

AU 30 JUIN 2022

RAPPORT SEMESTRIEL S1 2022



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 CAFP
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	0.31% 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	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	1 434.7	1 630.1	2 265.6	2 572.1	2 965.0	3 304.1
Immeubles	nombre	42	52	78	88	87	95
dont projets	nombre	6	6	6	7	7	8
Fortune totale (GAV)	mios CHF	1 442.8	1 635.1	2 269.7	2 576.7	2 977.7	3 312.2
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 070.94	1 106.51	1 145.33	1 187.44	1 263.30	1 294.70
Prix d'émission par droit	CHF	1 079.51	1 115.36	1 154.49	1 196.94	1 273.41	1 305.06
Prix de rachat par droit	CHF	1 062.37	1 097.66	1 136.17	1 177.94	1 253.19	1 284.34
Taux de vacance	%	5.93	4.60	4.95	4.02	3.44	2.66
Coefficient d'endettement	%	24.13	16.72	26.07	26.74	21.13	27.12
Quote-part des fonds empruntés	%	26.79	20.23	29.37	30.04	24.32	30.27
TERISA (GAV)	%	0.60	0.55	0.52	0.49	0.49	–
TERISA (NAV)	%	0.70	0.72	0.74	0.70	0.69	–
Rendement de placements	%	3.23	3.32	3.51	3.68	6.39	20.21

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS SUR LE 1^{ER} SEMESTRE 2022

Généralités

- Le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» boucle le 1^{er} semestre 2022 sur un rendement de placement cumulé de 2.49% (S1 2021: 3.28%).
- Les acquisitions et les investissements dans les projets ont entraîné une hausse de la valeur vénale du portefeuille immobilier à 3 304.1 millions CHF (S1 2021: 2 800.6 millions CHF).

Gestion du portefeuille

- **Taux de vacance:** au 2^e trimestre 2022, le taux de vacance a baissé à 2.66% (T2 2021: 3.34%). Il s'agit du taux de vacance le plus bas depuis la création de la Fondation de placement.
- **Evaluation:** au 1^{er} semestre 2022, le portefeuille a enregistré une hausse de sa valeur vénale de 19.66 millions CHF net. Dans la foulée, le taux d'escompte a légèrement baissé (de 2.67% au 31.12.2021 à 2.61% au 30.06.2022). Cette hausse résulte avant tout des investissements et de la fin de différents projets de construction.
- **Commercialisation:** la commercialisation des 150 appartements à Riverside, Zuchwil, s'est achevée sur un succès. En effet, tous les appartements ont été loués avant la fin du chantier. De plus la commercialisation des appartements de Thônex, qui seront prêts à fin 2022, a commencé en mai de cette année.
- **Stratégie de durabilité:** la première information officielle a été transmise à fin juin au GRESB. Dans l'intervalle, de nouveaux investissements répondant aux critères ESG ont été effectués, notamment des installations photovoltaïques, des éclairages à LED et des places de stationnement dédiées à l'électromobilité.

Acquisitions et ventes

- **Acquisitions:** le 2^e trimestre 2022 a vu l'acquisition de nouveaux immeubles de même que l'enregistrement notarial d'un projet de développement à Menziken. L'achat d'immeubles à Genève et à Lausanne a augmenté le revenu locatif prévisionnel de 5.1 millions CHF.
- **Immeuble mixte de commerces et d'appartements à Genève:** il s'agit d'un immeuble à usage commercial et d'habitation possédant un potentiel de développement d'appartements, idéalement situé dans le quartier de Champel.
- **Immeubles d'habitation à Lausanne:** il s'agit de trois immeubles totalisant 146 appartements très bien situés en ville de Lausanne. Cet achat marque le premier investissement du groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» dans la ville de Lausanne.
- **Projet de développement in Menziken:** ce projet de construction prévoit un ensemble qui sera construit au centre de la commune de Menziken et terminé au 2^e trimestre 2024. Il comprendra des magasins et un restaurant au rez-de-chaussée et 36 appartements à l'étage.

Développement et construction

- **Zurich, Bucheggstrasse:** La fin de l'excavation a permis la pose de la première pierre de la construction de 24 appartements conçus pour la durabilité. Le second œuvre pourra débuter à la mi-août de cette année.
- **Lucerne, Tribtschen 2:** Comme prévu, la demande d'autorisation de construire a été déposée à la mi-juin dernier. L'immeuble commercial existant sera démolé pour faire place à un ensemble comprenant environ 90 appartements (dont huit avec atelier), des magasins et des commerces. Ce projet vise une certification Minergie et SNBS.
- **Thônex, Voie verte:** ce projet a été construit selon les normes de très haute efficacité énergétique et recevra ultérieurement une certification Minergie. Plus de 2 000 personnes se sont inscrites pour louer les 77 appartements, qui seront prêts à fin novembre 2022.
- **Zuchwil, Riverside:** Les locataires des bâtiments C1 et C2 de la première étape de construction ont emménagé en avril dernier, le dernier bâtiment de cet ensemble, comprenant 140 appartements et un restaurant, sera achevé en septembre 2022. Les appartements sont déjà tous loués. Le restaurant sera ouvert officiellement au 4^e trimestre 2022.

Perspectives

- **Ouverture du groupe de placements «SPF Immobilier Suisse»:** le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» procédera à une nouvelle émission qui aura lieu du 29 août au 23 septembre 2022. Les détails suivent.

IM FOKUS

«Litterna», Viège VS

La halle de Litterna a connu de longues années de matchs de hockey sur glace et de grands événements. C'est là notamment que la star Suisse de la NHL Nico Hischier a commencé sa carrière. Cette ère s'est terminée avec l'ouverture de la Lonza Arena en septembre 2019.

En 2016 déjà, la commune de Viège avait adopté à une large majorité la vente de Litterna à la SPF. Depuis, celle-ci travaille avec le bureau d'architectes SSA Architekten à Bâle sur le projet «Litterna». Celui-ci prévoit d'édifier un quartier entier d'habitation sur une surface totale de 15 700 m².

«Litterna» comprend quatre bâtiments totalisant 138 appartements locatifs de 1 ½ à 5 ½ pièces, des surfaces commerciales et de vente ainsi qu'un jardin d'enfants. Ce projet arrive à point nommé, car la commune de Viège a enregistré ces quinze dernières années, une croissance d'env. 20% de sa population. Les investissements du groupe Lonza, actif dans les sciences de la vie, dans ce site de production ont attiré une forte main-d'œuvre de Suisse et de l'étranger, créant un grand besoin de logements spacieux et urbains.

L'ensemble en construction est élégant et s'inscrit parfaitement dans le lieu, il offre un bon mix de logements et des espaces extérieurs de grande valeur. Ce dernier constitue une zone de rencontre de qualité entre les domaines public, semi-public et privé, représentant une plus-value pour le quartier tout entier. La pose de la première pierre a eu lieu le 28 avril 2022. Le chantier est imposant et l'investissement s'élève à 60 millions CHF.

La SPF prévoit que l'emménagement pourra avoir lieu entre le premier trimestre 2023 et le premier trimestre 2024.



S'équiper et empoigner la pelle pour poser la première pierre de ce grand projet au milieu de Viège



Déconstruction de l'ancienne halle



Visualisation de l'ensemble

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	30.06.2022	31.12.2021
1 Zurich ¹	32.31	35.61
2 Arc lémanique	13.77	11.54
3 Suisse méridionale ²	12.71	11.99
4 Suisse du Nord-Ouest	12.58	12.87
5 Suisse centrale	9.18	9.73
6 Berne	6.72	7.41
7 Suisse romande	6.96	4.44
8 Suisse orientale	5.77	6.41
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 %	30.06.2022	31.12.2021
1 Zurich ¹	24.95	26.57
2 Suisse du Nord-Ouest	16.95	17.63
3 Suisse méridionale ²	16.70	15.77
4 Arc lémanique	11.15	11.25
5 Suisse centrale	8.73	8.20
6 Suisse orientale	7.97	9.18
7 Berne	8.09	6.48
8 Suisse romande	5.46	4.92
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 %	30.06.2022	31.12.2021
1 Immeubles d'habitation	48.07	43.35
2 Immeubles à usage commercial	34.19	36.32
3 Immeubles mixtes	11.08	11.60
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	6.66	8.73
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	30.06.2022	31.12.2021
1 Immeubles d'habitation	53.60	54.62
2 Immeubles pour le commerce de détail	16.32	16.21
3 Immeubles de bureaux	14.87	13.34
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	6.16	6.58
5 Parkings	4.09	3.91
6 Cinémas et restaurants	2.60	2.87
7 Entrepôts	2.36	2.47
Total	100.00	100.00



INVENTAIRE DES IMMEUBLES

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.06.2022

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)						
Ascona , Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	16 090	327
Au SG , Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	21 740	428
Berne , Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	5 138	76
Berne , Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 804	61
Berne , Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3 354	54
Berne , Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2 765	47
Berne , Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 738	55
Berne , Zeltgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	3 128	46
Boll , Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 620	276
Buttikon , Kantonsstrasse 50, 52a-o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	82 110	1 446
Conthey , Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	10 430	249
Dinhard , Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	16 480	270
Föllinsdorf , Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	26 220	339
Genève , Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	76 620	1 123
Genève , Rue de Contamines 14, Route de Florissant 11–13, Rue de Contamines 18	6 115	4 310	1981	03.06.2022	105 055	256
Goldau , Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	15 730	290
Lausanne , Avenue des Oiseaux 15/17	2 136	1 030	1972	01.06.2022	25 430	59
Lausanne , Chemin des Lys 14	1 259	958	1966	01.06.2022	12 020	29
Lausanne , Rue du Maupas 61/63 et Rue du	3 121	2 471	1956	01.06.2022	34 680	81
Lenzburg , Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	7 041	138
Liebfeld , Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 812	44
Liestal , Gestadeckplatz 6	1 585	409	1938	01.12.2017	7 668	180
Lucerne , Tribschenstr. 62/62a-62d Geissensteinring 43	12 860	6 304	2021	01.10.2015	125 180	1 605
Manno , Via Norello 17a	2 651	2 922	2008	01.10.2017	10 480	58
Neuchâtel , Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	28 470	554
Riedikon-Uster , Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/Blindenholzstr. 71, 73, 75	4 563	5 548	1995	01.08.2021	32 880	447
Schüpfheim , Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	20 750	475
St-Gall , Brühlbleichstrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	3 314	55
St-Gall , Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3 738	66
St-Gall , Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4 557	74
St-Gall , Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	3 931	70
St-Gall , Otmarstrasse 21	297	495	< 1920	15.11.2015	1 956	40
St-Gall , Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 776	3 522	2010	15.11.2015	7 045	142
Thun , Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	8 619	169
Trimbach , Baslerstrasse 81	1 169	918	1960	01.12.2015	6 190	130
Urtenen-Schönbühl , Holzgasse 27, 29, 31	1 655	2 443	1987	31.12.2020	7 824	175
Vessy , Chemin des Bücherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	10 340	320
Wädenswil , Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	3 016	44
Wichtrach , Rütliweg 14, 16	1 333	2 544	1982	31.12.2020	5 003	113
Widen , Bellikonstrasse 221, 223, 225	1 944	3 879	1972	01.01.2019	11 610	208
Wil SG , Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1 628	29

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

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.06.2022

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ¹
Windisch , Kestenbergrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	7 719	162
Worblaufen , Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	6 058	112
Würenlos , Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	9 142	148
Zurich , Hardaustasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	24 120	292
Zurich , Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 286	7 248	2015	01.12.2015	193 060	2 608
Total des immeubles d'habitation (en location directe)	124 510	125 977			1 029 303	13 973
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)						
Bellinzona , Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 115	2016	01.12.2015	44 050	915
Berne , Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/1958	05.01.2021	49 720	927
Crans-Montana , Route des Cheminots ²	16 786	32 064	1930/2009	05.07.2017	169 420	4 263
Ecublens , Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	4 136	92
Ecublens , Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	1 939	42
Glion , Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	88 620	2 347
Heimenschwand , Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 840	265
Liestal , «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	68 290	1 228
Martigny , Rue du Léman 24	9 364	6 838	2021	29.11.2017	55 880	1 093
Saxon , Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	29 770	691
St. Aubin-Sauges , Rue du Débarcadère 9	5 411	7 351	2021	08.06.2021	32 110	360
Winterthur , Wüflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	4 223	85
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)	82 839	94 894			558 998	12 308
Immeubles à usage commercial						
Avenches , Route de la Plaine 61	7 146	25 354	2002	22.02.2022	25 580	339
Bâle , Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	7 706	283
Dübendorf , Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	29 920	602
Genève , Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	31 440	549
Lugano , Via Gerolamo Gegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	38 560	667
Niederurnen , Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 736	4 302	1998	01.06.2019	13 410	329
Ostermundigen , Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	98 490	1 762
Rapperswil-Jona , Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	31 900	721
Soleure , Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne»	2 924	1 579	1772/1928	06.08.2015, 01.02.2016	22 000	538
St-Gall , Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	29 070	625
Volketswil , Industriestrasse 20	22 168	35 414	2001	01.06.2019	75 320	1 560
Wil SG , Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	22 440	602
Zuchwil , Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	82 515	190 420	1943	01.12.2015	114 730	3 714
Zurich , Bahnhofstrasse 32	11 160	3 570	1915	26.07.2016	570 570	5 291
Zurich , Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	18 590	226
Total des immeubles à usage commercial	176 394	279 982			1 129 726	17 808

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

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.06.2022

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ¹
Immeubles mixtes						
Affoltern am Albis , Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	53 390	952
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	12 310	269
Bellinzona , Viale Stazione 19	2 676	751	1993	01.01.2022	16 750	341
Genève , Quai du Seujet 30	2 577	390	1984	01.10.2015	19 900	439
Genève , Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 842	921	1995	20.08.2021	39 270	593
Gossau SG , St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	6 178	105
Liestal , Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	38 700	642
Orbe , Route des Grange-Saint-Martin	10 555	10 604	2020	17.12.2020	71 770	1 400
St-Gall , Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	20 550	429
Wittenbach , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	32 760	731
Wollerau , Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	18 040	292
Zurich , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	16 830	268
Zurich , Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	10 810	124
Zurich , Waffenzplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 899	111
Total des immeubles mixtes	55 601	41 621			366 157	6 697
Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction						
Lucerne , Weinberglistrasse 4	–	5 158	1991	01.10.2015	27 950	75
Martigny , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	199	1 500	1987	01.03.2016	2 271	28
Menziken , Hauptstrasse 40	–	3 116	2024	09.06.2022	6 611	–
St-Légier-La Chiésaz , Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 853	–
Thônex , Route de Jussy	–	14 335	2022	04.12.2015	67 920	–
				01.10.2019,		
Viège , Litternagrund	–	8 184	2023	11.02.2021	26 120	–
Zuchwil , Riverside, nouveau bâtiment 1 ^{ère} étape	8 147	12 200	2022	01.12.2015	69 730	779
Zurich , Bucheggstrasse 130, 132	–	1 361	1931	01.06.2019	9 476	11
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	8 345	73 567			219 931	893
Total général	447 689	616 041			3 304 115	51 679

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

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
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 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.

