

AU 30 JUIN 2021

RAPPORT SEMESTRIEL T2 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	30.06.2021
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	1 083.0	1 434.7	1 630.1	2 265.6	2 572.1	2 800.6
Immeubles	nombre	35	42	52	78	88	91
dont projets	nombre	5	6	6	6	7	8
Fortune totale (GAV)	mios CHF	1 088.1	1 442.8	1 635.1	2 269.7	2 576.7	2 811.9
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 037.44	1 070.94	1 106.51	1 145.33	1 187.44	1 226.36
Prix d'émission par droit	CHF	1 045.74	1 079.51	1 115.36	1 154.49	1 196.94	1 236.17
Prix de rachat par droit	CHF	1 029.14	1 062.37	1 097.66	1 136.17	1 177.94	1 216.55
Taux de vacance	%	6.99	5.93	4.60	4.95	4.02	3.34
Coefficient d'endettement	%	3.55	24.13	16.72	26.07	26.74	27.66
Quote-part des fonds empruntés	%	4.66	26.79	20.23	29.37	30.04	30.59
TER _{ISA} (GAV)	%	0.61	0.60	0.55	0.52	0.49	–
TER _{ISA} (NAV)	%	0.78	0.70	0.72	0.74	0.70	–
Rendement de placements	%	3.74 ¹	3.23	3.32	3.51	3.68	3.28 ²

¹ Calcul sur 460 jours

² Calcul depuis le début de l'exercice 2021

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS SUR LE 2^e TRIMESTRE 2021

Généralités

- Le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» boucle le 2^e trimestre 2021 sur un rendement cumulé de placement très positif de 3.28% (T2 2020: 1.66%).
- Les transactions et les investissements dans les projets ont entraîné une augmentation de la valeur vénale des immeubles en portefeuille à 2800.6 millions CHF (T2 2020: 2311.2 millions CHF).

Gestion du portefeuille

- **Taux de vacance:** au 30.06.2021, le taux de vacance a poursuivi son recul à 3.34% (30.06.2020: 4.17%).
- Covid-19/2^e vague: Les demandes de réduction de loyer ont été traitées et se soldent par une perte de loyers unique s'élevant à 0.36%.
- **Stratégie de durabilité:** l'implémentation des normes GRESB et UNPRI progressent de sorte que le premier rapport sortira en 2022. Dans l'intervalle, les investissements selon les critères ESG dans les projets, les immeubles existants ainsi que dans les acquisitions sont identifiés et réalisés (p. ex. installations photovoltaïques et places de stationnement munies de bornes de rechargement).
- **Evaluation:** L'évaluateur externe Wüest Partner n'a procédé qu'à une faible réduction du taux d'escompte (de 2.76% au 31.12.2020 à 2.73% au 30.06.2021), pourtant la valeur du portefeuille a enregistré une forte augmentation se chiffrant à 33.8 millions CHF net, soit 1.2% (contre 13.8 millions CHF au 30.06.2020, soit 0.6%). C'est une confirmation de notre stratégie visant à générer de la plus-value grâce aux développements de projets et aux succès commerciaux.

Acquisitions et ventes

- **Acquisitions:** les immeubles situés à Wollerau et à Saint-Aubin ont été transférés dans le portefeuille de la SPF. Grâce à ces acquisitions, les revenus locatifs prévisionnels ont augmenté de 1.9 millions CHF par année.
- **Obtention:** la SPF a obtenu le contrat d'achat d'un ensemble d'habitation dans la région d'Uster (ZH). Le transfert de propriété est prévu au 3^e trimestre 2021.

Développement et construction

- **Lucerne – «Tribtsche 1»:** la commercialisation de la 1^{re} étape de 159 appartements progresse selon le planning. L'immeuble Punkthaus a été remis à ses locataires le 22 juin dernier; 43 des 45 appartements sont déjà loués. Les locataires de l'immeuble Winkelhaus pourront emménager en février 2022. Près de 40% des appartements sont déjà loués. Le rez-de-chaussée, loué par Migros, lui a été remis comme prévu le 30 juin dernier pour qu'elle puisse l'aménager selon ses besoins.
- **Zuchwil – «Riverside»:** la location des nouveaux appartements continue à plein régime, trois mois avant leur remise à leurs locataires, les deux premiers immeubles (sur cinq) sont déjà loués à hauteur de 80%. Il est à prévoir que tous les appartements seront loués à leur achèvement.
- **Martigny – «La Bastida»:** cette nouvelle construction proche de la gare de Martigny comprenant des appartements locatifs et une résidence moderne pour personnes âgées a été achevée en juin dernier, conformément aux plans. Tertianum assure l'exploitation de la résidence depuis le 1^{er} juillet 2021. La moitié des 48 appartements est déjà louée et en partie occupée. En ce qui concerne les surfaces commerciales, les négociations sont déjà bien avancées.

Perspectives

- **Zurich – «Leuenhof»:** malgré le Covid-19, la location de la halle des guichets a été couronnée de succès, puisque l'une des marques horlogères les plus prestigieuses au monde a loué 800 m² avec un bail à long terme. Ce qui est extrêmement réjouissant pour la SPF. L'ouverture est prévue en janvier 2022. Dès lors, il ne reste plus qu'environ 170 m² disponibles. Un autre bail a pu être signé avec le locataire existant d'un magasin à la Zeugwartgasse.
- **Ouverture des groupes de placements:** SPF Immobilier Suisse procédera à une nouvelle émission à l'automne 2021. SPF Living+ Europe est ouvert à la souscription et il est possible de remettre à tout moment des engagements de capitaux.

COUP DE PROJECTEUR

Transactions au 1^{er} semestre 2021 et qualité du portefeuille

Wollerau, Hauptstrasse 20

Cet immeuble entièrement rénové acquis en avril 2021 est situé dans un emplacement de premier ordre tout près de la gare de Wollerau. Il s'agit d'un bâtiment à usage mixte extrêmement bien desservi. Le rez-de-chaussée est loué à Coop avec un bail de longue durée, tandis que les étages sont occupés par huit appartements spacieux et dont certains ont vue sur le lac.

Saint-Aubin-Sauges: Rue du Débarcadère 9

Ce projet de construction a été achevé en juin 2021 et remis clés en main à son locataire, un exploitant bénéficiant d'un bail à long terme. Cet immeuble comprend un restaurant, un hôtel et un espace bien-être ainsi que 36 appartements protégés destinés aux personnes âgées.



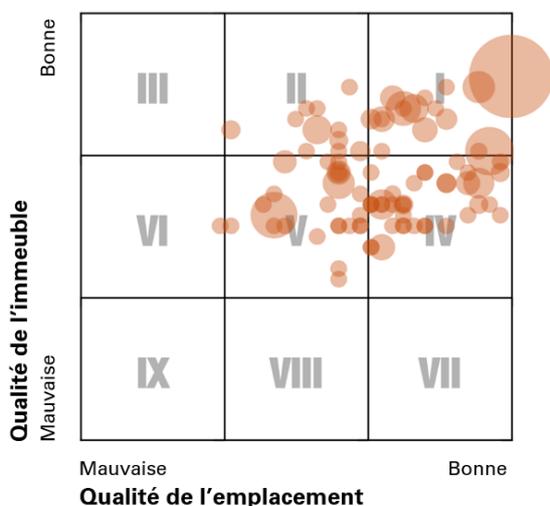
Appartements protégés et parc aménagé



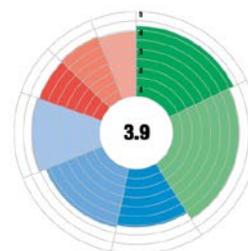
Au bord du lac de Neuchâtel

Réévaluation au 30 juin 2021

Wüest Partner a réévalué l'entier du portefeuille à la mi-2021. Non seulement le portefeuille immobilier a été réévalué de 1.2% par rapport au 31 décembre 2020, mais encore sa qualité est restée constante à 3.9 (max. 5.0).



Matrice de marché au 30.06.2021



	Note	Pondération
Note globale	3.9	
Situation	4.1	40
Macro-situation	4.2	43
Micro-situation	4.0	56
Objet	3.8	38
Utilisation	3.6	31
Standard	3.7	39
Etat	4.1	29
Investissements	4.0	19
Facilité à louer	4.0	34
Facilité à vendre	4.1	34
Risque sur les revenus	3.9	31

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

Profil de qualité au 30.06.2021

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	30.06.2021	31.12.2020
1 Zurich ¹	36.01	38.42
2 Suisse du Nord-Ouest	12.61	13.12
3 Suisse méridionale ²	12.38	13.13
4 Arc lémanique	10.17	10.50
5 Suisse centrale	9.81	8.36
6 Berne	7.38	5.34
7 Suisse orientale	6.90	7.33
8 Suisse romande	4.74	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 %	30.06.2021	31.12.2020
1 Zurich ¹	26.56	27.04
2 Suisse du Nord-Ouest	18.23	19.08
3 Suisse méridionale ²	15.52	17.69
4 Arc lémanique	11.06	12.56
5 Suisse orientale	9.57	11.54
6 Suisse centrale	7.98	7.83
7 Berne	6.09	2.21
8 Suisse romande	4.99	2.05
Total	100.00	100.00

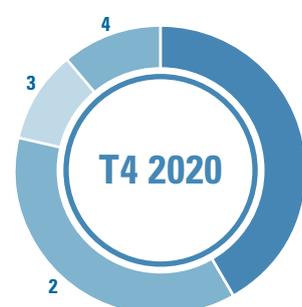
¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %	30.06.2021	31.12.2020
1 Immeubles d'habitation	42.45	41.70
2 Immeubles à usage commercial	34.59	37.05
3 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	12.12	10.36
4 Immeubles mixtes	10.84	10.89
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	30.06.2021	31.12.2020
1 Immeubles d'habitation	54.99	53.96
2 Immeubles pour le commerce de détail	15.21	16.11
3 Immeubles de bureaux	13.44	12.91
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	6.81	7.66
5 Parkings	3.50	3.39
6 Cinémas et restaurants	3.39	3.29
7 Entrepôts	2.66	2.68
Total	100.00	100.00



INVENTAIRE DES IMMEUBLES

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.06.2021

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	1 716	2 865	1956	01.02.2016	4 260	119
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	15 780	327
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	21 470	426
Berne, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	4 856	76
Berne, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 682	51
Berne, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3 357	54
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2 706	47
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 668	50
Berne, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	3 053	46
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 880	275
Brugg, Sonnhalde 9	309	612	1949	01.11.2018	1 547	32
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	80 440	1 443
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	10 420	247
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	15 930	271
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	23 450	490
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	73 160	1 122
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	15 070	279
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	6 741	138
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 472	44
Manno, Via Norello 17a	2 651	2 922	2008	01.10.2017	8 813	90
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b	518	1 285	1961	01.11.2018	2 349	51
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	28 010	562
Schüpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	20 060	473
St-Gall, Brühlbleichstrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	3 221	56
St-Gall, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3 639	65
St-Gall, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4 510	75
St-Gall, Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	3 861	70
St-Gall, Otmarstrasse 21	297	495	< 1920	15.11.2015	1 880	41
St-Gall, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 776	3 522	2010	15.11.2015	6 950	138
Thun, Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	8 202	169
Trimbach, Baslerstrasse 81	1 169	918	1960	01.12.2015	6 316	144
Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27, 29, 31	1 655	2 443	1987	31.12.2020	7 804	176
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	10 140	320
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	2 797	44
Wichtrach, Rütliweg 14, 16	1 333	2 544	1982	31.12.2020	4 989	113
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 944	3 879	1972	01.01.2019	11 480	202
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1 612	30
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	7 579	162
Worblaufen, Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	5 987	112
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	8 760	149
Zurich, Hardaustasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	23 040	285
Zurich, Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 286	7 248	2015	01.12.2015	186 170	2 602
Total des immeubles d'habitation (en location directe)	95 414	109 709			671 111	11 665

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

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.06.2021

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 (gérés par un exploitant)						
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 115	2016	01.12.2015	43 330	914
Berne, Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/1958	05.01.2021	46 030	751
Court, Rue du Temple 1, 3	1 247	3 627	1987	26.02.2016	2 475	135
Couvet, Rue du Parc 19	867	1 497	1987	24.02.2016	3 399	163
Crans-Montana, Route des Cheminots ²	16 786	32 064	1930/2009	05.07.2017	171 620	4 200
Ecublens, Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	3 052	92
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	1 559	42
Glion, Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	91 170	2 313
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 350	263
Liestal, «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	66 460	1 092
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	404	1 500	1987	01.03.2016	2 268	276
Saxon, Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	28 910	691
St. Aubin-Sauges, Rue du Débarcadère 9	4 844	7 351	2021	08.06.2021	34 070	85
Winterthur, Wüflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	4 084	85
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)	75 426	94 680			508 777	11 102
Immeubles à usage commercial						
Bâle, Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	7 670	281
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	29 940	604
Genève, Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	29 340	548
Lucerne, Weinberglistrasse 4/Tribschenstrasse 62	11 005	5 158	1991	01.10.2015	31 180	860
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 542	4 302	1998	01.06.2019	13 280	345
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 450	2 386	1960/1971	01.06.2019	31 830	726
Schleitheim, Breitstrasse 34	1 543	2 431	1991	15.11.2015	3 159	111
				06.08.2015,		
Soleure, Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne» ⁴	2 924	1 579	1772	01.02.2016	22 000	528
St-Gall, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	28 740	625
Volketswil, Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	75 170	1 560
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	22 370	586
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	81 206	190 420	1943	01.12.2015	102 260	3 802
Zurich, Bahnhofstrasse 32	11 016	3 570	1915	26.07.2016	552 870	4 465
Zurich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	19 010	258
Total des immeubles à usage commercial	163 720	256 436			968 819	15 299

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 Précédemment déclaré comme deux propriétés distinctes

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.06.2021

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	8 859	4 942	2016	01.06.2019	50 770	909
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	11 750	265
Genève, Quai du Seujet 30	2 748	390	1984	01.10.2015	17 320	459
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	6 177	105
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 598	409	1938	01.12.2017	6 455	160
Liestal, Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	36 750	654
Orbe, Route des Grange-Saint-Martin	10 557	10 604	2020	17.12.2020	67 260	1 400
St-Gall, Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	20 520	438
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	32 340	732
Wollerau, Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1928	01.04.2021	17 840	132
Zurich, Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	17 440	273
Zurich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	10 250	125
Zurich, Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 588	107
Total des immeubles mixtes	52 027	40 358			303 460	5 759
Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction						
Lucerne, Weinberglistrasse, nouveau bâtiment	–	6 304	2021	01.10.2015	96 980	–
Martigny, Rue du Léman 24	6 335	6 838	2021	29.11.2017	52 640	126
Ostermundigen, Poststrasse 1	10 254	5 044	2021	24.08.2020	82 340	247
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 605	–
Thônex, Route de Jussy	–	14 335	2022	04.12.2015	49 350	–
Viège, Litternagrund	–	8 184	2023	01.10.2019, 11.02.2021	13 010	–
Zuchwil, Riverside, nouveau bâtiment 1ère étape	–	12 200	2022	01.12.2015	35 420	–
Zurich, Bucheggstrasse 130, 132	804	1 361	1931	01.06.2019	9 097	55
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	17 393	81 979			348 442	428
Total général	403 980	583 162			2 800 609	44 254

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



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.

