

AU 31 MARS 2021

# RAPPORT T1 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 <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	0.32% 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, 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.

<sup>2</sup> 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	31.03.2021
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	1 083,0	1 434,7	1 630,1	2 265,6	2 572,1	<b>2 673,0</b>
Immeubles	nombre	35	42	52	78	88	<b>89<sup>3</sup></b>
dont projets	nombre	5	6	6	6	7	<b>7</b>
Fortune totale (GAV)	mios CHF	1 088,1	1 442,8	1 635,1	2 269,7	2 576,7	<b>2 678,3</b>
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 037,44	1 070,94	1 106,51	1 145,33	1 187,44	<b>1 200,81</b>
Prix d'émission par droit	CHF	1 045,74	1 079,51	1 115,36	1 154,49	1 196,94	<b>1 210,42</b>
Prix de rachat par droit	CHF	1 029,14	1 062,37	1 097,66	1 136,17	1 177,94	<b>1 191,20</b>
Taux de vacance	%	6,99	5,93	4,60	4,95	4,02	<b>3,53</b>
Coefficient d'endettement	%	3,55	24,13	16,72	26,07	26,74	<b>29,04</b>
Quote-part des fonds empruntés	%	4,66	26,79	20,23	29,37	30,04	<b>31,89</b>
TER <sub>ISA</sub> (GAV)	%	0,61	0,60	0,55	0,52	0,49	–
TER <sub>ISA</sub> (NAV)	%	0,78	0,70	0,72	0,74	0,70	–
Rendement de placements	%	3,74 <sup>1</sup>	3,23	3,32	3,51	3,68	<b>1,13<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Calcul sur 460 jours

<sup>2</sup> Calcul depuis le début de l'exercice 2021

<sup>3</sup> Réduction d'un immeuble à partir du 1.1.2021 en raison de la fusion des deux immeubles Hauptgasse 64 et Seilergasse 4 à Soleure.

# APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

---

## EXPLICATIONS SUR LE 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2021

### Généralités

- Le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» boucle le 1<sup>er</sup> trimestre 2021 sur un rendement de placement de 1.13% (T1 2020: 0.83%).
- Ce bon résultat contient un effet non-récurrent de 0.25% dû à la hausse de 5 à 10 ans de la durée minimale de détention d'un immeuble, laquelle entraîne aussi une réduction des impôts différés.
- La valeur vénale du parc immobilier a augmenté à 2673.0 millions CHF (2269.6 millions CHF).

### Gestion du portefeuille

- **Taux de vacance:** au 1<sup>er</sup> trimestre 2021, le taux de vacance a encore baissé à 3.53% (4.36%), un chiffre très bas.
- **Covid-19/2<sup>e</sup> vague:** les demandes de réduction de loyer sont traitées individuellement. Afin d'accélérer les mesures de soutien, ce sont essentiellement les petits locataires qui bénéficient de reports de loyer.

### Acquisitions et ventes

- **Acquisitions:** nous avons obtenu l'exclusivité sur trois immeubles dans les cantons de Schwyz (immeuble existant), de Neuchâtel (construction neuve) et de Bâle-Campagne (projet de développement). Destinés à différentes formes d'habitation, certains sont édifiés sur un socle à usage commercial. Il est prévu de réaliser les transactions au 2<sup>e</sup> trimestre 2021.
- **Immeuble près du lac de Zurich (canton de Schwyz):** cet immeuble mixte situé à un emplacement de premier ordre vient d'être complètement rénové.
- **Projet de construction à Neuchâtel:** un immeuble destiné à accueillir des personnes âgées situé au bord du lac peut être remis clés en main à son locataire.
- **Projet de développement à Bâle-Campagne:** cet immeuble destiné à un usage mixte devrait être achevé au 2<sup>e</sup> semestre 2023.

### Développement et construction

- **Lucerne, «Tribtsche 1»:** la commercialisation des 159 appartements de la 1<sup>re</sup> étape a bien commencé:
  - Punkthaus (entrée en août 2021), loué à 76%
  - Winkelhaus (entrée en février 2022), loué à 26%
- **Lucerne, «Tribtsche 2»:** l'étude des plans de la 2<sup>e</sup> étape du projet de développement «Tribtsche» qui comprendra une centaine d'appartements a commencé à fin octobre 2020. La demande d'autorisation de construire sera déposée au 4<sup>e</sup> trimestre 2021.
- **Zurich Bucheggstrasse (Eco-Living):** l'avant-projet a été terminé à fin janvier 2021 et la demande d'autorisation de construire a été déposée fin mars. S'agissant des matériaux de construction et des sources d'énergie, une grande importance a été accordée à la durabilité lors de l'étude des plans et dans la réalisation. Le bâtiment vise une certification SNBS.
- **Zuchwil, «Riverside»:** la location des nouveaux appartements de la 1<sup>re</sup> étape a très bien commencé. Au bout de deux mois, 40% des 149 appartements étaient déjà loués.
- **Zuchwil, «RiverNest»:** ce projet sur le site Riverside consiste à construire sur le toit d'un entrepôt un cube de deux étages en bois et en verre pour abriter des bureaux. Le permis de construire a été délivré au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 et le chantier démarrera à fin avril/début mai. Un locataire actuel de Riverside a signé un bail pour la totalité de la surface.

### Perspectives

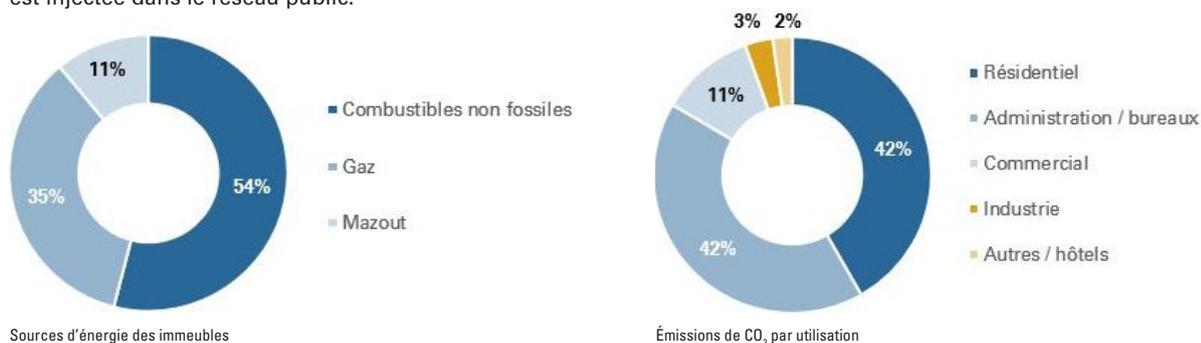
- **Assemblée des investisseurs 2021:** l'Assemblée générale ordinaire des investisseurs de Swiss Prime Fondation de placement a eu lieu le 15 avril 2021, hors de la présence physique des participants en raison de la pandémie. C'est la représentante indépendante qui a été chargée de remettre les votes. Toutes les propositions du Conseil de fondation ont été adoptées.
- **Succès de l'émission:** la 8<sup>e</sup> émission du groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» s'est terminée sur un succès. En effet, l'afflux d'argent frais a atteint quelque 91 millions CHF. Outre le grand intérêt manifesté par les investisseurs existants, leur cercle s'est agrandi de sept institutions de prévoyance.
- **Nouveau site Web:** le site [Web](#) a été rafraîchi, avec un nouveau design, de nouveaux contenus, une simplification de la navigation et une amélioration de la convivialité. Nous espérons que vous aurez beaucoup de plaisir à le découvrir et que nous aurons celui de vous y accueillir plus souvent.

## IM FOKUS

### PACTA 2020, un test de compatibilité climatique pour institutions suisses

En signant l'Accord de Paris sur le climat, la Suisse s'est engagée à contribuer à maintenir la hausse de température mondiale bien en deçà de 2° C. Adoptée en automne 2020, la loi suisse sur le CO<sub>2</sub> précise que la valeur limite de CO<sub>2</sub> émis par les immeubles doit baisser d'ici à 2030 de 20 à 15 kg CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> de surface de référence énergétique (SRE). PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) part du principe que seules les énergies fossiles émettent du CO<sub>2</sub> et que les autres énergies, telles que les pompes à chaleur, les sondes géothermiques et le chauffage à distance, n'admettent par définition aucun gaz à effet de serre.

En 2020, le parc immobilier de SPF a émis 3938 tonnes de CO<sub>2</sub>. Plus de la moitié des SRE est chauffée au moyen d'énergies renouvelables. En effet, un tiers des SRE est chauffé par le gaz et 10% par le mazout. A elle seule, l'installation de panneaux solaires photovoltaïques sur le toit de la grande halle du site Riverside permet d'économiser env. 600 tonnes de CO<sub>2</sub> par an. Pourtant, cette économie n'est pas retenue dans l'analyse PACTA, car la totalité de l'électricité produite par cette installation est injectée dans le réseau public.



Dans le test PACTA, Swiss Prime Fondation de placement sera comparée à d'autres caisses de pension suisses qui participent à l'étude. En 2020, le parc immobilier de SPF a émis moins de CO<sub>2</sub> que ne le permet la valeur limite actuelle (gaz et mazout). Celle-ci ne sera pas non plus dépassée à l'avenir, grâce aux investissements et aux rénovations. Tant et si bien que la quantité de CO<sub>2</sub> émise par le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» est nettement inférieure à la moyenne des portefeuilles immobiliers des caisses de pension suisses.

En résumé, les immeubles de la SPF sont en bonne voie d'atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050. Un potentiel d'amélioration à moyen terme été trouvé dans les immeubles chauffés au gaz, dans les usages «administration/bureaux» et «autres/hôtels» ainsi que dans les immeubles construits entre 1981 et 2000. Cette amélioration sera obtenue par des rénovations visant à isoler les bâtiments et à remplacer les énergies fossiles par des énergies renouvelables. Il s'agira notamment de rénover les toits, les façades, les fenêtres et le plafond des sous-sols, car ces éléments ont une grande influence sur les émissions de CO<sub>2</sub> d'un immeuble.

L'un des objectifs principaux de Swiss Prime Fondation de placement est de créer un portefeuille durable à long terme. Cet objectif sera atteint d'une part en mettant à niveau le parc immobilier existant et d'autre part en s'assurant que les projets de développement remplissent, voire excèdent, les exigences en matière de construction durable. En outre, la SPF est en contact avec des start-up qui innove dans le domaine des matériaux de construction qu'elle utilise quand c'est possible. C'est ainsi que la SFP examine la possibilité d'employer du béton recyclé dans le projet de construction à la Bucheggstrasse à Zurich (Eco-Living). Le béton recyclé offre la particularité de lier durablement le CO<sub>2</sub> et de réduire les émissions.

# ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.03.2021	31.12.2020
1 Zurich <sup>1</sup>	36,99	38,42
2 Suisse méridionale <sup>2</sup>	12,99	13,13
3 Suisse du Nord-Ouest	12,77	13,12
4 Arc lémanique	10,19	10,50
5 Suisse centrale	8,99	8,36
6 Berne	7,35	5,34
7 Suisse orientale	7,06	7,33
8 Suisse romande	3,66	3,80
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

<sup>1</sup> Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

<sup>2</sup> La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.03.2021	31.12.2020
1 Zurich <sup>1</sup>	26,54	27,04
2 Suisse du Nord-Ouest	18,26	19,08
3 Suisse méridionale <sup>2</sup>	15,43	17,69
4 Arc lémanique	11,19	12,56
5 Suisse orientale	9,69	11,54
6 Suisse centrale	8,44	7,83
7 Berne	5,60	2,21
8 Suisse romande	4,85	2,05
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

<sup>1</sup> Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

<sup>2</sup> La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



## RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.03.2021	31.12.2020
1 Immeubles d'habitation	42,67	41,70
2 Immeubles à usage commercial	35,74	37,05
3 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	11,07	10,36
4 Immeubles mixtes	10,52	10,89
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>



## RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.03.2021	31.12.2020
1 Immeubles d'habitation	56,04	53,96
2 Immeubles pour le commerce de détail	15,75	16,11
3 Immeubles de bureaux	11,43	12,91
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	7,53	7,66
5 Parkings	3,47	3,39
6 Cinémas et restaurants	3,19	3,29
7 Entrepôts	2,59	2,68
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>



# INVENTAIRE DES IMMEUBLES

## SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 31.03.2021

Localité, adresse	Surface locative en m <sup>2</sup>	Superficie du terrain en m <sup>2</sup>	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 <sup>1</sup>
<b>Immeubles d'habitation (en location directe)</b>						
Arbon, Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11	1 716	2 865	1956	01.02.2016	4 239	61
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	16 338	164
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	20 630	213
Berne, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	4 452	38
Berne, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 503	25
Berne, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3 211	27
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2 489	23
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 565	25
Berne, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	2 815	23
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 698	137
Brügg, Sonnhalde 9	309	612	1949	01.11.2018	1 461	16
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	78 790	717
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	10 340	123
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	15 420	135
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	23 594	245
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	70 750	562
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	14 951	139
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	6 731	69
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 425	22
Manno, Via Norello 17a	2 651	2 922	2008	01.10.2017	9 709	52
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b	518	1 285	1961	01.11.2018	2 320	26
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	27 590	280
Schüpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	20 000	235
St-Gall, Brühlbleichstrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	3 148	28
St-Gall, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3 513	33
St-Gall, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4 433	38
St-Gall, Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	3 798	35
St-Gall, Otmarstrasse 21	297	495	< 1920	15.11.2015	1 835	20
St-Gall, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 776	3 522	2010	15.11.2015	6 814	69
Thun, Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	7 968	85
Trimbach, Baslerstrasse 81	1 169	918	1960	01.12.2015	6 200	65
Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27, 29, 31	1 655	2 443	1987	31.12.2020	7 660	88
Vessy, Chemin des Bûcherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	10 050	160
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	2 695	22
Wichtrach, Rütliweg 14, 16	1 333	2 544	1982	31.12.2020	4 947	57
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 944	3 879	1972	01.01.2019	11 130	102
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1 594	16
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	7 470	81
Worblaufen, Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	5 803	56
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	8 189	74

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

## SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 31.03.2021

Localité, adresse	Surface locative en m <sup>2</sup>	Superficie du terrain en m <sup>2</sup>	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 <sup>1</sup>
<b>Zurich</b> , Bucheggstrasse 130, 132	804	1 361	1931	01.06.2019	7 963	32
<b>Zurich</b> , Hardaustasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	21 660	142
<b>Zurich</b> , Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 286	7 248	2015	01.12.2015	182 400	1 301
<b>Total des immeubles d'habitation (en location directe)</b>	<b>96 218</b>	<b>111 070</b>			<b>665 291</b>	<b>5 860</b>
<b>Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)</b>						
<b>Bellinzona</b> , Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 115	2016	01.12.2015	42 390	457
<b>Berne</b> , Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/1958	05.01.2021	45 960	380
<b>Court</b> , Rue du Temple 1, 3	1 247	3 627	1987	26.02.2016	2 314	68
<b>Couvet</b> , Rue du Parc 19	867	1 497	1987	24.02.2016	3 350	82
<b>Crans-Montana</b> , Route des Cheminots <sup>2</sup>	16 786	32 064	1930/2009	05.07.2017	172 970	2 100
<b>Ecublens</b> , Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	2 929	46
<b>Ecublens</b> , Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	1 503	21
<b>Glion</b> , Route de Glion 111 <sup>3</sup>	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	91 870	1 156
<b>Heimenschwand</b> , Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 160	131
<b>Liestal</b> , «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	66 340	545
<b>Martigny</b> , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	1 923	1 500	1987	01.03.2016	3 345	138
<b>Saxon</b> , Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	28 130	345
<b>Winterthur</b> , Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	3 967	43
<b>Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)</b>	<b>72 101</b>	<b>87 329</b>			<b>475 228</b>	<b>5 512</b>
<b>Immeubles à usage commercial</b>						
<b>Bâle</b> , Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	7 472	142
<b>Dübendorf</b> , Neugutstrasse 83	7 008	5 270	2010	01.06.2019	29 680	302
<b>Genève</b> , Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	29 490	274
<b>Lucerne</b> , Weinberglistrasse 4/Tribtschenstrasse 62	11 005	5 158	1991	01.10.2015	33 549	595
<b>Niederurnen</b> , Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 542	4 302	1998	01.06.2019	13 270	162
<b>Rapperswil-Jona</b> , Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 450	2 386	1960/1971	01.06.2019	29 350	368
<b>Schleitheim</b> , Breitestrasse 34	1 543	2 431	1991	15.11.2015	3 213	55
<b>Soleure</b> , Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne» <sup>4</sup>	2 924	1 579	1772	06.08.2015	21 662	264
<b>St-Gall</b> , Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	28 690	312
<b>Volketswil</b> , Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	72 600	780
<b>Wil SG</b> , Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	22 667	293
<b>Zuchwil</b> , Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	81 676	190 420	1943	01.12.2015	101 783	1 873
<b>Zurich</b> , Bahnhofstrasse 32	11 016	3 570	1915	26.07.2016	543 170	2 180
<b>Zurich</b> , Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	18 670	129
<b>Total des immeubles à usage commercial</b>	<b>163 670</b>	<b>256 436</b>			<b>955 266</b>	<b>7 732</b>

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

<sup>2</sup> Détenu indirectement par le biais de HFS Mountain GmbH

<sup>3</sup> Détenu indirectement par le biais de HFS Lake GmbH

<sup>4</sup> Précédemment déclaré comme deux propriétés distinctes

## SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 31.03.2021

Localité, adresse	Surface locative en m <sup>2</sup>	Superficie du terrain en m <sup>2</sup>	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 <sup>1</sup>
<b>Immeubles mixtes</b>						
<b>Affoltern am Albis</b> , Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 839	4 942	2016	01.06.2019	50 370	439
<b>Allschwil</b> , Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	11 380	135
<b>Genève</b> , Quai du Seujet 30	2 748	390	1984	01.10.2015	15 406	230
<b>Gossau SG</b> , St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	5 855	52
<b>Liestal</b> , Gestadeckplatz 6	1 598	409	1938	01.12.2017	6 504	79
<b>Liestal</b> , Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	35 670	325
<b>Orbe</b> , Route des Grange-Saint-Martin	9 920	10 604	2020	17.12.2020	66 972	700
<b>St-Gall</b> , Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	20 100	219
<b>Wittenbach</b> , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	32 110	366
<b>Zurich</b> , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	18 627	136
<b>Zurich</b> , Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	9 927	62
<b>Zurich</b> , Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 403	53
<b>Total des immeubles mixtes</b>	<b>49 561</b>	<b>39 214</b>			<b>281 324</b>	<b>2 797</b>
<b>Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction</b>						
<b>Lucerne</b> , Weinberglistrasse, nouveau bâtiment	–	6 304	2021	01.10.2015	79 763	–
<b>Martigny</b> , Rue du Léman 24	–	6 838	2021	29.11.2017	48 025	–
<b>Ostermundigen</b> , Poststrasse 1	–	5 044	2021	24.08.2020	74 690	–
<b>St-Légier-La Chiésaz</b> , Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 567	–
<b>Thônex</b> , Route de Jussy	–	14 335	2022	04.12.2015	40 747	–
<b>Viège</b> , Litternagrund	–	8 184	2023	01.10.2019	15 843	–
<b>Zuchwil</b> , Riverside, nouveau bâtiment 1ère étape	–	12 200	2022	01.12.2015	27 244	–
<b>Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction</b>	–	<b>80 618</b>			<b>295 879</b>	–
<b>Total général</b>	<b>381 550</b>	<b>574 667</b>			<b>2 672 988</b>	<b>21900</b>

<sup>1</sup> 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



Marcel Hug  
Directeur  
Tél: +41 58 317 17 90  
marcel.hug@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.

