

# RAPPORT DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2019

GRUPE DE  
PLACEMENT  
SPF IMMOBILIER  
SUISSE

## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse investit directement dans des immeubles situés en Suisse. L'allocation stratégique de ce groupe de placements se concentre, à concurrence de 60% environ, sur un portefeuille diversifié d'immeubles. Ce portefeuille peut également contenir des immeubles commerciaux et des projets immobiliers.

## ALLOCATION STRATÉGIQUE CIBLÉE

L'allocation stratégique cible par type d'utilisation dans le segment résidentiel est supérieure à 50%.

L'allocation privilégie une répartition équilibrée par régions, emplacements et affectations.

Pour sélectionner un site, le groupe de placements tient compte en particulier des cycles du marché immobilier, de la capacité économique, ainsi que du contexte politique, juridique et fiscal de la région concernée.

## OBJECTIF DE RENDEMENT

L'objectif de rendement à long terme du groupe de placements doit se situer entre 3.0% et 4.0% par an. La part de capitaux de tiers ne peut dépasser 33.33% au maximum.

## INFORMATIONS SUR LE GROUPE DE PLACEMENTS

Nom	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 CAFPI
Conseiller en investissements	Swiss Prime Site Solutions
Organe de révision	KPMG
Banque dépositaire	Banque Cantonale de Zurich
Experts chargés des estimations	Jones Lang LaSalle Ernst & Young
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 3 mois
Commission d'émission et de rachat	0.80% à chaque fois <sup>1</sup>
Affectation des bénéfices	capitalisation <sup>2</sup>
Coefficient d'endettement	max. 33.33%
Objectif de rendement	3.0% à 4.0% par an
Commission de gestion	0.33% par an, sur la fortune totale
N° de valeur	26 362 735
Code ISIN	CH 0 263 627 355

<sup>1</sup> 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 à couvrir les coûts de distribution et les frais annexes, tels que frais de conseil, taxes, etc. liés à l'émission et au rachat de droits de participation.

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

## CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE

Chiffres clés financiers	Données en	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.03.2019
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	494.0	1 083.0	1 434.7	1 630.1	1 871.5
Nombre d'immeubles		19	35	42	52	63
dont projets		–	5	6	6	6
Fortune totale	mios CHF	564.5	1 088.1	1 442.8	1 653.1	1 876.2
Valeur d'inventaire (NAV)	CHF	1 004.50	1 037.44	1 070.94	1 106.51	1 115.58
Prix d'émission	CHF	1 008.52	1 045.74	1 079.51	1 115.36	1 124.50
Prix de rachat	CHF	1 000.48	1 029.14	1 062.37	1 097.66	1 106.66
Taux de vacance	%	8.75	6.99	5.93	4.57	5.20
Coefficient d'endettement	%	0.49	3.55	24.13	16.72	27.45
Taux d'endettement (par an)	%	2.14	4.66	26.79	20.23	–
TER <sub>ISA</sub> (GAV) (par an)	%	0.63	0.61	0.60	0.55	–
TER <sub>ISA</sub> (NAV) (par an)	%	0.64	0.78	0.70	0.72	–
Rendement de placements	%	–	3.74 <sup>1</sup>	3.23	3.32	0.82 <sup>2</sup>

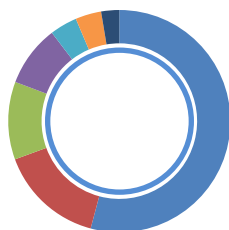
<sup>1</sup> calcul pour 460 jours

<sup>2</sup> calcul depuis le début de l'exercice 2019

### ALLOCATION PAR AFFECTATIONS (31.03.2019)

Revenus locatifs prévisionnels

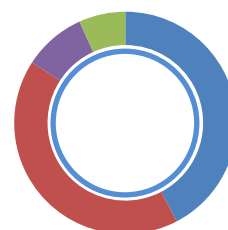
Logement	54.16%
Bureau	15.25%
Vente	11.32%
Autres usage commercial	8.89%
Cinéma et restauration	3.98%
Parking	3.77%
Entrepôts	2.63%



### ALLOCATION PAR AFFECTATIONS (31.03.2019)

Valeurs vénales

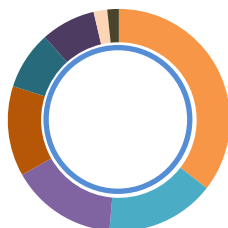
Habitation	42.35%
Usage commercial	41.80%
Immeubles mixtes	9.09%
Terrains à bâtir, bât. à démolir inclus, et chantiers en cours	2.79%



### ALLOCATION GÉOGRAPHIQUE (31.03.2019)

Valeurs vénales

Zurich	35.49%
Suisse méridionale	15.87%
Suisse du Nord-Ouest	15.43%
Arc lémanique	13.15%
Suisse du Nord-Est	8.45%
Suisse centrale	7.95%
Berne	1.98%
Suisse romande	1.68%



### CONTACT

Marcel Hug, directeur  
[info@swiss-prime-anlagestiftung.ch](mailto:info@swiss-prime-anlagestiftung.ch)  
 Téléphone +41 58 317 17 90

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 son 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 Zürcher Kantonalbank. 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. Le Total Expense Ratio (TER<sub>IS</sub>GAV) désigne la totalité des commissions et frais qui sont débités en permanence à la fortune totale moyenne (charges d'exploitation). La valeur (ex ante) est exprimée en pourcentage de la fortune totale, anticipant la moyenne des douze mois à venir, toutes conditions restant égales.