

AU 31 MARS 2020

# RAPPORT T1 2020

SWISS  
PRIME  
FONDATION DE  
PLACEMENT

# INFORMATION GÉNÉRALE

## SPF IMMOBILIER SUISSE

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 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 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	31.03.2020
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	1 083,0	1 434,7	1 630,1	2 265,6	2 269,6
Immeubles	nombre	35	42	52	78	78
dont projets	nombre	5	6	6	6	6
Fortune totale (GAV)	mios CHF	1 088,1	1 442,8	1 635,1	2 269,7	2 290,1
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 037,44	1 070,94	1 106,51	1 145,33	1 154,80
Prix d'émission par droit	CHF	1 045,74	1 079,51	1 115,36	1 154,49	1 164,03
Prix de rachat par droit	CHF	1 029,14	1 062,37	1 097,66	1 136,17	1 145,56
Taux de vacance	%	6,99	5,93	4,60	4,95	4,36
Coefficient d'endettement	%	3,55	24,13	16,72	26,07	26,93
Quote-part des fonds empruntés	%	4,66	26,79	20,23	29,37	29,59
TER <sub>ISA</sub> (GAV)	%	0,61	0,60	0,55	0,52	–
TER <sub>ISA</sub> (NAV)	%	0,78	0,70	0,72	0,74	–
Rendement de placements	%	3,74 <sup>1</sup>	3,23	3,32	3,51	0,83 <sup>2</sup>

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

<sup>2</sup> Calcul depuis le début de l'exercice 2020

# APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

---

## EXPLICATIONS SUR LE 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2020

### Généralités

- Le 16 mars 2020, le Conseil fédéral a qualifié la situation d'«extraordinaire» et déclaré le droit d'urgence accompagné de mesures astreignantes. Cette situation n'a eu aucun effet concret au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 sur les produits d'exploitation ou les flux de trésorerie de SPF Immobilier Suisse.
- Swiss Prime Fondation de placement suit attentivement les développements induits par le Covid-19 et analyse la situation en permanence. Pour ce faire, le Conseil de fondation, la Direction et Swiss Prime Site Solutions AG ont constitué un groupe de travail qui échange régulièrement.
- La durée résiduelle de la dette s'est allongée à 3.67 ans contre 2.99 au 31.12.2019. En raison de la maturité plus lointaine et de la remontée à court terme des taux d'intérêt en mars 2020, le coût moyen de la dette a légèrement augmenté à 0.46% vs 0.36% au 31.12.2019.
- Grâce à une diminution plus rapide et plus importante des locaux vacants, le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 se termine sur un meilleur résultat que celui prévu au budget. Cette amélioration ainsi que les mesures prises pour réduire les coûts auront pour effet de compenser en partie l'impact éventuel sur les produits d'exploitation des effets de la loi d'urgence instaurée par le Conseil fédéral.

### Gestion du portefeuille

- **Taux de vacance:** le taux de vacance a diminué, au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, de 4.95% à 4.36%. Cette baisse résulte, entre autres, du succès de la location de l'immeuble d'Ascona où 28 appartements sur 40 sont loués.
- **Genève, Champ-Baron:** la rénovation et la transformation de l'attique ont commencé début 2020. SPF Immobilier Suisse y créera sept appartements haut de gamme dans ce quartier diplomatique. Il est prévu que les travaux s'achèvent à la fin du 2<sup>e</sup> trimestre 2020.
- **Mandat d'évaluation:** ce mandat a été remis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 à Wüest Partner, le nouvel évaluateur qui évaluera pour la première fois au 30 juin 2020 comme prévu les immeubles en portefeuille.

### Acquisitions et ventes

- Il n'y a eu au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 aucune acquisition ni vente.

### Développement et construction

- **Lucerne, Weinbergli:** à cause du Covid-19, les mesures de santé et de sécurité appliquées sur le chantier font l'objet de contrôles fréquents et d'un rapport quotidien. A ce jour, ce chantier n'a connu aucune interruption. Celui-ci s'achèvera en juin 2021 pour la «Punkthaus» et en décembre 2021 pour la «Winkelhaus». Un bail couvrant la majeure partie des surfaces de vente a déjà été signé avec Migros.
- **Viège, Litterna:** la commune a soutenu le nouveau descriptif des appartements et la demande d'autorisation de construire lui a été remise à fin mars 2020. La procédure d'adjudication à laquelle quatre entreprises totales participent est en cours. La démolition de la halle est prévue en mai 2020 et l'excavation en octobre de cette année.
- **Zurich, Leuenhof:** le contrôle de la sécurité et de la santé sur le chantier a été mandaté à une entreprise externe. Pictet commencera à payer son loyer dès juillet 2020, la remise des surfaces est prévue pour novembre 2020. Les travaux seront accélérés pour garantir les délais.
- **Soleure, Zuchwil:** le premier grand processus d'attribution (entrepreneur, excavation, etc.) est terminé. L'ouverture d'un restaurant temporaire au bord de l'Aar est prévue à l'été 2020. Lien vers la vidéo: [Zuchwil](#)
- **Martigny, Léman 24:** la construction prend forme et à fin mars 2020 le gros œuvre se trouvait déjà à mi-hauteur. La remise de l'immeuble devrait avoir lieu au début du 2<sup>e</sup> trimestre 2021. La commercialisation des appartements et magasins commencera en mai 2020.
- **Thônex, Jussy 34:** le mandat de construction a été octroyé à fin février 2020 à une entreprise totale. L'adjudication des travaux est en cours. Le chantier devrait démarrer en mai 2020 et durer 24 mois.

## Perspectives

- Les revenus locatifs prévisionnels de 2020 sont, à ce stade, potentiellement affectés par la pandémie du Covid-19 comme suit:
- Locataires touchés directement: env. 32% (entre autres, écoles, magasins non alimentaires, restaurants et cinémas);
- Locataires touchés indirectement: env. 1% (déduction importante du chiffre d'affaires ou fermeture volontaire, en particulier d'hôtels ou d'entreprises assumant un service universel);
- Affectations touchées indirectement à court et moyen terme: env. 67% des locataires (entre autres, commerces alimentaires, bureaux, artisanat, habitation, EMS).
- SPF Immobilier Suisse a signifié aux locataires directement ou indirectement touchés un report de leur loyer pour les mois d'avril et de mai 2020. La durée du report et l'ampleur de l'amortissement de loyer seront discutées au cas par cas avec les locataires.
- Le 16 avril 2020, le Conseil fédéral a annoncé sa stratégie pour retrouver un courant économique normal. Sur la base des trois phases qui ont été définies (27 avril, 11 mai et 8 juin 2020), il est maintenant possible de mener des discussions concrètes avec les locataires. Cependant, pour certains segments, quelques aspects de la réouverture ne sont pas encore éclaircis.
- Swiss Prime Fondation de placement publiera rapidement dans ses rapports trimestriels une actualisation des implications sur les revenus et le portefeuille (pour la première fois à fin juin 2020).
- L'Assemblée des investisseurs aura lieu comme prévu le 5 mai 2020 et sera diffusée en direct par [Live Audio Webcast](#). Les documents ont été envoyés le 9 avril 2020 aux investisseurs par la Poste.
- Lors de la diffusion audio en direct, Swiss Prime Fondation de placement fournira dans «Perspectives 2020» de plus amples informations sur le Covid-19 et les mesures prises.
- Nous estimons que, malgré les incertitudes liées à l'évolution de l'économie mondiale et à celle du coronavirus, l'immobilier suisse continuera de générer des rendements de placement attrayants.

## COUP DE PROJECTEUR

### Projet de développement «Neugstadig» à Liestal, immeuble résidentiel et commercial

Ce projet de construction attractif se trouve dans une bonne microsituation à Liestal, au nord-ouest de la Vieille-Ville et à proximité immédiate de l'école primaire et de l'école professionnelle. La gare est à quelque 600 m, les magasins Denner et Otto's sont dans l'immeubles même tandis que d'autres commerces sont atteignables à pied. L'ensemble se compose de deux bâtiments situés le long de la Rosenstrasse, l'un rectangulaire et l'autre longiligne.



Ensemble «Neugstadig» et ses deux bâtiments



Situation centrale à Liestal

Consciente de sa responsabilité en cette période de pandémie, Swiss Prime Fondation a pris des mesures supplémentaires pour respecter les normes de protection de l'OFSP. Nous exigeons des entreprises de construction qu'elles établissent un rapport quotidien et que la direction des travaux procède plusieurs fois par jour à des contrôles de santé et de sécurité.



Chantier «Neugstadig» aux normes de l'OFSP



Vue du living-room

Au total 40 appartements (2 ½, 3 ½ et 4 ½ pièces) seront prêts à accueillir leurs locataires en septembre 2020. Les appartements sont situés au premier et deuxième étages. Modernes et clairs, ils sont aménagés avec des matériaux de qualité supérieure à la moyenne. Les espaces sont ouverts et modulables, tous les appartements possèdent une loggia. Dès lors, il n'est pas étonnant que 24 d'entre eux aient été loués avant même l'achèvement de l'appartement témoin. Dans l'intervalle, le courtier a envoyé cinq baux de plus à la signature.

Les surfaces de vente se trouvent au rez-de-chaussée des deux immeubles. Sur un total de 5 000 m<sup>2</sup> de surfaces locatives, 2 147 m<sup>2</sup> sont destinées à la vente. Denner et Otto's ont conclu des baux à long terme pour 1 732 m<sup>2</sup>. Des discussions sont en cours pour les 20% restants dans l'immeuble rectangulaire.

L'attrait des immeubles est renforcé par un garage souterrain offrant 130 places de stationnement, dont six sont actuellement pourvues de bornes de recharge pour véhicules électriques. Au besoin, vingt de plus pourront être équipées.

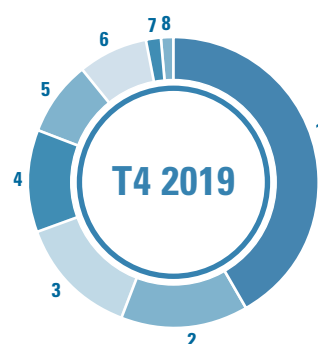
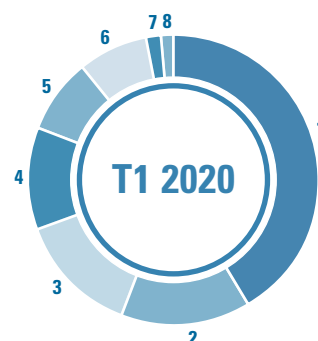
# ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.03.2020	31.12.2019
1 Zurich <sup>1</sup>	41.65	41.73
2 Suisse méridionale <sup>2</sup>	14.31	14.21
3 Suisse du Nord-Ouest	13.59	13.61
4 Arc lémanique	11.49	11.51
5 Suisse orientale	8.29	8.30
6 Suisse centrale	7.73	7.70
7 Berne	1.57	1.57
8 Suisse romande	1.37	1.37
<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 %	31.03.2020	31.12.2019
1 Zurich <sup>1</sup>	24.35	20.85
2 Suisse méridionale <sup>2</sup>	18.79	19.81
3 Suisse du Nord-Ouest	19.02	19.10
4 Arc lémanique	13.34	14.06
5 Suisse orientale	11.76	11.93
6 Suisse centrale	8.33	9.52
7 Berne	2.35	2.55
8 Suisse romande	2.06	2.18
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

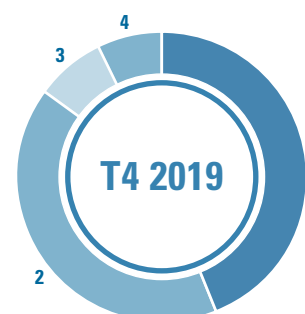
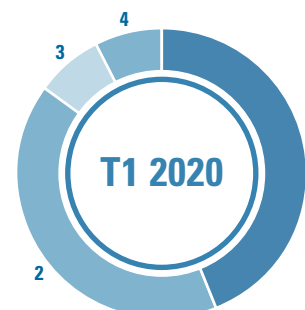
<sup>1</sup> Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

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



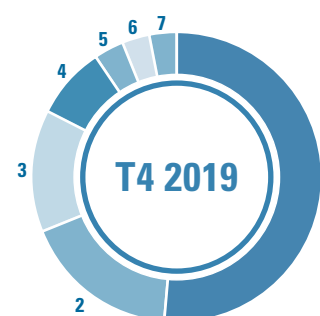
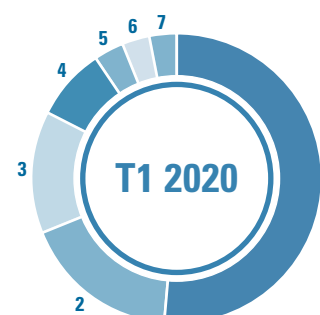
## RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.03.2020	31.12.2019
1 Immeubles d'habitation	43.89	43.96
2 Immeubles à usage commercial	41.17	41.23
3 Immeubles mixtes	7.68	7.70
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	7.26	7.11
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



## RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.03.2020	31.12.2019
1 Immeubles d'habitation	51.50	51.53
2 Immeubles pour le commerce de détail	17.45	17.44
3 Immeubles de bureaux	13.58	13.59
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	8.28	8.27
5 Cinémas et restaurants	3.33	3.33
6 Parkings	2.99	2.97
7 Entrepôts	2.87	2.87
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>





# INVENTAIRE DES IMMEUBLES

## SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 31.03.2020

Localité, adresse	Surface locative en m <sup>2</sup>	Superficie du terrain en m <sup>2</sup>	Année de construction	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs <sup>1</sup> prévisionnels en CHF 1 000
<b>Immeubles d'habitation (en location directe)</b>						
Arbon, Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11	1716	2865	1954–1956	01.02.2016	4 190	61
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2506	2911	2017–2019	06.06.2017	16 070	152
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4276	5313	2010	01.01.2019	20 190	214
Berne, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	4 250	37
Berne, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 480	24
Berne, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3 030	26
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2 360	23
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 430	25
Berne, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	2 400	24
Brügg, Sonnhalde 9	309	612	1949	01.11.2018	1 400	17
Buttikon, Kantonstrasse 50, 52a-o, 54	14 461	19 182	2011–2014	01.01.2019	77 730	728
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	10 140	122
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	15 120	135
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 232	3 064	1993	01.01.2019	22 080	247
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 256	5 132	1986	01.11.2018	66 760	483
Liebefeld, Fuchsweg 12	386	447	1961	01.11.2018	2 400	22
Manno, Via Norello 17a	2 651	2 922	2008	01.10.2017	9 370	74
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b	518	1 285	1961	01.11.2018	2 390	24
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	27 720	286
St-Gall, Brühlbleichstrasse 10	482	143	avant 1920	15.11.2015	3 030	28
St-Gall, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3 380	33
St-Gall, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4 290	37
St-Gall, Linsebühlstrasse 35	582	241	avant 1920	15.11.2015	3 650	35
St-Gall, Otmarstrasse 21	297	495	avant 1920	15.11.2015	1 790	21
St-Gall, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 740	3 530	2010	15.11.2015	6 410	68
Trimbach, Baslerstrasse 81	1 174	918	1960	01.12.2015	5 880	66
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	9 780	160
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	2 592	22
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 944	3 874	1972	01.01.2019	10 860	103
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1 570	16
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	7 260	81
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	7 740	75
Zürich, Bucheggstrasse 130, 132	804	1 361	1931	01.06.2019	8 239	40
Zürich, Hardausstrasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	19 985	141
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8 / Maschinenstrasse 11, 13	14 286	7 248	2012–2015	01.12.2015	177 160	1 315
<b>Total des immeubles d'habitation (en location directe)</b>	<b>79 015</b>	<b>85 237</b>			<b>566 126</b>	<b>4 965</b>

<sup>1</sup> Les revenus locatifs prévisionnels sont indiqués prorata temporis

## SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 31.03.2020

Localité, adresse	Surface locative en m <sup>2</sup>	Superficie du terrain en m <sup>2</sup>	Année de construction	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs <sup>1</sup> prévisionnels en CHF 1 000
<b>Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)</b>						
<b>Bellinzona</b> , Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 115	2014–2016	01.12.2015	41 240	457
<b>Court</b> , Rue du Temple 1, 3	1 247	2 798	1987	26.02.2016	2 280	68
<b>Couvet</b> , Rue du Parc 19	867	1 497	1987	24.02.2016	3 330	82
<b>Crans-Montana</b> , Route des Cheminots <sup>2</sup>	16 786	32 064	1930–2009	05.07.2017	175 874	2 069
<b>Ecublens</b> , Chemin des Crêts 28 / Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	2 750	46
<b>Ecublens</b> , Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	1 580	21
<b>Glion</b> , Route de Glion 111 <sup>3</sup>	11 455	10 978	1880–1991	05.07.2017	93 820	1 139
<b>Heimenschwand</b> , Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 100	131
<b>Liestal</b> , «Rebgarten»	6 552	4 568	2016–2019	01.04.2016	64 366	427
<b>Martigny</b> , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	1 923	1 500	1987	01.03.2016	3 290	138
<b>Saxon</b> , Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	27 590	345
<b>Winterthur</b> , Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	3 750	42
<b>Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)</b>	<b>57 400</b>	<b>73 204</b>			<b>429 970</b>	<b>4 965</b>
<b>Immeubles à usage commercial</b>						
<b>Bâle</b> , Horburgstrasse 105	2 511	919	1964	05.08.2016	6 450	145
<b>Dübendorf</b> , Neugutstrasse 83	7 009	5 270	2010	01.06.2019	30 278	298
<b>Genève</b> , Place Cornavin 10	2 778	381	1958	01.10.2015	29 590	300
<b>Lucerne</b> , Weinbergstrasse 4 / Tribschenstrasse 62	11 005	5 158	1991	01.10.2015	30 766	600
<b>Niederurnen</b> , Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 543	4 302	1998	01.06.2019	12 948	161
<b>Rapperswil-Jona</b> , Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 444	2 386	1960/1971	01.06.2019	29 207	316
<b>Schleitheim</b> , Breitestrasse 34	1 543	2 429	1991	15.11.2015	3 200	55
<b>Soleure</b> , Hauptgasse 64, «La Couronne Hotel Restaurant»	2 315	1 225	1772	06.08.2015	18 620	224
<b>Soleure</b> , Seilergasse 4, «Atelier La Couronne»	609	354	1928	01.02.2016	3 080	40
<b>St-Gall</b> , Bohl 1 / Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 131	1920	01.10.2015	28 658	313
<b>Volketswil</b> , Industriestrasse 20	21 975	35 414	2001	01.06.2019	72 771	774
<b>Wil SG</b> , Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 216	1 791	1969/2014	01.01.2019	23 470	317
<b>Zuchwil</b> , Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	82 531	202 620	1943	01.12.2015	117 078	1 767
<b>Zurich</b> , Bahnhofstrasse 32	10 870	3 570	1914–1915	26.07.2016	509 583	682
<b>Zurich</b> , Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 638	1965	01.06.2019	18 574	129
<b>Total des immeubles à usage commercial</b>	<b>164 150</b>	<b>268 588</b>			<b>934 273</b>	<b>6 121</b>
<b>Immeubles mixtes</b>						
<b>Affoltern am Albis</b> , Alte Dorfstrasse 26, 28 / Oberdorfstrasse 2, 4	8 839	4 942	2016	01.06.2019	49 172	464
<b>Allschwil</b> , Baslerstrasse 252, 254	2 267	2 389	1988	01.01.2019	12 150	140
<b>Genève</b> , Quai du Seujet 30	2 748	390	1984	01.10.2015	13 060	228
<b>Gossau SG</b> , St. Gallerstrasse 66	794	292	avant 1920	15.11.2015	5 590	54
<b>Liestal</b> , Gestadeckplatz 6	1 598	409	1938	01.12.2017	6 430	81
<b>St-Gall</b> , Dufourstrasse 1, 3 / Langgasse 9, 11, 13 / Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	19 750	217
<b>Wittenbach</b> , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 423	10 403	2008	01.01.2019	32 990	370
<b>Zurich</b> , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	17 752	136
<b>Zurich</b> , Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	9 356	63
<b>Zurich</b> , Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 147	53
<b>Total des immeubles mixtes</b>	<b>34 760</b>	<b>23 102</b>			<b>174 397</b>	<b>1 806</b>

<sup>1</sup> Les revenus locatifs 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

## SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 31.03.2020

Localité, adresse	Surface locative en m <sup>2</sup>	Superficie du terrain en m <sup>2</sup>	Année de construction	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs <sup>1</sup> prévisionnels en CHF 1 000
<b>Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction</b>						
Liestal, Gestadeckplatz, Rosenstrasse 1, 3	–	5 582	2018–2020	01.12.2017	26 447	–
Lucerne, Weinberglistrasse, Neubau	–	6 304	2019–2021	01.10.2015	53 923	–
Martigny, Rue du Léman 24	–	6 838	2018–2020	29.11.2017	29 973	–
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau / Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	8 980	–
Thônex, Route de Jussy	191	14 333		04.12.2015	34 350	4
Viège, Litternagrund	–	5 650		01.10.2019	11 119	–
<b>Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction</b>	<b>191</b>	<b>66 420</b>			<b>164 792</b>	<b>4</b>
<b>Total général</b>	<b>335 516</b>	<b>516 551</b>			<b>2 269 558</b>	<b>17 861</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.

