

AU 31 DÉCEMBRE 2021

RAPPORT T4 2021



INFORMATION GÉNÉRALE

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

Groupe de placements	SPF Immobilier Suisse
Classe d'actifs	immeubles en propriété directe
Région	Suisse
Stratégie	immeubles situés en Suisse, min. 30% d'habitation (>50%)
Benchmark	indice immobilier de la CAFI
Direction et gestion de fortune déléguées à	Swiss Prime Site Solutions
Organe de révision	KPMG
Banque dépositaire	Banque Cantonale de Zurich
Experts chargés des estimations	Wüest Partner PricewaterhouseCoopers
Autorité de surveillance	CHS PP
Exercice annuel	01.01.– 31.12.
Calcul de la VNI	mensuel et lors des émissions et des rachats
Publication de la VNI	mensuelle
Possibilité ordinaire de rachat	fin de mois, moyennant un préavis de 6 mois
Commission d'émission et de rachat	0.80% à chaque fois ¹
Affectation des bénéfices	capitalisation ²
Coefficient d'endettement	max. 33.33%
Objectif de rendement	3.0% à 4.0% par an
Commission de gestion	0.32% par an, sur la fortune totale
N° de valeur	26 362 735
Code ISIN	CH 0 263 627 355

¹ La commission d'émission et de rachat s'élevant respectivement à 0.80%, est portée au crédit de la fortune du groupe de placements. Elle sert, entre autres, à couvrir les coûts d'émissions, de distribution et les frais annexes, tels que frais de conseil, taxes, etc. liés à l'émission et au rachat de droits de participation.

² Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse peut procéder à des distributions ou capitaliser les bénéfices.

CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE

SPF IMMOBILIER SUISSE

	Données en	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021 ²
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	1 083.0	1 434.7	1 630.1	2 265.6	2 572.1	2 965.0
Immeubles	nombre	35	42	52	78	88	87
dont projets	nombre	5	6	6	6	7	6
Fortune totale (GAV)	mios CHF	1 088.1	1 442.8	1 635.1	2 269.7	2 576.7	2 977.7
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 037.44	1 070.94	1 106.51	1 145.33	1 187.44	1 263.39
Prix d'émission par droit	CHF	1 045.74	1 079.51	1 115.36	1 154.49	1 196.94	1 273.50
Prix de rachat par droit	CHF	1 029.14	1 062.37	1 097.66	1 136.17	1 177.94	1 253.28
Taux de vacance	%	6.99	5.93	4.60	4.95	4.02	3.44
Coefficient d'endettement	%	3.55	24.13	16.72	26.07	26.74	21.13
Quote-part des fonds empruntés	%	4.66	26.79	20.23	29.37	30.04	24.31
TER _{ISA} (GAV)	%	0.61	0.60	0.55	0.52	0.49	0.47
TER _{ISA} (NAV)	%	0.78	0.70	0.72	0.74	0.70	0.67
Rendement de placements	%	3.74 ¹	3.23	3.32	3.51	3.68	6.40

1

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS SUR LE 4^e TRIMESTRE 2021¹

Généralités

- Le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» boucle l'exercice 2021 sur un rendement élevé probablement de 6.4% (2020: 3.68%).
- Les investissements dans les projets et les effets des réévaluations en fin d'année ont conduit à une hausse de la valeur vénale du portefeuille immobilier à 2 965.0 millions CHF (2020: 2 572.1 millions CHF).

Gestion du portefeuille

- **Taux de vacance:** au 31 décembre 2021, le taux de vacance a encore baissé à 3.44% (31.12.2020: 4.02%).
- **Location:** au cours du dernier trimestre, 74 appartements ont pu être reloués. C'est ainsi que dans les deux immeubles à Buttikon et à Wittenbach, une gestion active des locations a permis d'éviter que certains appartements restent vides. Grâce notamment au «home staging», une valorisation du bien immobilier qui consiste à meubler des appartements de sorte à permettre au locataire potentiel de s'imaginer y vivre.
- **Réception de l'immeuble commercial reconstruit à Ostermundigen:** la reconstruction de l'immeuble commercial à Ostermundigen (BE) a été achevée dans les délais. Le locataire principal est le TCS, qui y a emménagé en septembre 2021. Une filiale de Migros occupe le rez-de-chaussée, tandis qu'un centre de fitness emménagera en automne 2022 aux 5^e et 6^e étages.
- **Durabilité:** le remplacement du mazout par un chauffage à pellets à Lenzbourg s'est terminé au 4^e trimestre 2021. En outre, le permis de construire une installation photovoltaïque à Liestal a été délivré, de sorte que celle-ci pourra être réalisée au 1^{er} trimestre 2022.

Acquisitions et ventes

- **Acquisitions:** l'acquisition de deux immeubles, l'un à Lugano, l'autre à Bellinzone, a été notariée au 4^e trimestre 2021, entraînant une augmentation d'env. 1.9 million CHF des revenus locatifs prévisionnels. Le transfert de propriété a eu lieu le 3 janvier 2022.
- **Immeuble mixte à Bellinzone:** cet immeuble de bureaux comprenant huit appartements est situé dans un excellent emplacement à la gare. Le locataire principal de cet immeuble très bien entretenu est le Credit Suisse.
- **Immeuble commercial à Lugano:** cet immeuble se trouve au meilleur emplacement du centre de Lugano à proximité du lac. Toutes les surfaces sont louées à long terme au Credit Suisse.

Développement et construction

- **Zurich, Bucheggstrasse:** ce projet est entièrement placé sous le sceau de la durabilité tant dans l'étude des plans que dans son exécution (matériaux de construction et sources d'énergie). Il y aura, entre autres, une installation photovoltaïque, l'utilisation de béton recyclé et une façade végétalisée donnant accès au portique d'entrée. En outre, la construction vise une certification SNBS attestant sa durabilité. Le permis de construire a été délivré à mi-novembre 2021. Le chantier démarrera en février 2022. Il s'agit de 24 appartements en style Eco-Living dont les surfaces seront modulables.
- **Liestal, Gstadeckplatz:** Les bureaux vacants dans la tour de l'ensemble «Neugstadig» ont été transformés en appartements. Au nombre de quatre, ces appartements de 3 ½ et 4 ½ pièces contribuent à diversifier la mixité, commerces et appartements, de l'ensemble.
- **Füllinsdorf, Hammerstrasse:** après le renforcement, l'an dernier, de la statique du garage souterrain, les rénovations se poursuivent. Le remplacement des conduites permettra de rénover la cuisine et la salle de bain des 57 appartements. L'achèvement des travaux est prévu pour le milieu de 2022.
- **Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse:** dans cet immeuble situé au centre d'Affoltern, les bureaux seront remplacés par neuf appartements. La transformation, qui se déroule conformément au planning, sera achevée à fin mars 2022.

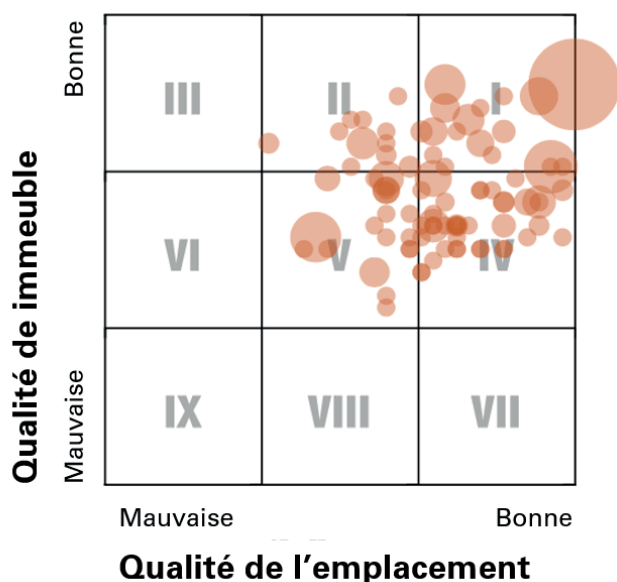
1) Les données financières reposent sur des chiffres provisoires, le rapport annuel audité sera publié début avril 2022.

COUP DE PROJECTEUR

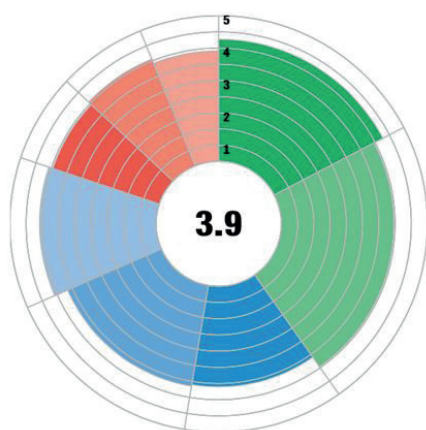
Evaluation du portefeuille par Wüest Partner au 31 décembre 2021

Le portefeuille immobilier de Swiss Prime Fondation de placement affiche à fin 2021 une valorisation de 2 965.0 millions CHF, contre 2 800 millions CHF au 30 juin 2021. La valeur vénale de ce portefeuille a ainsi augmenté de 165 millions CHF. Cette augmentation de l'évaluation de fin d'exercice résulte d'achats (Genève et Uster), d'investissements dans les projets et de gains en capital. Ces gains se sont élevés, en 2021, à 67.2 millions CHF au total.

Les réévaluations les plus élevées ont été réalisées dans les régions centrales comme Genève, Zurich et Berne. En termes de revenus locatifs prévisionnels, c'est l'immeuble «Leuenhof» situé à la Bahnhofstrasse à Zurich qui a enregistré la hausse la plus forte. Cette réussite est à mettre sur le compte de la conclusion de trois baux de longue durée avec des marques de luxe très connues dans le monde entier.



Matrice de marché au 31.12.2021



Profil de qualité au 31.12.2021

	Note	Pondération
Note global	3.9	
Situation	4.1	40
Macro-situation	4.3	43
Micro-situation	4.0	57
Objet	3.8	40
Utilisation	3.6	31
Standard	3.6	39
Etat	4.1	29
Investissements	3.9	20
Facilité à louer	4.0	34
Facilité à vendre	4.1	34
Risque sur les revenus	3.9	30

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

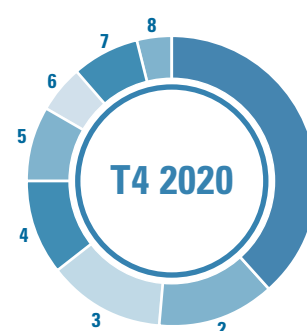
ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.12.2021	31.12.2020
1 Zurich ¹	35.61	38.42
2 Suisse du Nord-Ouest	12.87	13.12
3 Suisse méridionale ²	11.99	13.13
4 Arc lémanique	11.54	10.50
5 Suisse centrale	9.73	8.36
6 Berne	7.41	5.34
7 Suisse orientale	6.41	7.33
8 Suisse romande	4.44	3.80
Total	100.00	100.00

¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais

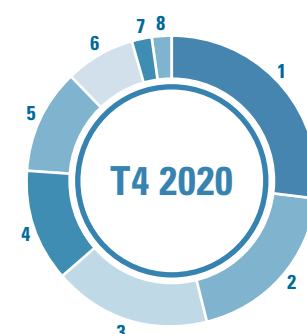


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.12.2021	31.12.2020
1 Zurich ¹	26.57	27.04
2 Suisse du Nord-Ouest	17.63	19.08
3 Suisse méridionale ²	15.77	17.69
4 Arc lémanique	11.25	12.56
5 Suisse orientale	9.18	11.54
6 Suisse centrale	8.20	7.83
7 Berne	6.48	2.21
8 Suisse romande	4.92	2.05
Total	100.00	100.00

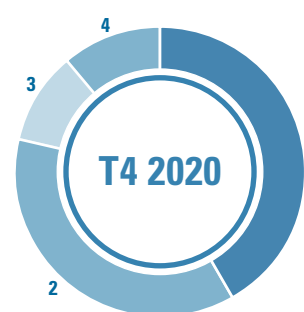
¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



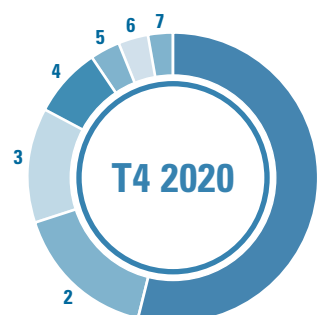
RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.12.2021	31.12.2020
1 Immeubles d'habitation	43.35	41.70
2 Immeubles à usage commercial	36.32	37.05
3 Immeubles mixtes	11.60	10.89
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	8.73	10.36
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.12.2021	31.12.2020
1 Immeubles d'habitation	54.62	53.96
2 Immeubles pour le commerce de détail	16.21	16.11
3 Immeubles de bureaux	13.34	12.91
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	6.58	7.66
5 Parkings	3.91	3.39
6 Cinémas et restaurants	2.87	3.29
7 Entrepôts	2.47	2.68
Total	100.00	100.00



INVENTAIRE DES IMMEUBLES

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 31.12.2021

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ¹
Immeubles d'habitation (en location directe)						
Arbon , Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11				vendu		119
Ascona , Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	15 790	655
Au SG , Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	21 730	851
Berne , Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	5 079	152
Berne , Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 792	102
Berne , Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3 360	108
Berne , Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2 748	94
Berne , Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 710	101
Berne , Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	3 157	92
Boll , Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 750	550
Brügg , Sonnhalde 9				vendu		38
Buttikon , Kantonsstrasse 50, 52a-o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	82 110	2 890
Conthey , Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	10 420	494
Dinhard , Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	16 340	540
Füllinsdorf , Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	24 960	873
Genève , Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	76 620	2 245
Goldau , Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	15 740	570
Lenzburg , Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	6 911	276
Liebefeld , Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 665	88
Liestal , Gestadeckplatz 6 ²	1 583	409	1938	01.12.2017	7 616	304
Manno , Via Norello 17a	2 651	2 922	2008	01.10.2017	10 020	146
Münsingen , Dorfmatweg 17, 17b				vendu		50
Neuchâtel , Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	28 420	1 120
Riedikon-Uster , Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/Blindenholzstr. 71, 73, 75	4 563	5 548	1995	01.08.2021	34 170	537
Schöpfheim , Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	20 300	929
St-Gall , Brühlbleichstrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	3 284	108
St-Gall , Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3 679	131
St-Gall , Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4 526	151
St-Gall , Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	3 886	140
St-Gall , Otmarstrasse 21	297	495	< 1920	15.11.2015	1 937	82
St-Gall , Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 776	3 522	2010	15.11.2015	7 048	277
Thun , Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	8 641	339
Trimbach , Baslerstrasse 81	1 169	918	1960	01.12.2015	6 352	277
Urtenen-Schönbühl , Holzgasse 27, 29, 31	1 655	2 443	1987	31.12.2020	7 822	352
Vessy , Chemin des Bücherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	10 330	640
Wädenswil , Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	2 910	88
Wichtrach , Rütliweg 14, 16	1 333	2 544	1982	31.12.2020	5 062	226
Widen , Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 944	3 879	1972	01.01.2019	11 680	409
Wil SG , Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1 623	59
Windisch , Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	7 756	324
Worblaufen , Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	6 060	227
Würenlos , Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	9 112	297

¹ Les revenus locatifs prévisionnels des immeubles acquis en cours d'année sont indiqués prorata temporis

² Classement de bâtiments mixtes en bâtiments d'habitation (location directe) après changement d'affectation

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 31.12.2021

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ¹
Zurich, Hardaustasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	24 120	572
Zurich, Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 286	7 248	2015	01.12.2015	191 060	5 207
Total des immeubles d'habitation (en location directe)	99 017	110 904			723 296	23 829
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)						
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 115	2016	01.12.2015	43 920	1 828
Berne, Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/1958	05.01.2021	48 890	1 518
Court, Rue du Temple 1, 3				vendu		181
Couvet, Rue du Parc 19				vendu		218
Crans-Montana, Route des Cheminots ²	16 786	32 064	1930/2009	05.07.2017	172 270	8 399
Ecublens, Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	3 031	185
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	1 746	84
Glion, Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	91 180	4 625
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 520	528
Liestal, «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	68 230	2 251
Martigny, Rue du Léman 24 ⁴	9 364	6 838	2021	29.11.2017	55 800	1 101
Saxon, Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	29 490	1 381
St. Aubin-Sauges, Rue du Débarcadère 9	5 411	7 351	2021	08.06.2021	32 650	332
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	4 223	171
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)	82 839	94 894			561 950	22 802
Immeubles à usage commercial						
Bâle, Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	7 695	568
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	29 820	1 208
Genève, Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	31 260	1 096
Lucerne, Weinberglistrasse 4/Tribschenstrasse 62	11 005	5 158	1991	01.10.2015	27 970	1 389
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 736	4 302	1998	01.06.2019	13 320	672
Ostermundigen, Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	97 510	1 139
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	31 750	1 450
Schleitheim, Breitstrasse 34				vendu 06.08.2015,		111
Soleure, Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne» ⁵	2 924	1 579	1772/1928	01.02.2016	22 010	1 057
St-Gall, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	28 780	1 250
Volketswil, Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	75 290	3 113
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	22 310	1 171

¹ Les revenus locatifs prévisionnels des immeubles acquis en cours d'année sont indiqués prorata temporis

² Détenu indirectement par le biais de HFS Mountain GmbH

³ Détenu indirectement par le biais de HFS Lake GmbH

⁴ Classement de terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction dans bâtiments d'habitation (modèle d'exploitant) après nouvelle construction

⁵ Précédemment déclaré comme deux propriétés distinctes

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 31.12.2021

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ¹
Zuchwil , Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	81 021	190 420	1943	01.12.2015	108 570	7 362
Zurich , Bahnhofstrasse 32	11 185	3 570	1915	26.07.2016	561 660	9 169
Zurich , Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	19 010	496
Total des immeubles à usage commercial	175 092	259 049			1 076 955	31 250
Immeubles mixtes						
Affoltern am Albis , Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 859	4 942	2016	01.06.2019	51 530	1 835
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	12 130	535
Genève , Quai du Seujet 30	2 577	390	1984	01.10.2015	19 220	898
Genève , Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 885	921	1995	20.08.2021	39 270	437
Gossau SG , St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	6 189	210
Liestal , Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	37 100	1 267
Orbe , Route des Grange-Saint-Martin	10 555	10 604	2020	17.12.2020	70 620	2 800
St-Gall , Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	20 610	875
Wittenbach , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	32 630	1 461
Wollerau , Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	18 040	438
Zurich , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	17 060	543
Zurich , Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	10 650	251
Zurich , Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 865	216
Total des immeubles mixtes	53 142	40 870			343 914	11 767
Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction						
Lucerne , Weinberglistrasse, nouveau bâtiment	4 403	6 304	2021	01.10.2015	110 890	555
Martigny , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15 ²	199	1 500	1987	01.03.2016	2 258	315
St-Légier-La Chiésaz , Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 726	–
Thônex , Route de Jussy	–	14 335	2022	04.12.2015	59 660	–
Viège , Litternagrund	–	8 184	2023	01.10.2019,		–
				11.02.2021	15 550	
Zuchwil , Riverside, nouveau bâtiment 1 ^{ère} étape	3 880	12 200	2022	01.12.2015	51 530	204
Zurich , Bucheggstrasse 130, 132	–	1 361	1931	01.06.2019	9 296	65
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	8 481	71 597			258 910	1 140
Total général	418 572	577 314			2 965 025	90 788

¹ Le revenu locatif prévisionnel des immeubles acquis en cours d'année figure prorata temporis

² Classement d'habitation (modèle d'exploitant) en terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction pour nouvelle construction

GROUPE DE PLACEMENTS «SPF IMMOBILIER SUISSE»

UNIVERS DE PLACEMENT

Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse («SPF Immobilier Suisse») investit dans des immeubles de la Suisse entière. Outre des immeubles d'habitation, le groupe de placement peut acquérir des immeubles affectés à d'autres usages, tels que bureaux, magasins, bâtiments logistiques, commerces et hôtels. Il privilégie une répartition équilibrée par régions, emplacements et affectations. Pour sélectionner un site, le groupe de placement tient compte en particulier des cycles du marché immobilier, du pouvoir économique, des prévisions conjoncturelles ainsi que du contexte politique, juridique et fiscal de la région concernée. La situation et la qualité d'un immeuble sont d'une importance primordiale, car la facilité de location et par conséquent la rentabilité à long terme et le potentiel de hausse de la valeur en dépendent fondamentalement.

Les immeubles sont prioritairement détenus directement. Cependant, il est possible, dans certaines limites, d'investir indirectement dans des immeubles par le biais de placements immobiliers collectifs (parts de fonds, droits de fondations de placement), de sociétés d'investissements immobiliers et de sociétés immobilières.

OBJECTIFS DE PLACEMENT

L'objectif de placement consiste à obtenir des revenus durables grâce à une détention et à une exploitation de longue durée des immeubles. En outre, les rendements doivent être optimisés par les projets immobiliers en construction ou en développement.

STRATÉGIE DE PLACEMENTS

Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse investit dans des immeubles détenus directement en Suisse. Il s'agit en priorité d'immeubles affectés à l'habitation, à la vente ou aux bureaux.

En complément, le groupe de placements peut aussi investir dans des immeubles affectés à d'autres usages, tels que logistique, hôtels, restaurants, commerces et centres de loisirs. S'agissant de locations, la qualité et la solvabilité des locataires sont d'une importance primordiale.

La sélection des immeubles éligibles à l'investissement se fait principalement selon les critères suivants:

- Lieux attrayants offrant un potentiel d'accroissement de la valeur;
- Bonne solvabilité des locataires;
- Assurance de revenus durables grâce à des contrats de bail de longue durée;
- Qualité et substance construite conformes à l'utilisation.

En outre, SPF Immobilier Suisse peut investir dans des projets immobiliers en construction ou en développement. SPF Immobilier Suisse investit dans de tels projets situés en Suisse exclusivement. Ces investissements se concentrent sur le développement et la réalisation de projets immobiliers offrant un potentiel intéressant de plus-value; des investissements sont également possibles dans des terrains à bâtir et dans l'acquisition d'immeubles recelant un potentiel de développement, en particulier par le biais d'une nouvelle affectation. Les investissements peuvent être réalisés soit directement (en propriété directe) soit sous la forme de prises de participation (entreprises en portefeuille) ou de prêts à des sociétés immobilières. Les investissements dans des projets immobiliers en construction ou en développement peuvent être réalisés dans un projet unique (sans diversification) ou dans plusieurs projets ou immeubles, sans restriction fondée sur un pourcentage de répartition ou d'affectation. Cependant, ces investissements doivent être conformes aux directives de placement, c.-à-d. respecter les prescriptions en matière de diversification valables pour l'ensemble du portefeuille du groupe de placement.

CONTACT

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT



Jérôme Baumann
Président et délégué du Conseil de fondation
Tél: +41 58 317 17 19
jerome.baumann@swiss-prime-anlagestiftung.ch



Raffaele Cannistrà
Investor Relations
Tél: +41 58 317 17 82
raffaele.cannistra@sps.swiss

Adresse

Swiss Prime Fondation de placement
Frohburgstrasse 1
4601 Olten
Tél: +41 58 317 17 90
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

Zurich Office

Swiss Prime Fondation de placement
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zurich
Tél: +41 58 317 17 90
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

DÉCHARGE

Ce document a été élaboré par Swiss Prime Fondation de placement (ci-après «SPF») avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Toutefois, SPF ne garantit pas que les informations qu'il contient soient exactes ou complètes et ne peut donc être tenu pour responsable des pertes qui pourraient résulter de leur utilisation. Le présent document reflète les opinions de SPF au moment de sa rédaction; celles-ci peuvent être modifiées à tout moment sans préavis. Sauf mention contraire, les chiffres n'ont pas été vérifiés. Ce document est fourni exclusivement à titre d'information et à l'usage du destinataire. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation en vue de l'achat ou de la vente d'instruments ou de services financiers et ne saurait délier le destinataire de la nécessité de former son propre jugement. Il est en particulier recommandé à ce dernier d'examiner ces informations, le cas échéant avec l'aide d'un conseiller, sous l'angle de la compatibilité avec ses ressources personnelles et sous celui des conséquences juridiques, réglementaires, fiscales et autres. La souscription à des droits de participation est fondée exclusivement sur le prospectus en vigueur ainsi que sur les statuts et le Règlement de la SPF. Toute reproduction intégrale ou partielle du présent document est soumise à l'autorisation écrite de SPF. Il est expressément stipulé que ce document ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès à de telles informations du fait de leur nationalité ou de leur domicile. Il est interdit d'expédier ou d'introduire le présent document ou des copies dudit document aux Etats-Unis ou de le remettre aux Etats-Unis ou à une personne américaine (au sens du Règlement S du US Securities Act de 1933, dans sa version amendée). Tout placement comporte des risques, en particulier des risques de fluctuation des valeurs et des rendements. En outre, les monnaies étrangères sont exposées au risque de dépréciation par rapport à la monnaie de référence de l'investisseur. Les indications relatives aux rendements passés et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats pour les rendements courants et futurs. Les indications de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission et du rachat. De plus, il ne peut pas être garanti que la performance de l'indice de référence soit atteinte ou dépassée. L'émetteur et l'administrateur des produits de SPF est Swiss Prime Fondation de placement, Olten. La banque dépositaire est la Banque cantonale de Zurich. Les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que le dernier rapport annuel et les fact-sheets peuvent être obtenus gratuitement auprès de Swiss Prime Fondation de placement. Seuls sont autorisées en tant qu'investisseurs directs, les institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts ainsi que les personnes morales qui gèrent les placements collectifs de telles institutions de prévoyance, sont soumises à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et placent auprès de la fondation de placement des fonds exclusivement destinés à ces institutions.

