	-316 889.64
Autres charges ¹	-133 380.84	-151 540.38	-28 324.27	-35 130.14	-41 959.51
Versement de revenus courus nets lors du rachat de droits	-560 684.64	0.00	-43 899.71	0.00	-516 784.93
Total des charges	-1 722 966.34	-1 100 908.78	-370 631.29	-327 348.04	-881 195.07
Produit net de l'exercice	3 681 963.73	3 848 281.47	625 062.90	820 038.23	951 610.28
Plus-values et moins-values réalisées	5 582 716.04	-1 165 466.64	1 195 795.75	-270 186.37	1 893 357.51
Résultat réalisé	9 264 679.77	2 682 814.83	1 820 858.65	549 851.86	2 844 967.79
Plus-values et moins-values non réalisées	-11 363 497.40	-1 455 821.13	-2 445 741.40	-336 933.64	-3 685 682.78
Résultat total de l'exercice	-2 098 817.63	1 226 993.70	-624 882.75	212 918.22	-840 714.99
Distribution et utilisation du résultat					
Résultat net de l'exercice	3 681 963.73	3 848 281.47	625 062.90	820 038.23	951 610.28
Report de l'exercice précédent	3 891 964.16	43 682.69	837 212.50	17 174.27	1 740 826.72
Distribution intermédiaire	-2 616 584.91	0.00	-469 041.62	0.00	-819 771.15
Montant disponible pour la distribution	4 957 342.98	3 891 964.16	993 233.78	837 212.50	1 872 665.85
Montant prévu pour la distribution	-3 387 441.35	0.00	-696 548.94	0.00	-1 063 476.73
Montant prévu pour réinvestissement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Report à nouveau	1 569 901.63	3 891 964.16	296 684.84	837 212.50	809 189.12

¹ Pour les détails veuillez consulter la page 74 en annexe

	Classe de droits B du 1 ^{er} janv. 2019 au 31 déc. 2019	Classe de droits C du 1 ^{er} janv. 2020 au 31 déc. 2020	Classe de droits C du 1 ^{er} janv. 2019 au 31 déc. 2019	Classe de droits X du 30 juin 2020 au 31 déc. 2020	Classe de droits X du 1 ^{er} janv. 2019 au 31 déc. 2019
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Produits					
Revenus des avoirs en banque	0.00	0.00	0.00	0.00	n./a.
Revenus des titres, répartis en:	0.00	0.00	0.00	0.00	n./a.
- Parts d'autres placements collectifs de capitaux	2 205 196.54	2 024 785.77	1 596 607.44	188 397.84	n./a.
Achats de revenus courus lors de l'émission de droits	0.00	229 846.31	0.00	133 400.61	n./a.
Total des revenus, moins :	2 205 196.54	2 254 632.08	1 596 607.44	321 798.45	n./a.
Intérêts passifs	-8 378.27	-1 852.19	-6 064.75	-198.50	n./a.
Intérêts négatifs	-2 392.90	-5 144.72	-1 732.55	0.00	n./a.
Frais de gestion ¹	-387 547.69	-390 794.11	-251 034.34	-10 053.40	n./a.
Autres charges ¹	-67 522.74	-57 506.14	-48 887.50	-5 590.92	n./a.
Versement de revenus courus nets lors du rachat de droits	0.00	0.00	0.00	0.00	n./a.
Total des charges	-465 841.60	-455 297.16	-307 719.14	-15 842.82	n./a.
Produit net de l'exercice	1 739 354.94	1 799 334.92	1 288 888.30	305 955.63	n./a.
Plus-values et moins-values réalisées	-519 268.46	2 407 021.57	-376 011.81	86 541.21	n./a.
Résultat réalisé	1 220 086.48	4 206 356.49	912 876.49	392 496.84	n./a.
Plus-values et moins-values non réalisées	-649 104.67	-4 899 925.10	-469 782.82	-332 148.12	n./a.
Résultat total de l'exercice	570 981.81	-693 568.61	443 093.67	60 348.72	n./a.
Distribution et utilisation du résultat					
Résultat net de l'exercice	1 739 354.94	1 799 334.92	1 288 888.30	305 955.63	n./a.
Report de l'exercice précédent	1 471.78	1 313 924.94	25 036.64	0.00	n./a.
Distribution intermédiaire	0.00	-1 176 610.81	0.00	-151 161.33	n./a.
Montant disponible pour la distribution	1 740 826.72	1 936 649.05	1 313 924.94	154 794.30	n./a.
Montant prévu pour la distribution	0.00	-1 476 254.35	0.00	-151 161.33	n./a.
Montant prévu pour réinvestissement	0.00	0.00	0.00	0.00	n./a.
Report à nouveau	1 740 826.72	460 394.70	1 313 924.94	3 632.97	n./a.

¹ Pour les détails veuillez consulter la page 74 en annexe

III.

SFP AST Swiss Real Estate

Chiffres clés

VALEUR DU PORTEFEUILLE

212.5 mios CHF

En grim pant de 103 mios CHF à fin 2019 à 212.5 mios CHF à fin 2020, la valeur du portefeuille a fait un bond de 105.7%.

REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

8.39 mios CHF

Les revenus locatifs prévisionnels se montaient à 8.39 mios CHF à fin 2020 contre 4.16 mios CHF à fin 2019, soit une hausse de 101.6%.

VNI

1 075.98 CHF

En passant de CHF 1 024.15 à fin 2019 à CHF 1 075.98 à fin 2019, la VNI a grimpé de 5.06%.

RENDEMENT DE PLACEMENT

5.06 %

En augmentant en un an de 2.44% à 5.06%, le rendement de placement augmenté de 2.62 points de pourcentage.

WAULT

6 ans

Le « Weighted Average Unexpired Lease Term » s'élève à 6 ans, inchangé par rapport à l'exercice précédent.

TAUX DE VACANCE

1.4 %

A la date du bilan, le taux de vacance s'élevait à 1.4%, en hausse de 1.0 point de pourcentage par rapport à 0.4% à fin 2019.

SURFACE LOCATIVE TOTALE

46 586 m²

Par rapport à 30 436 m² à fin 2019, cette surface locative de 46 586 m² correspond à une augmentation de 53.1%.

COEFFICIENT D'ENDETTEMENT

2.7 %

En fin d'année, le coefficient d'endettement s'élevait à 2.7%. En moyenne annuelle, il s'élevait à 12.7%.

Gestion du portefeuille



Remo Thomas Marti

Head of Direct Real Estate Funds de Swiss Finance & Property Funds AG

2015 à 2017 Gestionnaire de portefeuille de SF Sustainable Property Fund

25 ans d'expérience en gestion immobilière, dont 18 ans d'activités pour le compte d'investisseurs immobiliers institutionnels

Expérience approfondie dans la création et l'extension de la gestion de fortune et de portefeuille dans le domaine de l'immobilier direct en Suisse

MAS Real Estate Management FH St. Gall, économiste immobilier FH, gestionnaire immobilier FA, homme d'affaires, formation de base en construction immobilière



Matthias Flückiger

Depuis 2019 gestionnaire de portefeuille de SFP AST Swiss Real Estate

Depuis 2016 gestionnaire d'actifs de SF Sustainable Property Fund

9 ans d'expérience dans la gestion immobilière pour le compte d'investisseurs institutionnels

Licence en Business Administration avec spécialisation en Real Estate Management, CAS Digital Real Estate, Formation de base dans le notariat, au Registre foncier et à l'Office de faillites du canton de Zurich.



Michael Birrer

Asset Manager Real Estate Direct

Près de 4 ans d'expérience dans la gestion d'actifs, auparavant 6 ans dans différentes activités dans les secteurs fiscal et financier ainsi que dans le controlling immobilier.

Licence en gestion d'entreprise avec spécialisation dans la gestion immobilière, formation de base dans le commerce avec une maturité professionnelle obtenue dans l'administration communale.



Melanie Schmid

Junior Finance Manager de SFP AST Swiss Real Estate

Plus de 6 ans d'expérience dans le secteur immobilier, dont 4 dans la comptabilité financière, active auparavant dans la gérance d'immeubles.

Licence en philosophie, politique et économie de l'Université de Lucerne, formation de base : maturité gymnasiale suivie d'un certificat d'assistante en gérance d'immeubles locatifs chez SVIT Zürich.

Stratégie et directives de placement

Généralités

SFP Fondation de placement est une fondation de placement au sens de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) ayant son siège à Zurich. La Fondation de placement a pour but le placement collectif et l'administration de capitaux de la prévoyance professionnelle et est donc soumise à la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP. L'organe suprême de la fondation de placement est l'assemblée des investisseurs, l'organe suprême de la direction est la fondation de placement. La gestion de fortune a été déléguée à Swiss Finance & Property Funds SA, tandis que la banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise à Lausanne.

Objectif de placement

Le groupe de placements Swiss Real Estate a pour but de développer un portefeuille d'immeubles diversifiés dans toute la Suisse et détenus en propriété directe. La détention et une gestion active des immeubles doivent permettre d'atteindre un revenu de placement durable.

Politique de placement

Le groupe de placements SFP AST Swiss Real Estate investit dans des immeubles situés dans toute la Suisse. Outre des immeubles affectés au logement, le groupe de placements peut aussi acquérir des immeubles affectés à un autre usage, tel que bureaux, commerce, vente, logistique et hôtels. Il vise une répartition appropriée par régions, emplacements et genres d'usage. En ce qui concerne le choix des localités, le

groupe de placements tient compte en particulier des cycles du marché immobilier ainsi que du contexte politique, juridique et fiscal. Il accorde une grande importance à la situation et à la qualité des immeubles, car ces facteurs déterminent fondamentalement les possibilités de location et donc la rentabilité à long terme et le potentiel de hausse de leur valeur.

Critères de placement

La fortune du groupe de placements est investie dans des immeubles de différentes qualités et situés dans différentes localités de toute la Suisse. A cet effet, il saisit de manière ciblée les opportunités du marché. Son portefeuille est mixte en ce sens qu'il comprend aussi bien des immeubles résidentiels que des immeubles commerciaux ainsi que des immeubles à usage mixte.

Les investissements dans les immeubles résidentiels (y compris appartements pour personnes âgées, logements pour étudiants et appartements avec services) doivent représenter au moins 40% de la fortune totale.

Les investissements dans les immeubles commerciaux doivent représenter au moins 40% de la fortune totale, en respectant les restrictions suivantes:

- Bureaux : max. 40% de la fortune totale
- Commerces : max. 40% de la fortune totale
- Vente, logistique, bâtiments destinés à la technologie, recherche et high-tech, max 40% de la fortune totale
- Hôtels et restaurants, max. 10% de la fortune totale

Rapport du portefeuille

SFP AST Swiss Real Estate a réalisé, dans l'exercice 2020 un rendement de placement de 5.06%. Lancé en décembre 2019, ce groupe de placements détenait, au 31 décembre 2020, 14 immeubles d'une valeur vénale de 212.5 millions CHF.

Introduction

Après deux collectes de capitaux réussies en 2019, le succès s'est maintenu en 2020 avec deux nouvelles augmentations. En effet, la troisième collecte de capitaux pour le groupe de placements a permis de récolter durant la période de souscription du 16 mars au 20 avril 2020 un montant d'environ 38.2 millions CHF d'argent frais qui a été investi en l'espace d'un mois. Quant à la quatrième collecte de capitaux en automne 2020, le volume prévu a été atteint, le groupe de placements obtenant plus de 50.0 millions CHF. Il est intéressant de noter que 71 caisses de pension nouvelles ont investi dans ce groupe de placements.

Au 31 décembre 2020, neuf immeubles d'une valeur vénale de 118.2 millions CHF ont été intégrés dans le portefeuille. A la date de bouclage, le portefeuille comptait 14 immeubles représentant une valeur vénale de 212.5 millions CHF. Il faut savoir qu'entre le 31 décembre 2019 et le 31 décembre 2020, le nombre d'immeubles a été réduit par le regroupement de parcelles adjacentes. Par conséquent, les deux immeubles acquis au premier semestre 2020 à Winterthur, soit les numéros 12 et 14 de la Schützenstrasse sont devenus un seul immeuble. De même, les immeubles d'angle acquis lors de la dernière collecte de capitaux, soit le n° 72 du Spalenring à Bâle et le n° 153 de la Badenerstrasse à Zurich, ont été regroupés respectivement avec le n° 20 de la Türkheimerstrasse à Bâle et avec le n° 10 de la Körnerstrasse à Zurich, qui apparaissent désormais comme un seul immeuble dans les livres.

La période sous revue a vu un doublement des revenus locatifs annuels. En effet, les surfaces locatives de 46 586 m² au total génèrent des revenus locatifs s'élevant à 8.4 millions CHF par an. Ces revenus proviennent à hauteur de 44% d'immeubles résidentiels et de 56% de

surfaces commerciales. Quant au WAULT, il atteint 6 années, tandis que le rendement brut se monte à 4.0%. Les immeubles sont presque tous entièrement loués de sorte que le taux de vacance de l'ensemble du portefeuille n'est que de 1.4% à la date du bilan.

La période sous revue a vu un doublement des revenus locatifs annuels à 8.4 millions CHF.

COVID-19

Au cours de l'exercice écoulé, le COVID-19 n'a eu que des conséquences minimales sur le groupe de placements Swiss Real Estate. Les pertes de loyer se sont montées à CHF 36 533.35, représentant 0.55% des revenus locatifs annuels nets, car elles se sont limitées à deux accords conclus avec des locataires. Des chiffres également bas sont attendus pour l'exercice 2021, avec des pertes de loyer inférieures à 1% des revenus locatifs annuels nets.

Acquisitions

Zurich, Körnerstrasse 10

Cet immeuble résidentiel situé à la Kalkbreite en ville de Zurich a été notarié en décembre 2019 déjà et la prise de possession des lieux a pris effet le 1^{er} février 2020. L'immeuble qui comprend des surfaces commerciales au rez-de-chaussée et neuf appartements dans les étages possède un grand potentiel de développement de son utilisation. Ce potentiel se chiffre à 50% de l'état locatif, qui sera rapidement exploité en développant l'immeuble.

Winterthur, Schützenstrasse 12 et 14

Ces immeubles de style Art nouveau ont été acquis lors de la troisième collecte de capitaux. Alors que la négociation concernant le n° 14 de la Schützenstrasse était en cours, le réseau de SFP a permis d'obtenir une exclusivité sur le n° 12 à l'angle de la même rue. Ces immeubles se trouvent au centre à proximité de la gare derrière le centre commercial Neuwiesen. Avec leurs surfaces commerciales au rez-de-chaussée et 17 appartements, la valeur vénale des deux immeubles s'élevait à CHF 10.58 millions en fin d'année.

Bâle, Strassburgerallee 81

Les fonds récoltés lors de la troisième collecte de capitaux ont permis d'acheter cet immeuble d'habitation dans un quartier résidentiel prisé de Bâle à proximité du Kannenfeldpark. Grâce à une rénovation complète, les 21 petits appartements disposent d'un bel aménagement moderne. En fin d'année, la valeur vénale de cet immeuble se montait à CHF 11.01 millions.

Genève, avenue Giuseppe Motta 16

Un deuxième immeuble résidentiel a été acquis à Genève avec effet au 11 mai 2020. Cet immeuble possède 18 appartements dont la taille varie de 1 à 4 pièces, ce qui permet un bon mix de locataires. Sa rénovation récente s'est traduite par un aménagement supérieur à la moyenne, voire élevé. Sa situation centrale dans le quartier Chandieu, entre la « Servette » et l'ONU en font un immeuble très prisé. La valeur vénale au jour de la distribution se montait à CHF 15.84 millions.

Wallisellen, Seidenstrasse 2, 4 et 6

L'acquisition de cet immeuble commercial dans le site Zwicky à Wallisellen (ZH) a permis d'investir la totalité des fonds récoltés lors de la troisième collecte de capitaux. Construit en 2012 à la norme Minergie-Eco, cet immeuble affiche une valeur vénale de CHF 47.06 millions et un rendement brut de 5,3%. Le locataire principal, SIS Swiss International School Schweiz AG, détient un bail échéant en 2032, avec une option de prolongation jusqu'en 2037. Quatre locataires occupent les bureaux qui se partagent les surfaces restantes. Les surfaces locatives de 9 866 m² génèrent des revenus locatifs prévisionnels de CHF 2.48 millions. Le WAULT de l'immeuble entier atteint 7 ans.

Bâle, Spalenring 72

Cet immeuble résidentiel a été acquis lors de la quatrième collecte de capitaux. Entièrement rénové en 2019, il comprend 19 petits appartements et un espace de bureau au rez-de-chaussée. A l'occasion de l'évaluation de fin d'année il a été fusionné avec l'immeuble n° 20 de la Türkheimerstrasse. Sa valeur vénale s'élève à CHF 15.77 millions (CHF 6.01 millions pour le n° 72 Spalenring et CHF 9.76 millions pour le n° 20 Türkheimerstrasse).

Zurich, Badenerstrasse 153

Cet immeuble d'angle a été regroupé avec celui de la Körnerstrasse 10 lors de l'évaluation de fin d'année. La valeur vénale des deux immeubles s'élève, en fin d'année, à CHF 17.92 millions. Cet ensemble sera développé au cours des années à venir, pour exploiter son potentiel qui est nettement supérieur à 100%.

Le taux de vacance s'est élevé à 1.4% au 31 décembre 2020.

Prévisions pour 2021

En 2021, SFP AST Swiss Real Estate poursuivra sa stratégie de croissance. En levant de nouveaux capitaux au premier trimestre 2021, ce groupe de placements développera son portefeuille. Il se focalisera sur les immeubles résidentiels dans l'objectif de parvenir à une répartition durable d'environ 60% pour le résidentiel et de 40% pour le commercial. A cet effet, le groupe de placements dispose d'une réserve de nombreux immeubles qui pourront être acquis rapidement. Grâce à l'augmentation de la dette, il sera en effet possible de s'assurer de nouveaux immeubles.

Outre la croissance, il s'agit de se concentrer sur une performance durable du portefeuille. De manière à garder le taux de vacance bas de 1.4%, les baux arrivant à échéance seront prolongés ou de nouveaux locataires cherchés. Il s'agira aussi d'exploiter les potentiels. Les étroites relations que nous entretenons avec nos principaux locataires sont d'une importance capitale dans la situation actuelle et nous continuerons de les soigner. Avec ce portefeuille robuste, SFP AST Swiss Real Estate est solidement positionné pour l'avenir.

Rapport sur la durabilité

Swiss Finance & Property Group intègre les critères ESG dans tous ses produits et toutes ses opérations commerciales. Le Groupe endosse ainsi la responsabilité de leurs conséquences sur l'environnement, la société et l'économie et réduira continuellement son empreinte écologique.

Nous misons sur un développement durable des immeubles et intégrons les critères ESG dans tous les processus relatifs à la vie des immeubles et aux cycles des investissements immobiliers.

Introduction

Accompagner le changement climatique mondial représente une tâche titanesque. En Suisse, le secteur immobilier émet environ un quart des émissions annuelles de gaz à effet de serre¹. Etant l'un des plus gros émetteurs, ce secteur peut être considérablement amélioré. Raison pour laquelle le législateur s'efforce de définir des conditions-cadres permettant d'assurer les réductions de ces gaz dans le secteur immobilier. Dans le cadre de l'Accord de Paris sur le climat, la Suisse s'est engagée à diviser par deux d'ici à 2030 ses émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990 et de ne plus en émettre d'ici 2050.

Bien que ce véhicule de placements soit encore au début de sa phase de croissance, SFP AST Swiss Real Estate (SFP AST SRE) porte une attention particulière à ce que son portefeuille soit durable et efficace sur le plan énergétique. Elle y veille tant lors de l'acquisition de nouveaux immeubles qu'en investissant dans les immeubles en portefeuille.

Ayant à l'esprit le principe de durabilité, SFP AST SRE a acheté au printemps 2020 l'immeuble sis à la Seidenstrasse sur le site « Zwicky » à Wallisellen (ZH). Construit en 2012, cet immeuble satisfait aux exigences de « greenproperty », le label des immeubles

durables créé par le Credit Suisse, ainsi qu'aux normes de Minergie-Eco. La production de chaleur est assurée par le chauffage urbain avec l'appui d'une pompe à chaleur. De surcroît, la robinetterie installée dans le bâtiment permet d'économiser l'eau.

Indépendamment de prescriptions légales éventuelles, SFP AST SRE n'installera plus à l'avenir de chaudières utilisant des combustibles fossiles. La planification à long terme des investissements en tient compte depuis longtemps déjà.

C'est ainsi que saisissant l'occasion du remplacement en 2021 de la chaudière de l'immeuble de la Türkheimerstrasse, il a été décidé de raccorder tous les immeubles que SFP AST SRE possède en ville de Bâle au chauffage urbain de l'IWB (Services industriels de Bâle).

Les premiers investissements dans ce domaine ainsi que les premières rénovations auront lieu à partir de 2022. Les premières études de faisabilité et de rénovation doivent être réalisées en 2021. Dans ce contexte, une attention particulière sera portée sur l'efficacité énergétique des bâtiments, notamment s'agissant de l'isolation extérieure. Lors de futures rénovations du toit, nous évaluerons le potentiel d'installations photovoltaïques qui seront posées le cas échéant.

¹ Source: <https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themen/klima/inkuerze.html>

De la sorte, SFP AST SRE assume sa responsabilité envers la société, se prépare activement aux changements de la loi et gère les risques et les transformations en ce qui concerne l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre de manière à atteindre les objectifs du climat pour 2030 et ceux du Conseil fédéral pour 2050.

Pour assurer une optimisation continue, SFP AST SRE analyse et surveille les émissions annuelles de gaz à effet de serre et en déduit des mesures d'amélioration. Un poste de pilotage de la durabilité indique le degré de réalisation des objectifs de la Confédération au moyen de la réduction de la consommation d'énergie et du CO₂ d'ici à 2050. Ce poste calcule également les charges financières qui en découlent. Ce système permet d'identifier à temps les risques et les chances d'une optimisation.

Aperçu du portefeuille immobilier

Les quelques chiffres clés du portefeuille montrés ci-après doivent permettre de mieux classer les résultats présentés plus loin.

Au 31 décembre 2020, le portefeuille de SFP AST SRE comptait quatorze immeubles. La majeure partie d'entre eux se trouve en milieu urbain dans les communes de Zurich et de Bâle. L'analyse des immeubles fait intervenir la notion de surface énergétique de référence (SER). La SER se compose des surfaces chauffées du bâtiment avec les cloisons intérieures, de sorte que la SER est, selon le bâtiment, d'env. 1.1 à 1.3 plus grande que la surface locative. Le portefeuille comprend essentiellement des immeubles commerciaux représentant 70% de la SER, des immeubles résidentiels, 13% et des immeubles mixtes, 17%.

SER par genre d'affectation

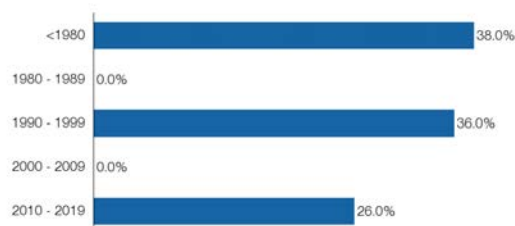


La majorité des immeubles ont été construits avant 1980. En termes de SER, 38% ont été construits avant 1980, 36%, dans les années 1990 et 26%, après 2010.

^{2/3} Source: FM Monitor, 2019

⁴ CEBC = Certificat énergétique cantonal des bâtiments

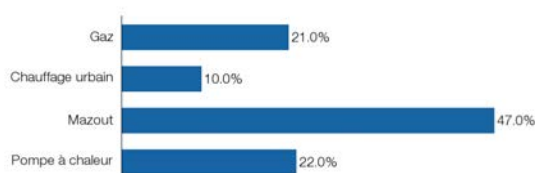
Année de construction / de rénovation relative à la SER



Situation initiale

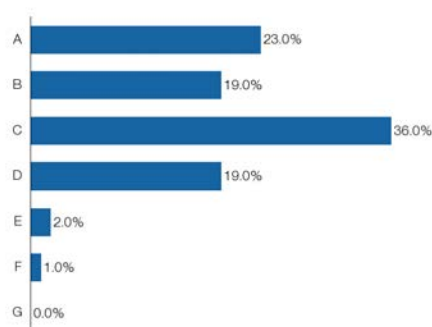
L'intensité énergétique du portefeuille se chiffrant à 92 kWh/m²SER/an correspond à la moyenne suisse pour des immeubles à usage comparable qui est de 93 kWh/m²SER/an². L'intensité des gaz à effet de serre des immeubles du groupe de placements SFP AST Swiss Real Estate se monte à 19,7 kg éq. CO₂/m²SER/an, soit un peu moins que la moyenne suisse pour des immeubles à usage comparable qui est de 21 kg éq. CO₂/m²SER/an³. La majorité de la production de chaleur provient de combustibles fossiles comme le mazout et le gaz (68%).

Part des combustibles à la SER



Par rapport aux classes CECB⁴ (A à G), le portefeuille offre encore un grand potentiel de réduction de la consommation totale d'énergie.

Classes d'efficacité énergétique SER voisines

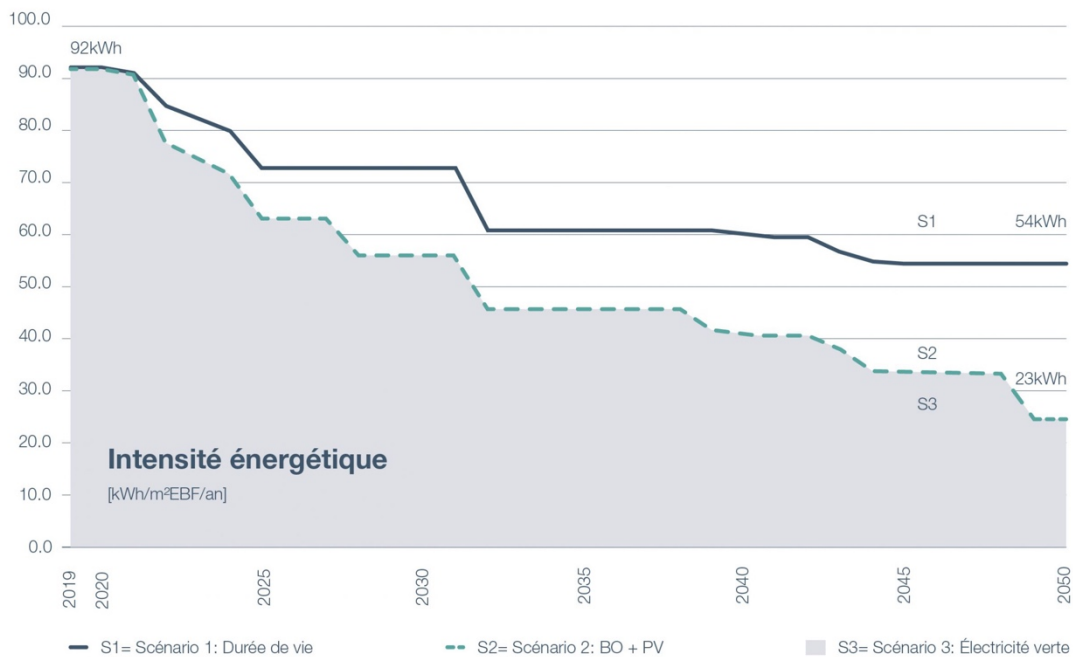


Réduction de l'énergie et du CO₂

Sur la base de la consommation effective enregistrée en 2019 et du plan pluriannuel, une trajectoire de réduction des énergies et des gaz à effet de serre est établie pour chaque immeuble et pour l'ensemble du portefeuille. Voici différents scénarios prenant appui les uns sur les autres :

- Scénario 1 (S1, scénario conservateur) : aucun frais d'investissement supplémentaire ; remise en état des éléments de construction en fonction de leur durée de vie (enveloppe, chauffage).
- Scénario 2 (S2, scénario optimiste) : petit investissement supplémentaire pour l'installation de panneaux solaires et optimisation de l'exploitation.
- Scénario 3 (S3, scénario ambitieux) : investissement supplémentaire pour l'achat de courant écologique et des rénovations plus importantes (Minergie en lieu et place du CECEB).

Intensité énergétique [kWh/m²SER/an]



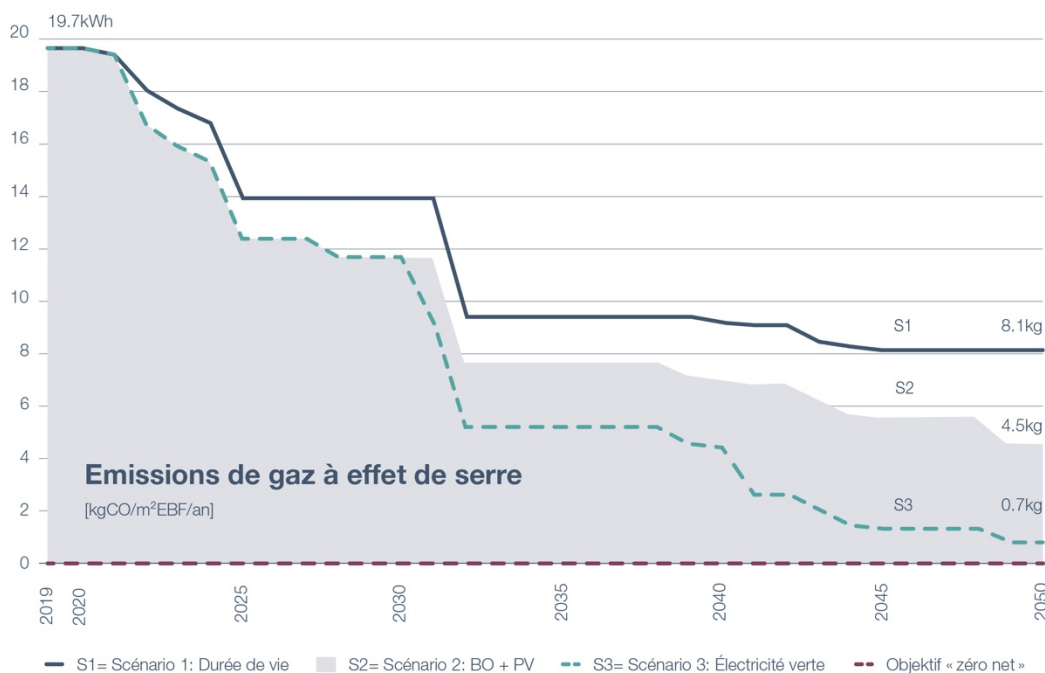
Dans le scénario S1, l'intensité énergétique peut être abaissée d'ici à 2050 de quelque 41% de 92 kWh/m²SER/an à 54 kWh/m²SER/an. En parallèle, l'intensité des gaz à effet de serre diminue de 59% de 19,7 kg éq. CO₂/m²SER/an à 8,1 kg éq. CO₂/m²SER/an. Cependant, ce scénario rate nettement l'objectif de la neutralité carbone en 2050.

Dans le scénario S2, l'intensité énergétique peut être réduite de 75% d'ici à 2050 à 23 kWh/m²SER/an. L'intensité des gaz à effet de serre baisse notablement de 77% à 4,5 kg éq. CO₂/m²SER/an. Pourtant l'objectif

de la neutralité carbone en 2050 ne peut pas encore être atteint en raison du mixte de courant utilisé en Suisse.

Dans le scénario S3, la réduction de l'intensité énergétique est aussi importante que dans le scénario 2 (75%), cependant que l'intensité des gaz à effet de serre chute de 96% grâce à l'achat de courant écologique. Au total, on se rapproche de très près de l'objectif de la neutralité carbone en 2050, compte tenu du fait qu'à 0,7 kg éq. CO₂/m²SER/an, les émissions de CO₂ des énergies renouvelables sont très faibles.

Emissions de gaz à effet de serre [kg éq. CO₂/m²SER/an]



Conclusion

Dans l'ensemble, le portefeuille de SFP AST SRE offre pour les années à venir de bonnes possibilités d'optimisation afin de remplir les objectifs de la Confédération en 2050. L'âge des immeubles et leur rénovation prochaine présentent de grandes chances de pouvoir abaisser fortement les émissions de gaz à effet de serre sans déborder le cadre des investissements ordinaires. En raison des emplacements proches du centre et du fait que quelques bâtiments appartenant au patrimoine historique sont protégés, les économies atteignables doivent être examinées en détail immeuble par immeuble. Parfois, les rénovations ne peuvent être que légères et le changement de chaudière pour recourir aux énergies renouvelables n'est pas facile à réaliser.

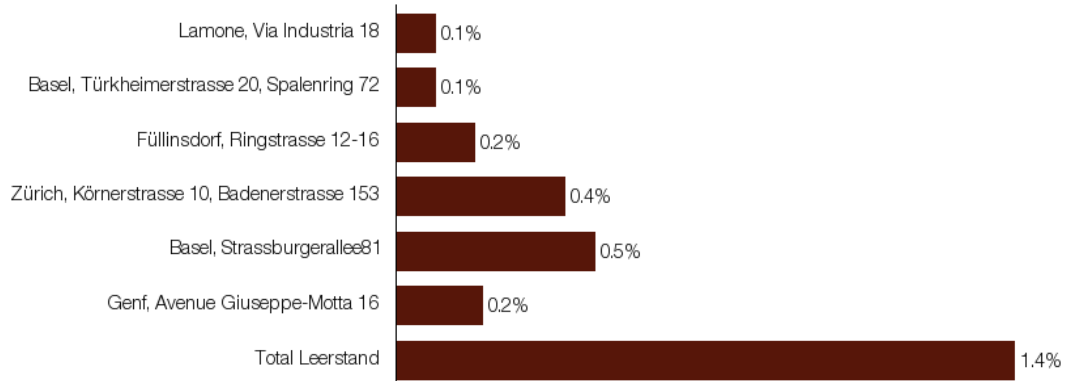
Avec des émissions de gaz à effet de serre se chiffrant à 0.7 kg éq. CO₂/m²SER/an, le scénario 3 permet presque de réaliser l'objectif de la neutralité carbone. De nouvelles analyses d'écart permettent de voir quelles sont les possibilités de clore ces lacunes et quand des optimisations encore inconnues à ce stade devraient être réalisées au plus tard. Sinon, il est aussi possible de compenser une lacune restante en recourant à des projets de séquestration et de sauvegarde de CO₂.

En accord avec l'objectif prioritaire de réaliser la neutralité carbone en 2050, SFP AST SRE aspire à appliquer le scénario 3 et prévoit de réaliser progressivement les mesures prévues.

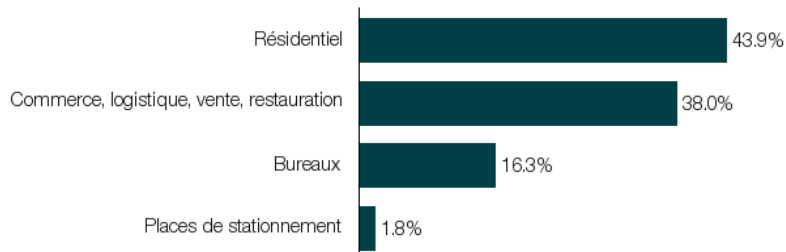
Portefeuille

Chiffres clés au 31 décembre 2020

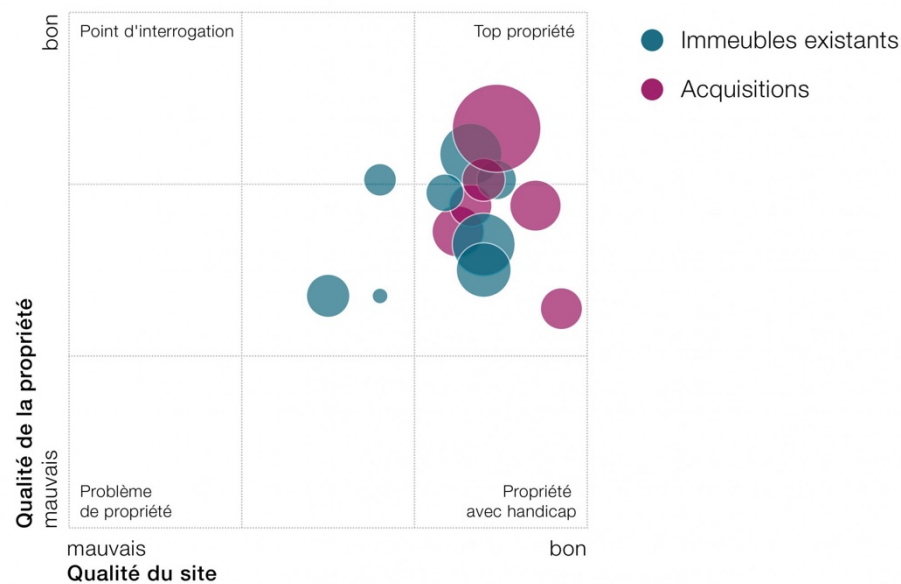
Taux de vacance par rapport aux revenus locatifs nets prévisionnels du portefeuille



Revenus locatifs nets prévisionnels par affectation



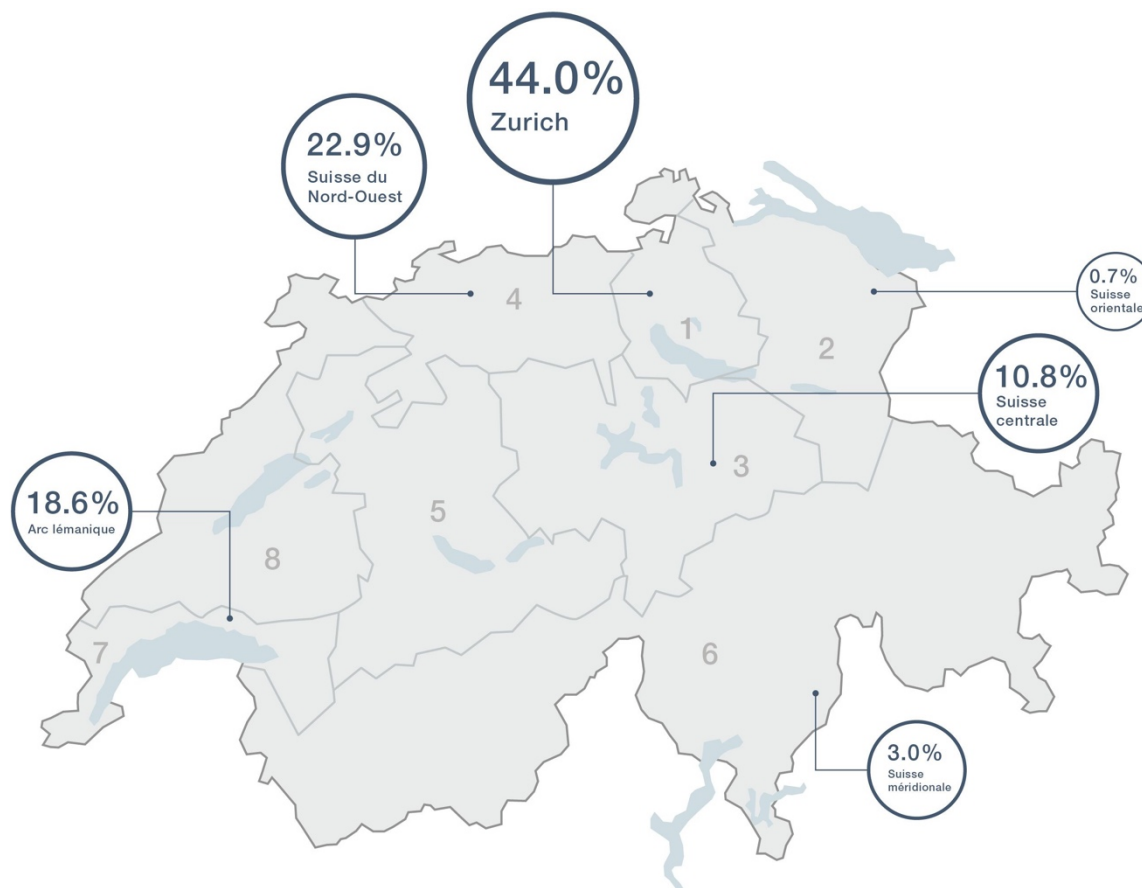
Qualité des immeubles et des localisations



Chiffres clés du portefeuille

Chiffres clés du portefeuille	31. déc. 2020	31. déc. 2019
Nombre d'immeubles	14	9
Valeur totale des immeubles en portefeuille (en 1000 CHF)	212'549	103'257
Rendement brut	4.00%	4.03%
Taux d'escompte réel	3.01%	3.26%
Taux d'escompte nominal	3.52%	3.77%
Taux de vacance sur la période	1.45%	1.97%
Taux de vacance à la date du bilan	1.40%	0.36%

Répartition par régions et valeurs vénales



Région	Valeur vénale en CHF	en %
1 Zurich	93 525 000	44.0%
2 Suisse orientale	1 516 000	0.7%
3 Suisse centrale	23 040 000	10.8%
4 Suisse du Nord-Ouest	48 700 000	22.9%
5 Berne	-	-
6 Suisse méridionale	6 298 000	3.0%
7 Arc lémanique	39 470 000	18.6%
8 Suisse romande	-	-
Total	212 549 000	100.0%

Tous les immeubles



Via Industria 18, Lamone



Ringstrasse 12-16, Füllinsdorf



Clarastrasse 4, Bâle



Im Längenbold 7, Root



Avenue d'Aire 46/48, Genève



Nordstrasse 223, Zurich



Höhenstrasse 1a, Wittenbach



Tösstalstrasse 102/104, Winterthour



Türkheimerstrasse 20 / Spalering 72, Bâle



Körnerstrasse 10 / Badenerstrasse 153,
Zurich



Schützenstrasse 12/14, Winterthur



Strassburgerallee 81, Bâle



Avenue Giuseppe Motta 16, Genève



Seidenstrasse 2/4/6, Wallisellen

Inventaire au 31 décembre 2020

Lieu et adresse	Prix de revient		Évaluation à l'achat		Valeur marchande		Différences de réévaluation non réalisées
	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF
Immeubles							
Via Industria 18, 6814 Lamone	6 586 476	3.1%	6 510 000	3.1%	6 298 000	3.0%	-288 476
Ringstrasse 12-16, 4414 Füllinsdorf	10 605 273	5.1%	10 790 000	5.1%	11 210 000	5.3%	604 727
Clarastrasse 4, 4058 Bâle	10 978 255	5.2%	10 650 000	5.0%	10 710 000	5.0%	-268 255
Längenbold 7, 6037 Root	22 476 648	10.7%	23 000 000	10.9%	23 040 000	10.8%	563 352
Avenue d'Aire 46/48, 1203 Genève	23 061 162	11.0%	23 150 000	10.9%	23 630 000	11.1%	568 838
Nordstrasse 223, 8037 Zurich	8 971 836	4.3%	9 090 000	4.3%	9 360 000	4.4%	388 164
Höhenstrasse 1a, 9300 Wittenbach	1 663 271	0.8%	1 500 000	0.7%	1 516 000	0.7%	-147 271
Kreuzeggweg 23 / Tösstalstrasse 102/104, 8400 Winterthur	8 944 601	4.3%	8 560 000	4.0%	8 605 000	4.0%	-339 601
Türkheimerstrasse 20 / Spalenring 72, 4055 Bâle ¹	15 364 716	7.3%	15 624 000	7.4%	15 770 000	7.4%	405 284
Körnerstrasse 10 / Badenerstrasse 153, 8004 Zurich ¹	16 350 307	7.8%	17 920 000	8.5%	17 920 000	8.4%	1 569 693
Schützenstrasse 12/14, 8400 Winterthur ¹	9 984 698	4.8%	10 580 000	5.0%	10 580 000	5.0%	595 302
Strassburgerallee 81, 4055 Bâle	11 413 894	5.5%	11 000 000	5.2%	11 010 000	5.2%	-403 894
Avenue Giuseppe Motta 16, 1202 Genève	15 969 421	7.6%	15 930 000	7.5%	15 840 000	7.5%	-129 421
Seidenstrasse 2, 4, 6, 8304 Wallisellen	46 953 369	22.4%	47 150 000	22.3%	47 060 000	22.1%	106 631
Total immeubles	209 323 926	100.00%	211 454 000	100.00%	212 549 000	100.00%	3 225 074
dont 2020							2 683 466
dont 2019							519 707
dont 2018							21 901

¹ A l'origine, ces immeubles ont été acquis séparément, parfois à des moments différents

Les modifications de la valeur vénale des immeubles résidentiels se fondent sur des réévaluations périodiques réalisées selon la méthode d'actualisation des flux de trésorerie (Discounted-Cash-Flow). Les bases et hypothèses sur lesquelles reposent les réévaluations figurent dans le rapport de Wüest Partner, experts en estimations, externes et indépendants.

Compte de fortune

SFP AST Swiss Real Estate

	31 déc. 2020	31 déc. 2019
	CHF	CHF
Actifs		
Actif circulant		
Liquidités	3 932 847.35	10 486 563.71
Créances à court terme	1 198 665.38	2 493 291.69
Comptes de régularisation actifs	30 139.55	24 568.10
Actif immobilisé		
Constructions achevées (y compris terrain)	212 549 000.00	103 257 000.00
Fortune totale	217 710 652.28	116 261 423.50
Passifs		
Capitaux de tiers		
Engagements à court terme	-1 552 185.55	-1 370 528.83
Comptes de régularisation passifs	-371 587.70	-144 389.75
Dettes hypothécaires (y compris autres prêts et crédits à rémunérer)	-5 750 000.00	-5 750 000.00
Impôts différés	-1 075 466.00	-319 607.00
Engagements à long terme	-216 000.00	-216 000.00
Fortune nette	208 745 413.03	108 460 897.92
Droits		
Nombre de droits en circulation au début de l'exercice	105 903	50 503
Variations en cours d'exercice	88 102	55 400
Nombre de droits en circulation à la fin de l'exercice	194 005	105 903
Valeur patrimoniale par droit	1 038.76	1 007.77
Résultat net de l'exercice par droit	37.22	16.38
Valeur d'inventaire par droit avant distribution	1 075.98	1 024.15
Distribution	0.00	0.00
Valeur d'inventaire par droit après distribution	1 075.98	1 024.15
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	108 460 897.92	50 488 725.64
Souscriptions	91 136 961.94	56 037 516.90
Rachats	0.00	0.00
Distributions	0.00	0.00
Résultat total de l'exercice	9 147 552.67	1 934 655.38
Fortune nette à la fin de l'exercice	208 745 412.53	108 460 897.92

Compte de résultat

SFP AST Swiss Real Estate

	1 ^{er} janv. 2020 – 31 déc. 2020	1 ^{er} janv. 2019 – 31 déc. 2019
	CHF	CHF
Revenus locatifs prévisionnels	6 775 547.09	2 061 741.90
Coûts annexes forfaitaires	162 574.83	38 812.00
Locaux vacants	-99 018.50	-40 660.00
Pertes d'encaissement sur loyers	-147 892.99	-51 103.05
Revenu locatif net	6 691 210.43	2 008 790.85
Maintenance	-381 598.13	-94 473.61
Réparations	46 205.62	-62 426.95
Entretien des immeubles	-335 392.51	-156 900.56
Charges d'exploitation et de chauffage non imputables	-192 040.15	-9 389.20
Assurance	-59 245.88	-16 532.30
Honoraires de gérance	-201 452.25	-80 757.15
Frais de location et d'insertion	-17 500.10	-5 395.13
Impôts et taxes	-58 377.75	-14 400.00
Autres charges d'exploitation	-85 870.51	-9 099.35
Charges d'exploitation	-614 486.64	-135 573.13
Résultat d'exploitation	5 741 331.28	1 716 317.16
Intérêts actifs	15 960.07	376.46
Intérêts négatifs sur les avoirs en banque	-2 271.53	-32 870.52
Autres produits	212 109.18	141 492.25
Frais de distribution	-196 457.57	-136 430.00
Autres revenus	29 340.15	-27 431.81
Intérêts hypothécaires	-85 821.45	-46 656.45
Autres intérêts passifs	-74 279.46	0.00
Charges de financement	-160 100.91	-46 656.45
Honoraires de direction	-703 444.59	-128 183.45
Charge d'évaluation et de révision	-148 873.23	-76 555.80
Autres frais d'administration	-201 990.95	-262 173.02
Charges administratives¹	-1 054 308.77	-466 912.27
Achat de revenus courus lors de l'émission de droits	2 663 684.27	559 238.35
Versement de revenus courus lors du rachat de droits	0.00	0.00
Produits / Charges des droits de mutation	2 663 684.27	559 238.35
Produit net de l'exercice	7 219 946.02	1 734 554.98

Plus-values et moins-values réalisées	0.00	0.00
Bénéfice réalisé	7 219 946.02	1 734 554.98
Plus-values et moins-values non réalisées	2 683 465.65	519 707.40
Variation des impôts différés	-755 859.00	-319 607.00
Plus-values et moins-values non réalisées	1 927 606.65	200 100.40
Résultat total de l'exercice	9 147 552.67	1 934 655.38
Distribution et utilisation du bénéfice		
Produit net de l'exercice	7 219 946.02	1 734 554.98
Report de l'exercice précédent	1 698 379.62	-36 175.36
Résultat disponible pour distribution	8 918 325.64	1 698 379.62
Résultat prévu pour distribution	0.00	0.00
Résultat prévu pour réinvestissement	0.00	0.00
Report à compte nouveau	8 918 325.64	1 698 379.62

¹ Pour les détails veuillez consulter page 75

Rapport des experts en évaluation



Zurich, le 18 janvier 2021

SFP AST Swiss Real Estate
Rapport d'évaluation d'expert indépendant

A l'attention du conseil d'administration de Swiss Finance & Property Funds SA

Numéro de référence
116128.2002

Mandat

Pour le compte de la direction de la SFP AST Swiss Real Estate (SFP AST), la société Wüest Partner AG (Wüest Partner) évalue les biens immobiliers détenus par la SFP AST au 31 décembre 2020 à des fins comptables.

À la date du rapport, le portefeuille comprenait 14 biens immobiliers existants (y compris de nouvelles acquisitions et des biens immobiliers évalués pour la première fois). Il n'y a actuellement aucune propriété qui a été commencée ou qui est en construction.

Les documents pertinents pour les évaluations ont été préparés par la direction et les sociétés gestionnaires responsables. Les évaluations sont basées, d'une part, sur l'appréciation et l'analyse de ces documents, sur des visites régulières sur place et sur l'évaluation de la situation générale et spécifique du marché pour chaque bien immobilier. Les experts en évaluation de Wüest Partner ont exécuté l'ensemble du mandat en concertation avec la direction de manière neutre et indépendante, depuis la définition des paramètres d'évaluation et la saisie des données dans le logiciel d'évaluation, en passant par les travaux d'évaluation proprement dits, jusqu'au contrôle et à la présentation des résultats.

Standards d'évaluation

Wüest Partner confirme que les évaluations ont été effectuées conformément aux normes et directives nationales et internationales en la matière. Les valeurs déterminées pour les immeubles correspondent à la valeur actuelle (valeur marchande) telle que décrite dans la Swiss GAAP RPC 26.

Définition de la valeur marché

La valeur du marché est définie comme le prix probable à obtenir sur le marché libre à la date du rapport entre deux parties indépendantes et bien informées, désireuses d'acheter ou de vendre, en tenant compte d'une période de commercialisation conforme au marché.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Les taxes sur le transfert de propriété ou les gains immobiliers, les taxes sur la valeur ajoutée ainsi que tout autre coût et provision encouru en cas de vente éventuelle de biens ne sont pas inclus. Par ailleurs, il n'a été tenu compte d'aucun passif concernant les impôts (autre que l'impôt foncier) ou les coûts de financement.

Les présentes évaluations comprennent les soldes éventuels des fonds de renouvellement des copropriétés.

Méthode d'évaluation

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme en utilisant la méthode de Discounted Cashflow (DCF). Selon la méthode DCF, la valeur marchande d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les bénéfices nets futurs attendus, actualisés à la date de référence. L'actualisation est effectuée pour chaque bien immobilier en fonction du marché et du risque, c'est-à-dire en tenant compte des opportunités et des risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une évaluation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. L'expert en évaluation a à sa disposition les décomptes de chaque bien immobilier des années précédentes, la situation locative actuelle et des informations complètes sur le marché. Sur cette base, il estime les flux de trésorerie futurs attendus et détermine le taux d'escompte.

Les travaux de rénovation nécessaires au cours des dix prochaines années ont été évalués par Wüest Partner sur la base de leurs coûts et leur planification. Le plan d'investissement de la SFP a été pris en compte par Wüest Partner, qui a pu le modifier le cas échéant.

Base de l'évaluation

L'évaluation est basée sur des informations et des données actuelles relatives aux biens immobiliers et aux marchés immobiliers concernés. Toutes les données relatives aux marchés immobiliers sont tirées des bases de données de Wüest Partner au 1^{er} et au 3^e trimestre 2020.

Tous les biens immobiliers sont connus de Wüest Partner sur la base des visites effectuées et des documents fournis. Ils ont été analysés en détail par rapport à leurs qualités et leurs risques (attractivité et capacité locative des biens locatifs, construction et état, micro et macro localisation, etc.). Les biens locatifs actuellement vacants ont été évalués en tenant compte d'une période de commercialisation conforme au marché.

Tous les biens immobiliers ont été inspectés sur place par les experts en évaluation de Wüest Partner. Les visites des sites se sont déroulées de 2018 à 2020.

Pandémie COVID 19

Suite à la deuxième vague de la pandémie COVID 19 avec un nombre croissant d'infections, des mesures drastiques ont été mises en place ou devraient être renforcées dans de nombreux pays. Les conséquences des mesures pour le marché immobilier ne sont pas encore totalement prévisibles et sont difficiles à quantifier pour l'instant, car les références chiffrées sur les facteurs clés des

évaluations et de transactions réalisées dans ce contexte sont insuffisants. En conséquence, l'incertitude de l'évaluation est relativement élevée.

Résultats

Au 31.12.2020, la valeur totale des 14 biens immobiliers s'élève à 212 549 000 CHF.

Les taux d'escompte utilisés dans les évaluations sont basés sur un suivi continu du marché immobilier, en particulier des rendements payés lors de transactions en pleine propriété. Le taux d'escompte réel moyen pondéré en fonction de la valeur du marché pour tous les biens immobiliers au 31 décembre 2019 est de 3,01 %, les biens individuels variant de 2,40 % à 4,10 %. Le rendement brut actuel de l'ensemble du portefeuille est de 3,95 %.

Changements au cours de la période de référence

Au cours de la période de référence du 01.01.2020 au 31.12.2020, six biens immobiliers existants ont été acquis :

- Avenue Giuseppe Motta 16, Genève ;
- Körnerstrasse 1 & Badenerstrasse 153, Zurich ;
- Schützenstrasse 12 & 14, Winterthour ;
- Seidenstrasse 2, 4, 6, Wallisellen ;
- Spalenring 72, Bâle ;
- Strassburgerallee 81, Bâle ;

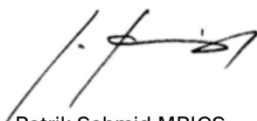
Aucun bien immobilier n'a été vendu durant cette même période.

Indépendance et confidentialité

Conformément à la politique de l'entreprise, l'évaluation des biens immobiliers de la SFP AST a été effectuée de manière indépendante et neutre. Elle se rapporte uniquement l'objectif susmentionné. Wüest Partner décline toute responsabilité envers les tiers.

Zurich, le 18 janvier 2021

Wüest Partner SA



Patrik Schmid MRICS
Partner



Ivan Anton
Partner

Annexe : Hypothèses et notes d'évaluation

Les hypothèses générales suivantes sous-tendent les évaluations :

- Les évaluations sont basées sur les données fournies par la SFP AST.
- Le modèle DCF utilisé correspond à un modèle en deux phases. La période d'évaluation s'étend de la date d'évaluation à l'infini, avec une valeur résiduelle implicite dans la onzième période.
- L'escompte est basé sur un taux d'intérêt ajusté au risque. Le taux respectif est déterminé individuellement pour chaque propriété par référence à des valeurs comparables correspondantes provenant de transactions de gré à gré. Il est composé comme suit : Taux d'intérêt sans risque + risque de propriété (immobilité du capital) + majoration pour la macro-localisation + majoration pour la micro-localisation en fonction de l'utilisation + majoration pour la qualité de la propriété et le risque de revenu + toute majoration ou remise spécifique).
- Sauf indication spécifique, les évaluations sont basées sur un coût annuel de 0,50 % pour les revenus et toutes les dépenses. Le taux d'escompte est ajusté en conséquence dans la considération nominale.
- Les risques de solvabilités des locataires respectifs ne sont pas explicitement pris en compte dans l'évaluation.
- L'indexation spécifique des baux existants est prise en compte sur une base individuelle. Après l'expiration des contrats, on suppose un taux d'indexation de 80 % (moyenne suisse) et une durée moyenne des contrats de cinq ans.
- L'échéance des paiements individuels est calculée en fonction des baux existants et conformément aux dispositions contractuelles. Après l'expiration des contrats, les flux de trésorerie sont anticipés sur une base trimestrielle pour l'usage commercial et sur une base mensuelle pour l'usage résidentiel.
- Les coûts d'entretien (coûts de réparation et de maintenance) sont calculés à l'aide de l'outil d'analyse des bâtiments de Wüest Partner. Sur la base d'une analyse de l'état des différents éléments de construction, leur durée de vie restante est déterminée, le renouvellement périodique est modélisé et les annuités annuelles sont calculées. La plausibilité des valeurs calculées est vérifiée à l'aide des coûts de référence recueillis par Wüest Partner. Les travaux d'entretien à valeur ajoutée seront répercutés sur le locataire à hauteur de 20 à 40 % à partir de la onzième année.

IV.

SFP Fondation de placement

Bilan

SFP AST fortune de base

	31 déc. 2020	31 déc. 2019
	CHF	CHF
Actifs		
Actifs circulants		
Liquidités	135 771.04	120 503.14
Autres créances à court terme envers les groupes de placements	279 157.54	55 925.58
Comptes de régularisation actifs	1 994.99	10 412.09
Total des actifs	416 923.57	186 840.81
Passifs		
Fonds de tiers		
Engagements découlant de fournitures et de prestations de services		
- Envers des tiers	-65 870.65	-43 838.72
- Envers des parties liées	-220 942.25	-18 551.29
Comptes de régularisation passifs	-16 385.00	-13 615.00
Total des fonds de tiers	-303 197.90	-76 005.01
Capital de fondation		
Capital	-100 000.00	-100 000.00
Résultat cumulé	-13 725.67	-10 835.80
- dont résultat de l'exercice	-2 889.87	-680.63
Total des fonds propres	-113 725.67	-110 835.80
Total des passifs	-416 923.57	-186 840.81

Compte de résultat

SFP AST fortune de base

	1 ^{er} janv. 2020 – 31 déc. 2020	1 ^{er} janv. 2019 – 31 déc. 2019
Produit	CHF	CHF
Produit des prestations de services	137 000.00	161 854.74
Autre revenu	4 000.00	0.00
Total des produits	141 000.00	161 854.74
Charges		
Comptabilité	-7 327.75	-11 428.35
Conseil juridique	-755.70	-8 277.75
Audit	-12 436.08	-10 985.45
Organes	-63 825.00	-78 293.90
Commercialisation	-24 426.25	-18 799.95
Autres charges administratives	-28 915.90	-33 087.42
Total des charges administratives	-137 686.68	-160 872.82
Charges financières	-423.45	-301.29
Total des charges	-138 110.13	-161 174.11
Bénéfice de l'exercice	2 889.87	680.63

Annexe au rapport annuel

Principes de base et organisation

Base juridique et but

Créée le 16 mai 2017, SFP Fondation de placement est une fondation au sens de l'art. 80 ss du Code civil suisse (CC) en liaison avec l'art. 53g ss de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP). La Fondation a son siège à Zurich. Elle a pour but le placement collectif et la gestion de fonds de prévoyance. Peuvent y adhérer les institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts. La Fondation est soumise à la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP. Après la présentation de son premier rapport de gestion complet portant sur 12 mois (critère d'éligibilité), SFP Fondation de placement est devenue membre de la Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement (CAFP).

Statuts et règlements

Les règlements existants sont les suivants:	en vigueur depuis le
Statuts	1 ^{er} juil. 2020
Règlement	26 sept. 2019
Règlement d'organisation et de gestion	26 sept. 2019
Prospectus de SFP AST Global Core Property Hedged	23 sept. 2020
Prospectus de SFP AST Global Core Property Unhedged	23 sept. 2020
Prospectus de SFP Swiss Real Estate	23 sept. 2020
Règlement du comité de placement	26 sept. 2019
Prospectus sur les frais et les coûts	23 sept. 2020

Les dernières versions des actes et règlements peuvent être téléchargées sur le site de SFP Fondation de placement (www.sfp-ast.ch).

Organisation

Les Organes de la Fondation sont l'Assemblée des investisseurs, le Conseil de fondation et l'Organe de révision. Le Conseil de fondation a engagé une direction. Le Conseil de fondation veille à ce que la politique de placement soit respectée et surveille le résultat de l'activité de placement. Les droits et obligations des Organes et du Directeur sont définis dans les statuts, le règlement ainsi que le règlement d'organisation et de gestion, qui sont publiés sur notre site Web (www.sfp-ast.ch).

Conseil de fondation	- Alexander Vögele, Président - Torsten de Santos, Vice-Président - Adrian Schenker, membre
Direction	La direction a été déléguée à Swiss Finance & Property SA, Zurich, qui a désigné les responsables suivants: - Dr Gregor Bucher, directeur - Dôn Nguyen-Quang, CFO / directeur adjoint
Organe de révision	- PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Experts en évaluation	- Wüest Partner AG, Zürich
Autorité de surveillance	- Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP, Berne
Banques dépositaires	SFP AST Global Core Property Hedged et Unhedged: - Credit Suisse (Switzerland) AG, Zurich SFP AST Swiss Real Estate: - Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne
Gérance des immeubles	- H & B Real Estate AG, Zürich

Intégrité et loyauté

La Fondation protège les intérêts des investisseurs. Les personnes qui exercent une fonction exécutive au sein de la Fondation sont donc soumises à une obligation de divulgation et de récusation. Si un Organe se trouve dans une situation de conflit d'intérêts (potentiel), il doit en informer la Fondation et/ou se retirer d'un vote éventuel. De plus, les mandats avec des tiers doivent être divulgués. Dans le cadre de la délégation de tâches, les dispositions relatives à la loyauté et à l'intégrité de la LPP et de l'OPP 2 s'appliquent par analogie. Les personnes concernées ont remis une déclaration sur l'intégrité et la loyauté.

Direction et gestion de fortune

La SFP Fondation de placement a donné à la société Swiss Finance & Property SA, Zurich le mandat de direction et à Swiss Finance & Property Funds SA, Zurich, celui de la gestion de fortune du groupe de placements.

Comité de placement SFP AST Swiss Real Estate

Dans le domaine des placements, un Comité de placement assiste SFP AST Swiss Real Estate.

Ses tâches et compétences sont réglées comme suit :

- Le Comité de placement a pouvoir de décision pour toute acquisition d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles dont le prix varie entre 20 millions et 100 millions CHF ou de tout immeuble dont le prix d'achat dépasse la valeur vénale de plus de 10%
- Le Comité de placement a pouvoir de décision pour toute vente d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles dont le prix varie entre 20 millions et 100 millions CHF ou de tout immeuble dont le prix de vente est inférieur de plus de 10% à la valeur vénale

En règle générale, le Comité se réunit chaque trimestre et depuis sa création le 9 avril 2019, il se compose des membres suivants :

Présidence : Nicolas Hatt (SFP)

Membres : Henry Bodmer (Abegg & Co AG), Remo Schällibaum (Schällibaum + Partner AG), Oliver Hagen (Odinga Piconi Hagen AG), Beat Koller (sme-partners) et Carlo Salvioni (caisse de pension du canton du Tessin).

La composition du Comité de placement a été choisie de manière à représenter les intérêts des investisseurs.

Les membres facturent chacun des honoraires annuels pour un montant de CHF 12 000.

Evaluation et principes de base concernant la présentation de comptes

Présentation des comptes selon Swiss GAP RPC 26

La recommandation Swiss GAAP RPC 26 est appliquée par analogie à la présentation des comptes annuels. En vigueur depuis le 1^{er} janvier 2004, cette recommandation a été remaniée au 30 août 2013 et est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2014.

Directive n° 1 de la CAFP

Les comptes annuels du groupe de placements SFP AST Swiss Real Estate sont établis en accord avec la directive n° 1 de la CAFP.

Principes de comptabilité et d'évaluation

Information sur les évaluations

Immeubles	Les immeubles font l'objet d'une réévaluation au moins une fois par an.
Experts en évaluation	Wüest Partner AG, Zurich
Méthode d'évaluation	Les immeubles sont évalués selon la méthode des flux de trésorerie actualisés (Discounted-Cashflow Methode DCF). Celle-ci consiste à calculer la valeur actuelle d'un immeuble sur la base des recettes et dépenses (cash-flows) futures, qui sont escomptées à la date d'évaluation. Le taux d'escompte est fixé pour chaque immeuble en fonction de sa situation, du risque et de sa qualité. Les immeubles en construction sont évalués à leur valeur vénale en appliquant, par analogie, l'art. 86 OPC FINMA

Valeur vénale et taux d'escompte

Immeubles	31 déc. 2020	31 déc. 2019
Valeur vénale	CHF 212.5 Mio.	CHF 103.3 Mio.
Taux d'escompte	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	3.01%	3.26%
Fourchette du taux d'escompte (réel)	2.4% - 4.1%	3.26% - 3.26%
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	2.91% - 4.62%	3.77% - 3.77%

Informations sur l'évaluation et la consolidation de titres

Les titres sont évalués aux prix du marché à la date d'évaluation. Les placements en devises sont évalués sur la base des taux de conversion à la date d'évaluation.

Impôts

A l'exception de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), de l'impôt sur les gains immobiliers et sur les immeubles, la SFP Fondation de placement n'est pas imposable. A cet égard, les autorités cantonales responsables ont rendu une décision juridiquement contraignante au cours de l'exercice 2020. Les gains immobiliers latents et les droits de mutation sont calculés et comptabilisés annuellement, en cours d'année également en cas de besoin. Ils sont calculés sur la base des changements du marché et de la durée de détention ainsi que d'autres facteurs pertinents. L'impôt sur les gains immobiliers a été calculé sur la base d'une durée de détention de dix ans au minimum.

Capitalisation et distribution des revenus

Selon l'art. 8 du Règlement de la SFP Fondation de placement, les revenus nets peuvent être réinvestis en permanence (capitalisation des revenus) ou distribués. Les revenus de SFP AST Swiss Real Estate sont actuellement capitalisés, soit durant les trois premières années jusqu'en 2021 inclus. La capitalisation est comptabilisée au 31 décembre. Les revenus cumulés jusqu'à cette date sont ajoutés à la valeur du capital. Toutes choses étant égales par ailleurs, la valeur d'inventaire demeure inchangée.

Autres informations

Apports en nature de caisses de pension

Aucun

Coûts administratifs

	1 ^{er} janv. 2020 – 31 déc. 2020		1 ^{er} janv. 2019 – 31 déc. 2019	
	CHF	%	CHF	%
SFP AST Global Core Property Unhedged, fortune nette en fin période	59 018 025.69	100%	62 842 843.68	100%
SFP AST Global Core Property Unhedged, frais d'administration :	109 143.46	0.18%	109 215.53	0.17%
Frais de gestion	53 396.63	0.09%	56 512.02	0.09%
Frais d'administration	26 667.74	0.05%	29 107.09	0.05%
Frais du dépositaire	29 079.09	0.05%	23 596.42	0.04%
SFP AST Global Core Property Unhedged, autres charges :	60 625.65	0.10%	123 809.42	0.20%
Audit	19 359.08	0.03%	36 671.85	0.06%
Frais de constitution	12 482.05	0.02%	13 179.20	0.02%
Charges imputées à la fortune de base de SFP AST	18 286.00	0.03%	28 354.32	0.05%
Autres frais de tiers	10 498.52	0.02%	45 604.05	0.07%
SFP AST Global Core Property Hedged, fortune nette en fin période	180 174 830.82	100%	169 938 937.39	100%
SFP AST Global Core Property Hedged, frais d'administration :	1 012 672.17	0.56%	925 198.61	0.54%
Frais de gestion	788 552.44	0.44%	788 400.43	0.46%
Frais d'administration	81 032.28	0.04%	78 592.93	0.05%
Frais du dépositaire	143 087.45	0.08%	58 205.25	0.03%
SFP AST Global Core Property Hedged, autres charges :	133 380.84	0.07%	151 540.38	0.09%
Audit	21 513.08	0.01%	40 764.45	0.02%
Frais de constitution	36 829.78	0.02%	33 159.39	0.02%
Charges imputées à la fortune de base de SFP AST	55 652.00	0.03%	29 499.65	0.02%
Autres frais de tiers	19 385.98	0.01%	48 116.89	0.03%

	1 ^{er} janv. 2020 – 31 déc. 2020		1 ^{er} janv. 2019 – 31 déc. 2019	
	CHF	%	CHF	%
SFP AST Swiss Real Estate, fortune nette en fin période	208 745 413.03	100%	108 460 897.92	100%
SFP AST Swiss Real Estate, frais d'administration :	1 054 308.77	0.51%	466 912.27	0.43%
Honoraires de direction, VERMÖGENSVERWALTUNG, comité de placement et banque dépositaire	703 444.59	0.34%	128 183.45	0.12%
Charge d'évaluation et de révision	148 873.23	0.07%	76 555.80	0.07%
Autres frais d'administration, dont :	201 990.95	0.10%	262 173.02	192.46%
Charges imputées à la fortune de base de SFP AST	63 062.00	0.03%	57 153.53	0.05%
Due Diligence - transactions interrompues (conseil juridique, évaluations)	93 142.88	0.04%	160 764.20	0.15%
Commercialisation (prospectus d'émission, traductions)	17 307.44	0.01%	14 712.30	0.01%
Taxes officielles (extraits du RC, décisions concernant les statuts, etc.)	547.00	0.00%	4 895.20	0.00%
Frais de constitution (T1 à T4 2020 ; T3 et T4 2019)	25 886.96	0.01%	7 683.20	0.01%
Frais bancaires	1 133.82	0.00%	2 907.55	0.00%
Autres charges administratives (prélèvements, conseil, frais de constitution en 2018, etc.)	910.85	0.00%	14 057.04	0.01%

	1 ^{er} janv. 2020 – 31 déc. 2020		1 ^{er} janv. 2019 – 31 déc. 2019	
	CHF		CHF	
SFP AST fortune de base, autres charges :	28 915.90		33 087.57	
Taxes officielles (extraits du RC, décisions concernant les statuts, etc.)	9 938.05		1 686.15	
Charges de constitution (2019 : T1 et T2)	0		24 480.27	
Assurances (assurance RC d'organes de la fondation)	3 990.00		3 990.00	
Autres charges (cotisations associatives, traductions)	14 987.85		2 931.15	

Les principaux éléments des frais d'administration figurent dans le tableau ci-dessus, les coûts en termes absolus par rapport à la fortune nette ayant été fixés à la fin de l'année. Jusqu'à la mi-2019, les coûts des groupes de placements ont été débités comme somme à la fortune de base de SFP AST. Depuis la mi-2019, ces coûts ne sont plus que compensés par le biais de comptes séquestres dans la fortune de base et figurent en détail dans le compte de résultat du groupe de placements concerné. Le poste « Charges imputées à la fortune de base de SFP AST » contient depuis exclusivement les frais suivants : honoraires du Conseil de fondation, rapport annuel en deux langues, Assemblée des investisseurs, comptabilité et frais de révision de la fortune de base de SFP AST.

Les frais de constitution ont été réglés par le bouclage de l'exercice 2020 et n'apparaîtront plus. Concernant SFP AST Swiss Real Estate, les frais de la banque dépositaire encourus en 2019 n'ont été imputés qu'en 2020 en même temps que les frais pour 2020. Il s'ensuit que cette double charge n'est pas récurrente.

L'intermédiation et le traitement des acquisitions d'immeubles ont occasionné des coûts d'intermédiations s'élevant à CHF 1 542 595 en 2020 (CHF 1 455 413 en 2019), dont CHF 1 032 951 (CHF 1 099 830) ont été affectés à Swiss Finance & Property Funds SA et CHF 509 644 (CHF 355 583) à des tiers. Ces coûts seront activés ensemble avec les autres coûts d'investissement.

Informations sur les instruments dérivés

Au 31 décembre 2020, SFP AST Global Core Property Hedged détenait les instruments dérivés suivants à des fins de couverture de change :

Opérations de change à terme en cours au 31 décembre 2020

Long/Short		Nominal	Type de dérivé	Sous-jacent	Cours du sous-jacent	Cours à terme
Short (vendu)	AUD	16 009 000	Contrat de change à terme	CHF	0.6821	0.6556
Short (vendu)	AUD	11 831 000	Contrat de change à terme	CHF	0.6821	0.6659
Short (vendu)	AUD	7 637 000	Contrat de change à terme	CHF	0.6821	0.6621
Short (vendu)	EUR	14 519 000	Contrat de change à terme	CHF	1.0816	1.0774
Short (vendu)	EUR	19 819 000	Contrat de change à terme	CHF	1.0816	1.0785
Short (vendu)	EUR	10 769 000	Contrat de change à terme	CHF	1.0816	1.0747
Short (vendu)	GBP	14 000	Contrat de change à terme	CHF	1.2083	1.1837
Short (vendu)	GBP	3 186 000	Contrat de change à terme	CHF	1.2083	1.2109
Short (vendu)	GBP	6 544 000	Contrat de change à terme	CHF	1.2083	1.1899
Short (vendu)	JPY	53 303 000	Contrat de change à terme	CHF	0.0086	0.0086
Short (vendu)	JPY	85 642 000	Contrat de change à terme	CHF	0.0086	0.0087
Short (vendu)	JPY	292 207 000	Contrat de change à terme	CHF	0.0086	0.0085
Short (vendu)	JPY	15 025 000	Contrat de change à terme	CHF	0.0086	0.0086
Short (vendu)	JPY	18 628 000	Contrat de change à terme	CHF	0.0086	0.0086
Short (vendu)	USD	30 619 000	Contrat de change à terme	CHF	0.8840	0.9135
Short (vendu)	USD	34 257 000	Contrat de change à terme	CHF	0.8840	0.9157
Short (vendu)	USD	17 104 000	Contrat de change à terme	CHF	0.8840	0.8866

Obligation de couverture : instruments dérivés visant à réduire l'engagement

Instrument dérivé	Nominal	Valeur	Taux de change	Valeur en CHF
Short (vendu)	AUD	16 009 000	0.6819	10 917 244
Short (vendu)	AUD	11 831 000	0.6815	8 062 582
Short (vendu)	AUD	7 637 000	0.6811	5 201 372
Short (vendu)	EUR	14 519 000	1.0815	15 701 896
Short (vendu)	EUR	19 819 000	1.0812	21 428 616
Short (vendu)	EUR	10 769 000	1.0810	11 641 248
Short (vendu)	GBP	14 000	1.2080	16 912
Short (vendu)	GBP	3 186 000	1.2071	3 845 770
Short (vendu)	GBP	6 544 000	1.2063	7 894 244
Short (vendu)	JPY	53 303 000	0.0086	456 263
Short (vendu)	JPY	85 642 000	0.0086	732 640
Short (vendu)	JPY	292 207 000	0.0086	2 498 541
Short (vendu)	JPY	15 025 000	0.0086	128 534
Short (vendu)	JPY	18 628 000	0.0086	159 280
Short (vendu)	USD	30 619 000	0.8836	27 055 915
Short (vendu)	USD	34 257 000	0.8828	30 241 339
Short (vendu)	USD	17 104 000	0.8821	15 087 506

Couverture	Valeur en CHF
EUR Cash	314 768
EUR Real Estate Funds	51 102 568
USD Cash	4 390 809
USD Real Estate Funds	71 319 566
GBP Cash	77 100
GBP Real Estate Funds	12 945 471

JPY Cash	8 241
JPY Real Estate Funds	4 384 129
AUD Cash	362 859
AUD Real Estate Funds	26 603 890
CHF Cash	7 806 104

Degré de couverture

EUR Short	105%
USD Short	105%
GPB Short	111%
JPY Short	110%
AUD Short	112%

Les opérations ont été réalisées avec des contreparties présentant une notation A-1+ ou A-1 à court terme et AA+ ou BBB+ à long terme.

Ecarts par rapport au prospectus SFP AST Swiss Real Estate

Dans son prospectus, le groupe de placements bénéficie d'une période transitoire de cinq ans jusqu'à fin 2023 pour se conformer à ses directives d'investissement et est tenu par la réglementation de s'y conformer de manière permanente au plus tard à la fin de cette période.

Engagements de capital ouverts de SFP AST Global Core Property

SFP AST Global Core Property (Unhedged) au 31 décembre 2020 : USD 1.5 million (fin 2019 : USD 1 million) et EUR 1.5 million (fin 2019 : aucun).

SFP AST Global Core Property (Hedged) au 31 décembre 2020 : EUR 1.85 million (fin 2019 : EUR 2.99 millions), GBP 1.65 Mio. (fin 2019 : aucun) et USD 11.75 millions (fin 2019 : USD 26 millions).

Evènements survenus après la date du bilan

Aucun

Remboursement, indemnités de distribution et de gestion

La Fondation de placement n'a effectué ni reçu aucun remboursement au cours de l'exercice 2019. La Fondation de placement verse des honoraires conformément aux prospectus de SFP AST Global Core Property et de SFP AST Swiss Real Estate. Aucune rémunération distincte pour la distribution et la gestion n'est versée, sauf dans le cas de la collecte de capitaux de SFP AST Swiss Real Estate. Dans ce cas, il a été convenu d'une commission de distribution de 0.25% avec Swiss & Finance Property SA.

Provisions

Aucune.

Impact du COVID-19 sur les groupes de placement de SFP Fondation de placement

SFP AST Swiss Real Estate : durant l'exercice sous revue, l'impact du COVID-19 sur le groupe de placements SRE a été faible. En effet, les pertes de loyer résultant de deux accords passés avec des locataires se sont élevées à CHF 36 533.35, ce qui représente 0.55% des revenus locatifs annuels nets. Pour l'exercice 2021, nous prévoyons des montants également bas avec des pertes de loyer toujours inférieures à 1% des revenus locatifs

annuels nets. En ce qui concerne l'impact de la pandémie sur l'évaluation des immeubles, prière de se référer au rapport de Wüest Partner, experts en évaluation indépendants.

SFP Global Core Property : à l'exception du centre commercial et de l'hôtel, l'impact du COVID-19 sur le portefeuille de GCP a été limité, car notre exposition à ces secteurs n'est que de 10% environ. Mais même dans ces secteurs, le versement des loyers a nettement repris jusqu'au 31 décembre 2020.

Ratios

Ratios Charges de SFP AST Global Core Property Hedged et Unhedged

Taux des charges d'exploitation TER CAFPP	1 ^{er} janv. 2020 31 déc. 2020	1 ^{er} janv. 2019 31 déc. 2019
SFP AST Global Core Property Unhedged Classe de droits A	1.74%	1.69%
SFP AST Global Core Property Unhedged Classe de droits B	1.53%	1.47%
SFP AST Global Core Property Unhedged Classe de droits X	1.09%	1.04%
SFP AST Global Core Property Hedged Classe de droits A	1.82%	1.65%
SFP AST Global Core Property Hedged Classe de droits B	1.59%	1.43%
SFP AST Global Core Property Hedged Classe de droits C	1.55%	1.38%
SFP AST Global Core Property Hedged Classe de droits X (à partir du 30 juin 2020)	1.20%	n. a.

Ratios Rendement de SFP AST Global Core Property Hedged et Unhedged

Rendement de placement	Lancement	Annualisé depuis le lancement	1 an
SFP AST Global Core Property Unhedged Classe de droits A	30 sept. 2018	-1.79%	-4.85%
SFP AST Global Core Property Unhedged Classe de droits B	26 sept. 2017	-0.62%	-4.67%
SFP AST Global Core Property Unhedged Classe de droits X	26 sept. 2017	-0.18%	-4.25%
SFP AST Global Core Property Hedged Classe de droits A	26 sept. 2017	0.39%	-1.40%
SFP AST Global Core Property Hedged Classe de droits B	26 sept. 2017	0.62%	-1.19%
SFP AST Global Core Property Hedged Classe de droits C	26 sept. 2017	0.67%	-1.14%
SFP AST Global Core Property Hedged Classe de droits X	30 juin 2020	-0.72%	n.a.

Risques (base trimestrielle) de SFP AST Global Core Property Hedged et Unhedged

Volatilité	Lancement	Annualisé depuis le lancement	1 an
SFP AST Global Core Property Unhedged Classe de droits A	30 sept. 2018	3.28%	1.72%
SFP AST Global Core Property Unhedged Classe de droits B	26 sept. 2017	3.08%	1.73%
SFP AST Global Core Property Unhedged Classe de droits X	26 sept. 2017	3.07%	1.72%
SFP AST Global Core Property Hedged Classe de droits A	26 sept. 2017	1.78%	1.54%
SFP AST Global Core Property Hedged Classe de droits B	26 sept. 2017	1.78%	1.54%
SFP AST Global Core Property Hedged Classe de droits C	26 sept. 2017	1.78%	1.54%
SFP AST Global Core Property Hedged Classe de droits X	30 juin 2020	3.82%	n.a.

Chiffres clés du risque (base mensuelle) de Swiss Real Estate

Volatilité	Lancement	Annualisé depuis le lancement	Annualized Volatility
SFP AST Swiss Real Estate	14 déc. 2018	0.74%	0.21%

Chiffres clés SFP AST Swiss Real Estate

	1 ^{er} janv. 2020 – 31 déc. 2020	1 ^{er} janv. 2019 – 31 déc. 2019
	CHF	CHF
1. Taux des pertes sur loyers	3.64%	4.45%
Pertes de loyers (y incluses réductions de loyer)	246 911	91 763
Revenus locatifs prévisionnels (net)	6 775 547	2 061 742
2. Coefficient d'endettement	2.71%	5.57%
Capitaux empruntés	5 750 000	5 750 000
Valeur marchande des immeubles	212 549 000	103 257 000
3. Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69.80%	63.94%
Bénéfice d'exploitation / Perte d'exploitation	4 670 157	1 284 400
Revenu locatif net	6 691 210	2 008 791
4.1 Quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (GAV)	0.70%	0.91%
Charges d'exploitation	1 255 761	759 386
Fortune totale au début de la période	116 261 424	50 769 442
Fortune totale en fin de période	217 710 652	116 261 424
Fortune totale moyenne	178 432 936	83 515 433
4.2 Quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (NAV)	0.85%	0.96%
Charges d'exploitation	1 255 761	759 386
Fortune totale au début de la période	108 460 898	50 488 726
Fortune totale en fin de période	208 745 413	108 460 898
Fortune nette moyenne	147 644 903	79 474 812
5. Rendement du capital propre (ROE)	4.58%	1.82%
Résultat global de l'exercice comptable	9 147 553	1 934 655
Fortune nette au début de la période sous revue plus / moins souscriptions et re-prises	199 597 860	106 526 243
6. Rendement du capital investi (ROIC)	3.72%	1.70%
Résultat global corrigé + frais de financement	6 643 969	1 422 073
Fortune totale moyenne	178 432 936	83 515 433
7. Rendement sur distribution	0.00%	0.00%
Distribution brute effective	0	0
Valeur d'inventaire _{FinP} avant distribution	1 075.98	1 024.15
8. Coefficient de distribution	0.00%	0.00%
Montant total de la distribution	0	0
Produit net de l'exercice comptable	7 219 946	1 734 555
9. Rendement de placements	5.06%	2.44%
Valeur d'inventaire _{FinP} avant distribution	1 075.98	1 024.15
Valeur d'inventaire début de période avant distrib.	1 024.15	999.72

Montant total des engagements de paiement contractuels postérieurs à la date du bilan pour achats de terrains, mandats de construction et investissements dans des immeubles

Aucun

Engagements conditionnels

L'engagement conditionnel préexistant dans la fortune de base en faveur Swiss Finance & Property Funds SA, Zurich n'existe plus (exercice : précédent CHF 76 271.86).

Achats dans l'exercice 2020

Lieu, adresse	Transfert de propriété	A compter du	Valeur marchande
			en CHF 31 déc. 2020
Zurich, Körnerstrasse 10 ¹	30 janvier 2020	31 janvier 2020	17 920 000
Badenerstrasse 153, 8004 Zurich ¹	12 novembre 2020	12 novembre 2020	
Winterthour, Schützenstrasse 12 ²	27 février 2020	27 février 2020	10 580 000
Winterthour, Schützenstrasse 14 ²	27 février 2020	27 février 2020	
Bâle, Strassburgerallee 81	31 mars 2020	31 mars 2020	11 010 000
Genève, Avenue Giuseppe Motta 16	11 mai 2020	10 mai 2020	15 840 000
Wallisellen, Seidenstrasse 2, 4, 6	29 mai 2020	1 ^{er} juin 2020	47 060 000
Spalenring 72, 4055 Bâle	30 octobre 2020	30 octobre 2020	6 010 000
Total			108 420 000

¹ Ces immeubles figurent à l'inventaire comme un seul immeuble.

² Ces immeubles figurent à l'inventaire comme un seul immeuble.

³ Dans l'inventaire, cet immeuble a été regroupé avec celui de la Türkheimerstrasse n° 20.

Ventes dans l'exercice 2020

Aucune

Transactions avec des parties liées

Swiss Finance & Property SA, Zurich et Swiss Finance & Property Funds SA, Zurich

Entre SFP Fondation de placement d'une part et d'autre part Swiss Finance Property SA et Swiss Finance & Property Funds SA, un contrat de gestion de fortune et un contrat de direction ont été conclus aux conditions usuelles du marché et dans l'intérêt des investisseurs.

LST AG, Lucerne

SFP Fondation de placement a attribué un mandat à LST AG aux conditions usuelles du marché et dans l'intérêt des investisseurs.

Hormis les contrats susmentionnés, aucune affaire n'a été conclue avec des parties liées.

Rapport de l'organe de révision

Rapport de l'organe de révision

à l'Assemblée des investisseurs de SFP Fondation de placement, Zurich

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SFP Fondation de placement, comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement, le bilan et le compte de résultats de la fortune de base, ainsi que l'annexe sur les pages 34 à 41, 58 à 61 et 68 à 80 pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020.

Responsabilité du Conseil de fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales, à l'acte de fondation et aux règlements, incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020 sont conformes à la loi suisse, à l'acte de fondation et aux règlements.

*PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch*

PricewaterhouseCoopers AG est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément (art. 9 OFP) et d'indépendance (art. 34 OPP 2) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Nous avons également procédé aux vérifications prescrites aux art. 10 OFP et 35 OPP 2.

Le Conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en œuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements, à moins que ces tâches ne relèvent de la compétence de l'assemblée des investisseurs.

Nous avons vérifié:

- si l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution;
- si les placements étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, ainsi qu'aux directives de placement;
- si les mesures destinées à garantir la loyauté dans l'administration de la fortune avaient été prises et si le respect du devoir de loyauté ainsi que la déclaration des liens d'intérêts étaient suffisamment contrôlés par l'organe suprême;
- si les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance;
- si les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été déclarés garantissaient les intérêts de la Fondation de placement.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, à l'inclusion des directives de placement, ont été respectées.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

PricewaterhouseCoopers AG



Heinz Furrer
Expert-réviseur
Réviseur responsable



Marco Tiefenthal
Expert-réviseur

Zurich, le 8 avril 2021

Impressum

Editeur : SFP Fondation de placement, Zurich

Concept, mise en page : LST AG, Lucerne

Photos villes : Shutterstock, photos immeubles : Fotowerder GmbH, photos personnes : René Dürr, Zurich

Texte : SFP Fondation de placement, Zurich

Traduction : Communicore

Avril 2021

Contact

SFP Fondation de placement

Seefeldstrasse 275

8008 Zurich

info@sfp.ch

www.sfp-ast.ch

Investor Relations

Urs Kunz

Swiss Finance & Property AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zurich

Tél.: +41 43 344 74 78

E-mail: kunz@sfp.ch