Swiss Finance & Property

PLACEMENTS IMMOBILIERS INDIRECTS GLOBAUX

Novembre 2017

SFP

SFP Fondation de placements

AGENDA

Univers de placements immobiliers étrangers	Page	3
Processus de placement	Page	12
Facteurs macroéconomiques	Page	17
Annexe	Page	21

SFP
SFP Fondation de placements

POTENTIEL NON EXPLOITÉ DE L'IMMOBILIER ÉTRANGER

Étude Swisscanto sur les caisses de pension en Suisse en 2017

Allocation moyenne des actifs en %

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Liquidités	7.0	7.9	6.9	7.3	7.5	7.4	7.6	7.0	5.6	5.1
Placements en créances auprès de l'employeur	0.7	1.1	0.7	0.8	0.6	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
Actions et autres participations auprès de l'employeur	0.6	0.2	0.6	0.4	0.3	0.3	0.3	0.3	0.2	0.2
Obligations en CHF	27.7	29.7	28.3	27.3	27.5	25.5	24.6	24.3	22.9	21.7
Obligations en monnaies étrangères	10.1	10.5	10.1	9.3	9.7	10.3	9.9	10.5	10.4	10.7
Actions suisses	13.8	11.6	12.6	12.7	11.9	12.4	13.2	13.1	13.4	13.1
Actions étrangères	15.5	11.3	14.3	14.7	14.1	15.2	16.2	16.3	16.8	17.6
Immobilier suisse	16.0	18.9	17.6	18.6	19.7	19.3	18.9	19.1	20.2	20.7
Immobilier étranger	1.1	1.1	0.8	0.9	1.0	1.1	1.1	1.3	1.7	1.9
Hypothèques	2.3	2.5	1.9	1.8	1.6	1.6	1.6	1.2	1.1	1.2
Hedge funds	3.0	2.8	2.3	2.2	2.0	1.9	1.7	1.5	1.4	1.4
Private equity	0.6	0.5	0.6	0.6	0.7	0.8	0.7	0.8	0.9	0.9
Matières premières	n.d.	0.7	1.1	1.4	1.5	1.7	1.3	1.1	0.8	0.9
Placements en infrastructures	*	*	*	*	*	*	0.2	0.2	0.2	0.3
Placements non traditionnels en valeurs nominales	*	*	*	*	*	*	*	*	0.5	0.5
Autres placements alternatifs	0.8	0.7	0.7	0.8	0.9	1.1	1.1	1.8	2.1	2.2
Autres actifs	0.7	0.6	1.5	1.2	0.9	0.7	0.9	0.7	1.0	0.9
Total	99.9	100	100	100	99.9	100	100	100	100	100

Le poids actuel de l'immobilier étranger dans les portefeuilles n'atteint que 1.9%

Source: Swisscanto

SFP
SFP Fondation de placements

L'IMMOBILIER EST UNE CLASSE D'ACTIF À PART ENTIÈRE

Fort bénéfice de diversification en raison de la faible corrélation entre l'immobilier et les autres classes d'actifs

	Private dept	Public bonds	Domestic stocks	International stocks	Emerging-market stocks	Traded REITs	Private equity	Direct real estate
Private dept	1.00							
Public bonds	0.06	1.00						
Domestic stocks	0.64	– 0.03	1.00					
International stocks	0.66	– 0.27	0.76	1.00				
Emerging-market stocks	0.67	– 0.23	0.40	0.77	1.00			
Traded REITs	0.61	0.08	0.42	0.39	0.39	1.00		
Private equity	0.43	– 0.22	0.78	0.76	0.57	0.39	1.00	
Direct real estate	– 0.13	– 0.01	0.25	0.23	– 0.01	0.32	0.46	1.00

Source: Morningstar

Past performance is not a guarantee of future results. This is for illustrative purpose only and is not indicative of any investment. An investment cannot be made directly in an index. The information, data, analyses and opinions contained herein do not constitute investment advice offered by Morningstar and are provided solely for international purposes. © 2015 Morningstar. All Rights Reserved.

L'immobilier direct est un bon diversificateur dans un portefeuille mixte car il offre une corrélation faible ou même négative par rapport aux autres classes d'actifs

SFP
SFP Fondation de placements

LE CAS D'INVESTISSEMENT POUR L'IMMOBILIER GLOBAL

Fort bénéfice de diversification entre les pays pour les investisseurs suisses

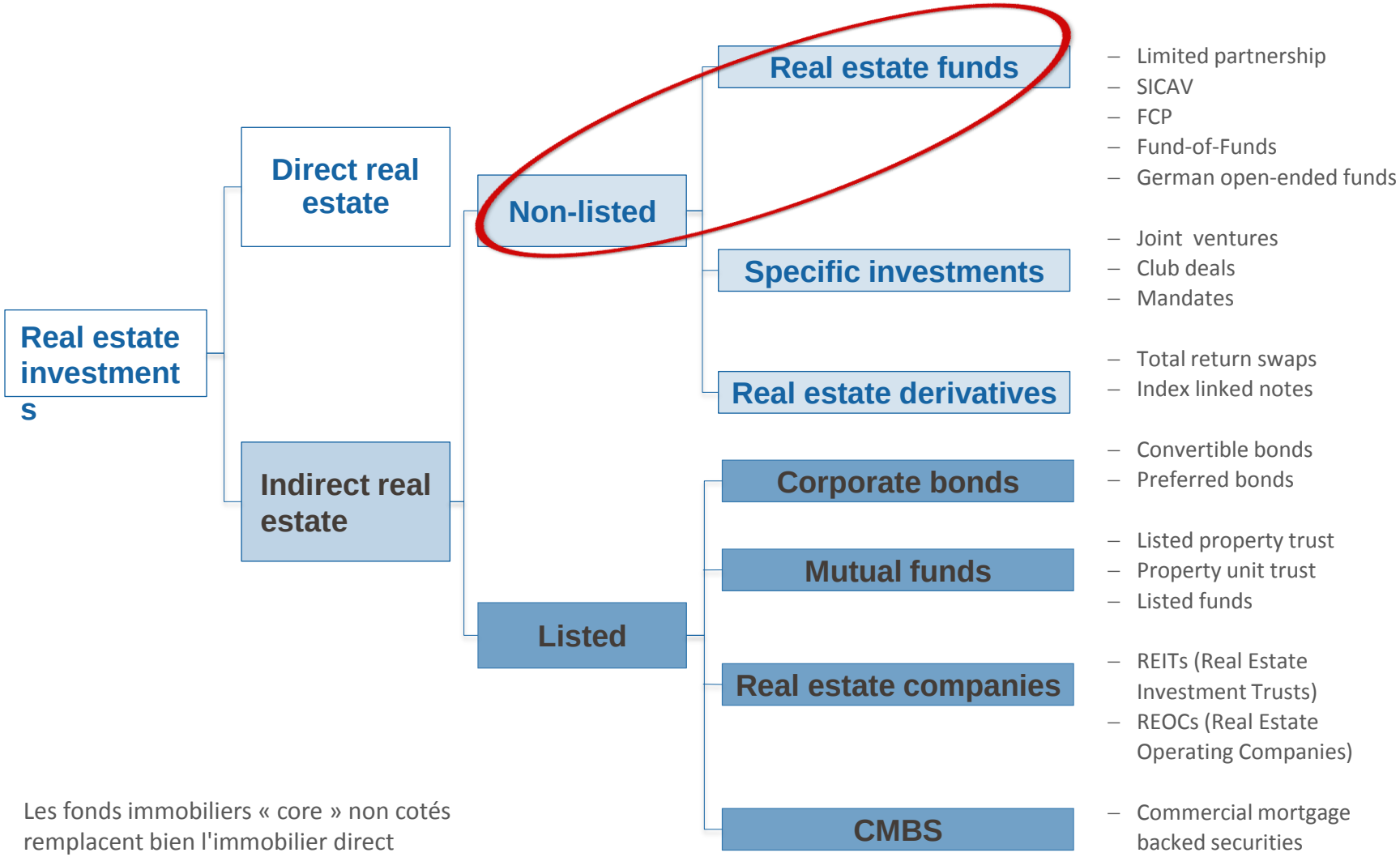
Correlation Table	Australia (A)	France (A)	Germany (A)	Japan (A)	Spain (A)	Switzerland (A)	UK (A)	USA (A)
Australia (A)	100%							
France (A)	93%	100%						
Germany (A)	17%	-12%	100%					
Japan (A)	93%	82%	18%	100%				
Spain (A)	87%	82%	6%	87%	100%			
Switzerland (A)	**16%**	**10%**	**53%**	**2%**	**-15%**	**100%**		
UK (A)	54%	48%	-16%	46%	51%	**-40%**	100%	
USA (A)	88%	77%	13%	79%	71%	**13%**	62%	100%

Source: MSCI, LaSalle

La faible corrélation entre la Suisse et les autres marchés immobiliers offre un fort bénéfice de diversification

SFP
SFP Fondation de placements

PRÉSENTATION DES TYPES DE PLACEMENT IMMOBILIER



Les fonds immobiliers « core » non cotés remplacent bien l'immobilier direct

SFP
SFP Fondation de placements

PERFORMANCES ATTRAYANTES DE L'IMMOBILIER ÉTRANGER

Performance de l'IPD Global Core Property Fund Index

	Indice (rendement total)					Rendement total annualisé		
	Déc. 2016 Déc. 07 = 100	**Juin 2017** Déc 07 = 100	**Rendement total** 3 Mois (%)	**Taux d'avance actuel** Dettes (% GAV)	**Liquidité** Liquidité (% GAV)	1 an	3 ans	5 ans
Toutes les régions	138.8	144	1.9	19.7	3.2	7.9	10.4	10.3
Asie/Pacifique	170.0	180.2	3.0	15.4	1.4	11.9	11.5	10.3
Europe	129.6	134.7	2.0	9.6	6.1	6.3	9.3	8.5
Amérique du Nord	137.1	141.4	1.6	23.2	2.9	7.3	10.4	10.9

Source: MSCI

Les fonds immobiliers globaux «core» ont généré des rendements élevés sur les dernières années (en USD)

SFP
SFP Fondation de placements

LA STRATÉGIE DE PLACEMENT « CORE » EST LA MOINS RISQUÉE

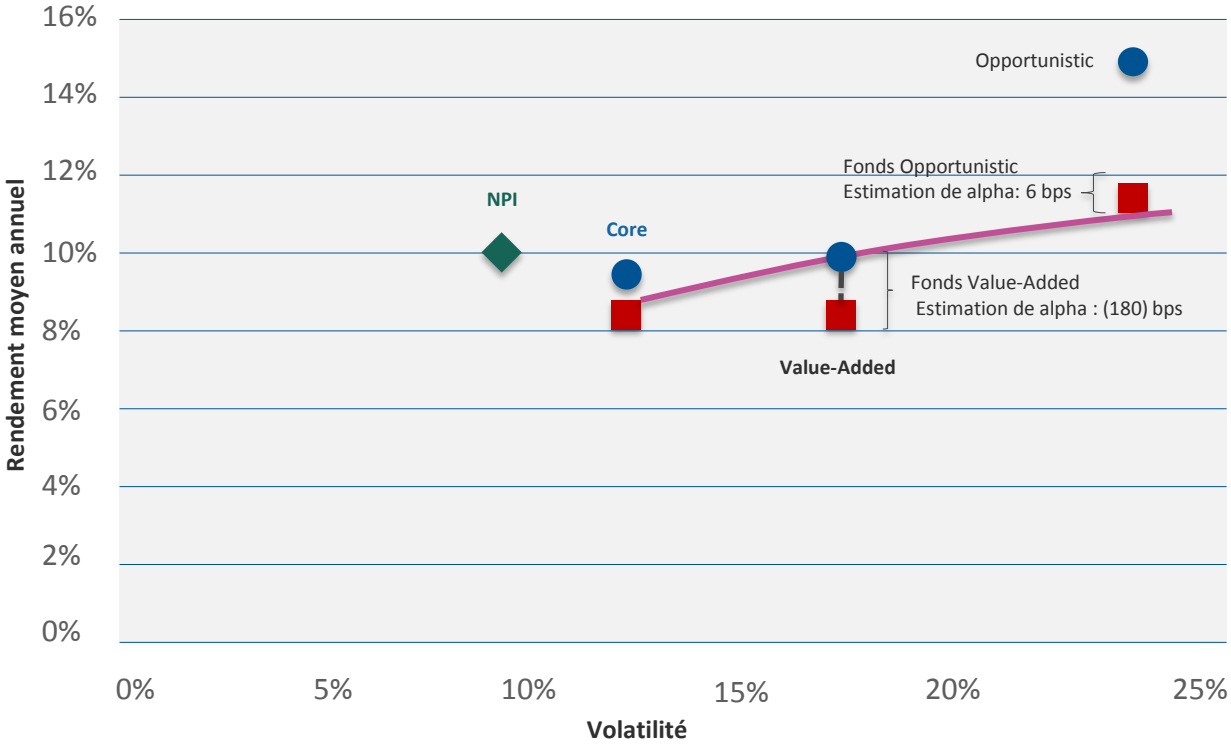
Stratégies de placement en comparaison

Stratégie	Core	Value-Added	Opportunistic
Risque	faible	moyen	elevé
Rendement cible (IRR)	6-11%	11-15%	15%+
Composants de rendement	Rendement (70%) + croissance du capital (30%)	Rendement (50%) + croissance du capital (50%)	Rendement (<20%) + croissance du capital (>80%)
Besoins d'investissement	faible	moyen	elevé
Période de placement	7+ ans	5-7 ans	2-5 ans
Frais de gestion	+/-1%	+/-2%	+/-3%
Taux d'endettement	0-60%*	60-80%	80%+
Genre d'immeuble	Qualitatif, contrats de baux à long terme, taux de location élevé, locataires de qualité élevé, cashflow stable	Augmentation de valeur grâce à un assainissement, une nouvelle location ou au repositionnement	Développement, actifs en difficulté
Forme de placement et liquidité	Ouvert, liquidité journalière à trimestrielle	Ouvert et fermé, liquidité inférieure	Fermé, pas de liquidité

La stratégie de placement «core» convient aux investisseurs orientés sur le long terme

LES RISQUES DES FONDS «VALUE-ADDED» ET «OPPORTUNISTIC» NE SONT PAS INDEMNISÉS DE MANIÈRE ADÉQUATE

Rendements et risques des fonds américains sur la période 1995–2012



- Le rendement net des fonds Value-Added est inférieur de 1.8% au résultat attendu des fonds Core à taux d'endettement similaire. Le risque immobilier plus élevé n'est donc pas indemnisé
- Les fonds Opportunistic génèrent des rendements plus élevés, toutefois nettement réduits par les frais de gestion

Rendement net des Fonds Core avec endettement
Rendement brut
Rendement net
NCREIF Property Index
Fonds Core alpha levered

Source: NCREIF, Professor J.L. Pagliari

SFP
SFP Fondation de placements

APERÇU DES AVANTAGES DE LA STRATÉGIE «CORE»

- Risque immobilier faible
  - Immeubles de qualité et excellents emplacements
  - Contrats de bail à long terme, taux de location élevés
  - Revenus courants stables
- Faible risque d'endettement
  - Taux d'avance bas et taux d'intérêts fixes à long terme
- Faible risque de liquidité
  - Les fonds Core sont des ouverts et offrent une liquidité journalière ou trimestrielle

Résumé

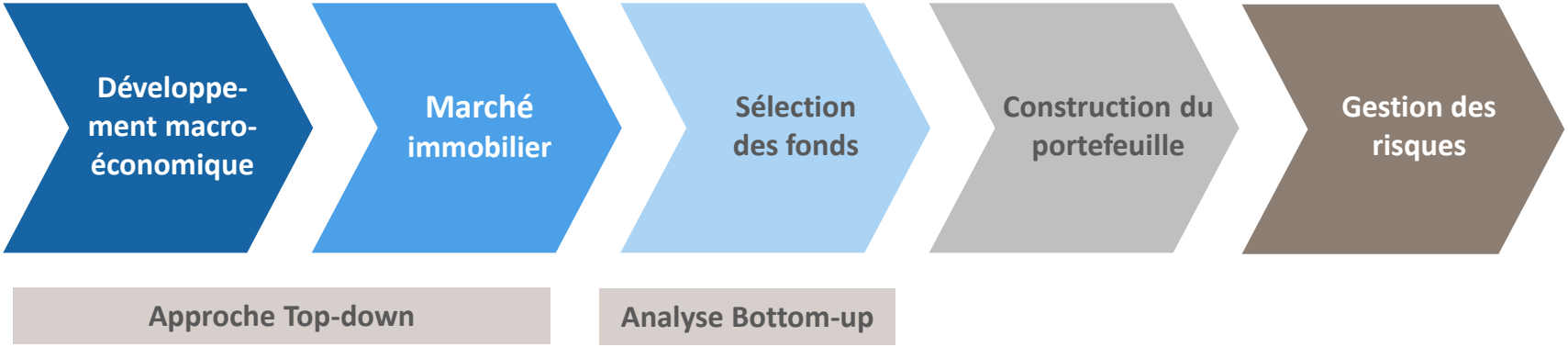
- Profil de risque faible grâce aux revenus locatifs courants et stables
- Les fonds immobiliers Core conviennent à l'allocation stratégique des actifs des caisses de pensions

AGENDA

Univers de placements immobiliers étrangers	Page	3
Processus de placement	Page	12
Facteurs macroéconomiques	Page	17
Annexe	Page	21

SFP
SFP Fondation de placements

LE PROCESSUS DE PLACEMENT EN APERÇU



Le processus de recherche et les décisions d'investissement sont basés sur des analyses internes développées à l'aide d'outils et de systèmes propres.

SFP
SFP Fondation de placements

LA SÉLECTION DES FONDS ADÉQUATS EN DÉTAIL

Présélection dans l'univers de placement	Établissement d'une shortlist suite à une première analyse des fonds	Analyse du portefeuille du gestionnaire, de son expertise et de sa performance	Examen des fonds cibles potentiels sélectionnés (Due Diligence)	Décision d'investissement suite à l'approbation par le comité de placement
Plus de 500 fonds	+/- 100 fonds	+/- 50 fonds	+/- 25 fonds	Entre 10 et 25 fonds

La procédure structurée d'examen et de sélection (due diligence) des fonds constituent la base de la décision d'investissement. Elle comprend un entretien avec les gestionnaires et des visites d'immeubles sur place.

SFP
SFP Fondation de placements

CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE

L'approche choisie est une interaction entre les analyses top-down et bottom-up

- Perspective top-down
  - Amérique du nord *positif*
  - Europe continentale *positif*
  - Asie/ Pacifique *neutre*, en particulier Australie *positif*, Japon *neutre*, Hong Kong et Singapour *négatifs*

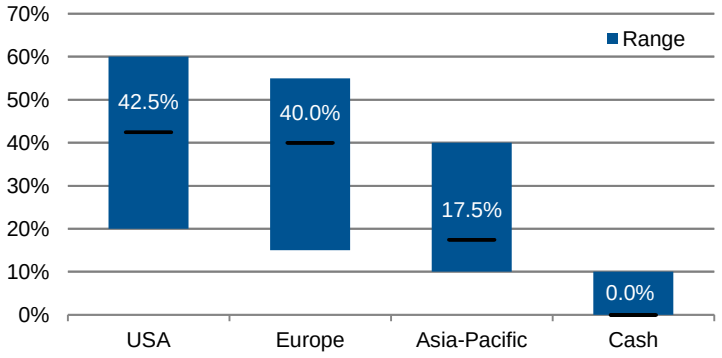
- Perspective bottom-up
  - 11 fonds immobiliers open-end reste en lice lors de la sélection finale

Résumé

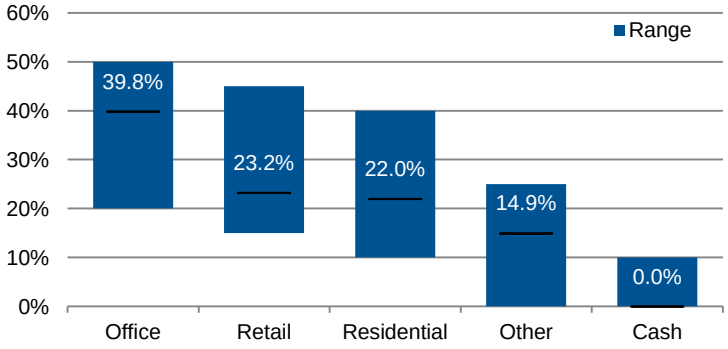
- Portefeuille bien diversifié par rapport aux gestionnaires, à l'emplacement géographique et à l'usage des surfaces immobilières

ALLOCATION DU PORTEFEUILLE CIBLE PAR RÉGION ET PAR USAGE

ALLOCATION PAR RÉGION



ALLOCATION PAR USAGE



Caractéristiques du portefeuille cible

- Taux d'endettement 19%
- Taux de location 95%
- Ø Durée résiduelle des baux 5.9 ans
- Nombre d'immeubles +/- 800
- Fortune des fonds cibles + CHF 55 mrd
- Fonds open-end uniquement
- Aucune allocation à des fonds closed-end

SFP
SFP Fondation de placements

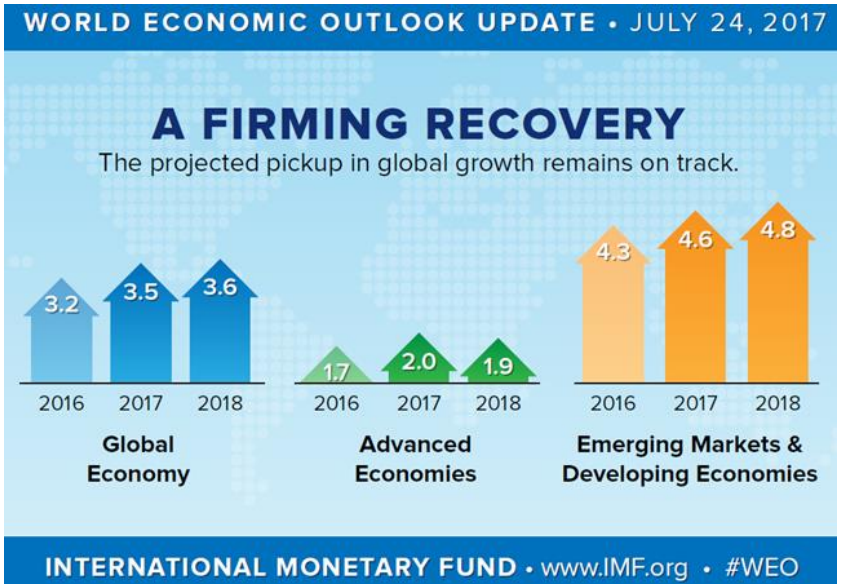
AGENDA

Univers de placements immobiliers étrangers	Page	3
Processus de placement	Page	12
Facteurs macroéconomiques	Page	17
Annexe	Page	21

SFP
SFP Fondation de placements

SCÉNARIOS ÉCONOMIQUES GLOBAUX POSITIFS

- Expansion de plus en plus synchrone
- La Fed suit un cours modéré vers la normalisation
- L'Europe a réussi à créer les conditions d'une reprise, à l'exception de l'Italie
- L'inflation augmentera, mais les sommets des taux d'intérêts sont encore loin



Résumé

- Tout cela favorise l'immobilier en tant que classe d'actifs

SFP
SFP Fondation de placements

FACTEURS MACROÉCONOMIQUES PAR RÉGION

USA – Steady as she goes

- La croissance économique continue et l'emploi en hausse favorisent la demande en immobilier dans le contexte actuel des taux d'intérêts
- Forte demande de logements pour la catégorie des personnes à revenus moyens

Europe – Focalisation sur les régions et les villes en développement

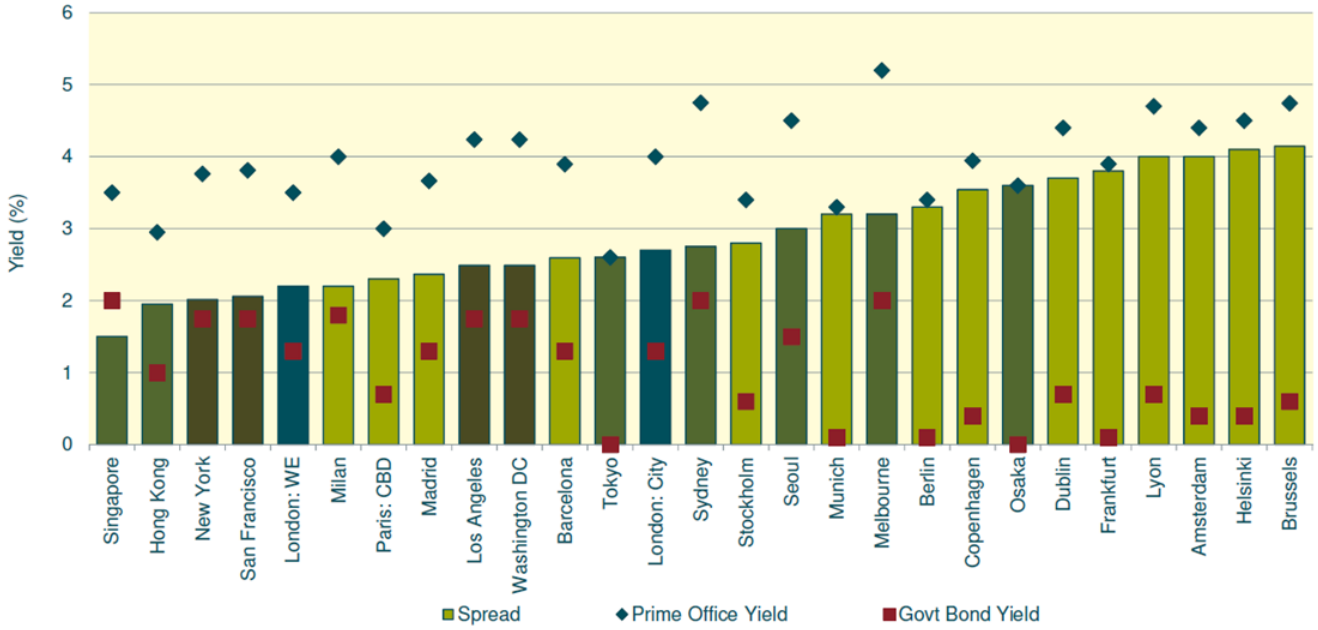
- L'Allemagne est le moteur de croissance de la zone Euro
- La Suède, l'Espagne, l'Irlande et probablement la France croissent également
- En Grande Bretagne, l'incertitude règne après la décision sur le Brexit. Les effets sont plutôt faibles pour les autres pays

Asie – Pays avec grand potentiels économiques

- La Chine et l'Inde sont les moteurs du développement économique, toutefois avec des taux de croissance en baisse. Ces deux pays ne font pas partie des marchés Core à cause des risques politiques et légaux
- L'Australie montre une croissance stable et durable

COMPARAISON ENTRE LES RENDEMENTS IMMOBILIERS ET CEUX DES EMPRUNTS D'ÉTAT

Rendements nets des bureaux top-prime (Q3 2016) comparés aux emprunts d'état à 10 ans (05.03.2017)



Quelle: PMA, M&G

- La plupart des marchés d'Amérique du nord révèlent un écart compris entre 2 et 3%
- L'écart a atteint un niveau historiquement élevé, particulièrement en Europe
- En Asie, Tokyo et Séoul sont attrayants; dans la région pacifique, Melbourne et Sydney génèrent des rendements considérables

SFP
SFP Fondation de placements

AGENDA

Univers de placements immobiliers étrangers	Page	3
Processus de placement	Page	12
Facteurs macroéconomiques	Page	17
Annexe	Page	21

SFP
SFP Fondation de placements

EQUIPE DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Frederik De Block, CFA – Gestionnaire de portefeuille: 17 ans d'expérience dans la gestion de portefeuille, dont neuf dans le département Titres immobiliers globaux chez Credit Suisse. Depuis mai 2016 chez SFP, responsable pour les placements immobiliers internationaux indirects.

Dr. Jean-Marc Schneider, CFA – Gestionnaire de portefeuille: 12 ans d'expérience dans la gestion active de portefeuille d'actions et fonds immobiliers suisses et européens, dont dix chez UBS dans le département Titres immobiliers globaux. Depuis 2010 chez SFP.

Johannes Schwab – Gestionnaire de portefeuille: 13 ans d'expérience dans la recherche et la gestion active de portefeuille de titres immobiliers, auparavant responsable du développement et de la gestion de placements immobiliers globaux chez Swisscanto et UBS. Depuis 2009 chez SFP.

Dr. Joachim Schütz - Chief Economist: 20 ans d'expérience dans le secteur financier, en particulier en tant que Chief Economist et Chief Strategist auprès de plusieurs banques (CSFB, UBS IB, LUKB), 5 ans d'expérience comme directeur du département de recherche de locaux commerciaux FI et FX chez UBS IB Suisse. Depuis 2010 chez SFP.

AGENDA

- Facteurs macroéconomiques
- Univers de placement immobilier étranger
- Processus de placement
- Fonds sélectionnés et allocation actuelle
- Connaissances tirés de la visite des immeubles
- Caractéristiques du groupe de placements et processus de souscription
- Annexe

OFFICES & CONTACTS

Swiss Finance & Property Funds AG

Seefeldstrasse 275
CH-8008 Zurich
Phone +41 43 344 61 31
Fax +41 43 344 61 30
info@sfp.ch
www.sfp.ch

Swiss Finance & Property AG

Untermüli 7 · P.O. Box 7444
CH-6302 Zug
Phone +41 41 766 26 80
Fax +41 41 766 26 85
info@sfp.ch
www.sfp.ch

DISCLAIMER

Disclaimer - The information in this document is confidential and may not be disclosed in or outside Switzerland to any other person without prior approval of Swiss Finance & Property AG and/or its affiliates. This document does not constitute an issue and/or an issue prospectus pursuant to Art. 652a and Art. 1156 of the Swiss Code of Obligations as well as Art. 27 et seqq. of the Swiss Listing Rules of SIX Swiss Exchange, a prospectus, simplified prospectus or a Key Investor Information Document (KIID) according to the Swiss Federal Act on Collective Investment Schemes or a financial research according to the Directives on the Independence of Financial Research of the Swiss Banking Association. The solely binding documents for an investment decision are available from Swiss Finance & Property AG and/or its affiliates. This document is a product of Swiss Finance & Property AG and/or its affiliated companies. The information and data contained in this document have been obtained from sources believed to be reliable. Swiss Finance & Property AG and/or its affiliates do not guarantee, represent or warrant, expressly or impliedly, that the information and data in this document are accurate, complete or up to date. All expressions of opinion are subject to change without notice by Swiss Finance & Property AG and/or its affiliates. Swiss Finance & Property AG and/or its affiliates accept no liability, including any liability for incidental or consequential damages, arising out of information and data contained in this document and/or the use of this document. Any proposed terms in this document are indicative only and remain subject to a separate contract. Nothing in this document shall constitute or form part of any legal agreement, or any offer to sell or the solicitation of any offer to buy any securities or other financial instruments or to engage in any transaction. Investments in securities or other financial instruments should only be undertaken following a thorough study of the relevant prospectuses, regulations, the basic legal information that these regulations contain and other relevant documents. Investments in securities or other financial instruments can involve significant risks and the value of securities or other financial instruments may rise or fall. No assurance can be given that the investment objective of any investment will be achieved or that substantial losses will not be suffered. Past performance does not guarantee or indicate current or future performance or earnings. The performance shown does not take account of any commissions and costs charged when subscribing and redeeming shares or interests in securities or other financial instruments. Swiss Finance & Property AG and/or its affiliates do not provide legal, accounting or tax advice. Investors in securities or other financial instruments are advised to engage legal, tax and accounting professionals prior to entering into any investments, transactions or other actions mentioned in this document. Swiss Finance & Property AG and/or its affiliates may from time to time have positions in, and buy or sell, securities and for other financial instruments identical or related to those mentioned in this document and may possess or have access to non-public information relating to matters referred to in this document which Swiss Finance & Property AG and/or its affiliates do not intend to disclose. No person shall be treated as a client of Swiss Finance & Property AG and/or its affiliates, or be entitled to the protections afforded to clients of Swiss Finance & Property AG and/or its affiliates, solely by virtue of having received this document. Neither this document nor any copy thereof may be sent to or taken into the United States or distributed in the United States or to any US persons or to any other state or territory where such distribution is contradictory to local law or regulation. Any eventual legal relationship resulting from the use of this document is governed by Swiss law. The place of jurisdiction is Zurich, Switzerland. The recipient of this publication and the investor in any financial instrument mentioned herein, respectively, undertakes to keep this publication and its content strictly confidential and not to further distribute it or make it publicly available and to comply with applicable Swiss laws, regulations and rules including but not limited to the Swiss Financial Market Supervisory FINMA guidelines.© Copyright 2003-2017, Swiss Finance & Property AG and/or its affiliates. All rights reserved.

© Copyright 2003 – 2017, Swiss Finance & Property AG. All rights reserved.

SFP
Swiss Finance & Property Group