

AU 30 JUIN 2020

RAPPORT T2 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 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 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	30.06.2020
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	1 083,0	1 434,7	1 630,1	2 265,6	2 311,2
Immeubles	nombre	35	42	52	78	79
dont projets	nombre	5	6	6	6	7
Fortune totale (GAV)	mios CHF	1 088,1	1 442,8	1 635,1	2 269,7	2 335,5
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 037,44	1 070,94	1 106,51	1 145,33	1 164,40
Prix d'émission par droit	CHF	1 045,74	1 079,51	1 115,36	1 154,49	1 173,72
Prix de rachat par droit	CHF	1 029,14	1 062,37	1 097,66	1 136,17	1 155,08
Taux de vacance	%	6,99	5,93	4,60	4,95	4,17
Coefficient d'endettement	%	3,55	24,13	16,72	26,07	27,36
Quote-part des fonds empruntés	%	4,66	26,79	20,23	29,37	30,23
TER _{ISA} (GAV)	%	0,61	0,60	0,55	0,52	–
TER _{ISA} (NAV)	%	0,78	0,70	0,72	0,74	–
Rendement de placements	%	3,74 ¹	3,23	3,32	3,51	1,66 ²

¹ Calcul sur 460 jours

² Calcul depuis le début de l'exercice 2020

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS SUR LE 2^E TRIMESTRE 2020

Généralités

- Pour le groupe de placements SPF Immobilier Suisse, le 2^e trimestre 2020 a été marqué par la crise du Covid-19, le confinement de plusieurs semaines et les demandes de réductions de loyer qui lui sont liées ainsi que par la menace de fermeture des chantiers. Dans l'intervalle, la plupart des demandes ont pu être satisfaites dans un esprit de partenariat, tandis que les chantiers sont restés en activité grâce aux mesures d'hygiène prises. En dépit de cet effet non récurrent, le 1^{er} semestre 2020 se boucle avec succès sur un rendement de placement de 1.66%. Pour le second semestre, nous prévoyons toujours un rendement de placement se situant dans l'objectif de 3 à 4%.
- A la fin du 2^e trimestre, le coût de la dette a retrouvé la normale, après sa brève hausse en mars. Il s'ensuit que le taux d'intérêt moyen est descendu à 0.41%, contre 0.46% en mars dernier.
- Le 30 juin 2020, le Conseil de fondation a prolongé jusqu'au 31 décembre 2023 le contrat de gérance avec Wincasa. Les conditions améliorées seront applicables à partir du 1^{er} janvier 2021.

Gestion du portefeuille

- **Taux de vacance:** à 4.17%, le taux de vacance fait preuve d'une stabilité remarquable malgré un contexte difficile. Les locataires des appartements ont pu emménager sans problème, même pendant le confinement.
- **Impact du Covid-19 sur les revenus locatifs:** nous avons pris contact avec tous les locataires qui avaient déposé une demande d'aménagement de leur loyer. Avec la plupart d'entre eux, nous avons déjà pu trouver un accord dans un esprit de partenariat. Ces entretiens nous ont parfois permis de renouveler des baux arrivés à échéance, de les prolonger quand c'était possible et de resserrer ainsi nos relations.
- **Gain de réévaluation du portefeuille, après investissements:** au 1^{er} semestre 2020, le gain de réévaluation s'est élevé à env. 13.8 millions CHF, ce qui représente env. 0.6% de la juste valeur au 30 juin 2020. Le taux d'escompte moyen correspondant a légèrement baissé à 2.80% (réel).

Acquisitions et ventes

- Deux immeubles sont en cours d'examen et leur achat proche de sa conclusion. Le premier, un immeuble d'appartements neuf devrait être repris en décembre prochain, tandis que le second, un immeuble commercial, entrera dans le portefeuille à l'automne 2021.
- Aucune vente n'a eu lieu au 2^e trimestre 2020.

Développement et construction

- **Soleure – Zuchwil:** la construction de 140 appartements dans le «Riverside» avance rapidement. La première pierre a été solennellement posée le 10 juillet 2020. Le site «Riverside» a été rendu officiellement accessible à la population avec l'ouverture le même jour d'un restaurant éphémère au bord de l'Aar. Pour en savoir plus, prière de cliquer [ici](#).
- Conformément à nos objectifs de durabilité, le bâtiment B4 de neuf niveaux dans «Riverside» sera doté d'une façade solaire. Le courant électrique servira principalement à alimenter les 140 appartements.
- **Thônex – Jussy 34:** Le chantier de notre nouveau projet à Thônex a démarré en mai dernier. L'immeuble sera construit au standard genevois de «très haute performance énergétique».
- **Lucerne – Tribtschen:** la commercialisation du projet «Tribtschen» (anciennement «Weinbergli») est en préparation et commencera après les vacances d'été. Selon la stratégie de durabilité, cette construction sera équipée de panneaux solaires dont la production sera destinée à couvrir la propre consommation d'électricité de la communauté des locataires.

Perspectives

- Les études de faisabilité de la construction de deux bâtiments de remplacement à Zurich et à Lucerne sont terminées. Ces deux projets commenceront au 3^e trimestre 2020.
- L'étude préalable, avec estimation approximative des coûts, pour transformer 1 000 m² de bureaux en logements à Affoltern am Albis est achevée. Il est prévu de déposer une demande d'autorisation de construire à fin 2020.
- La faisabilité d'une surélévation en bois pour de nouveaux espaces de bureaux dans «Riverside» est à l'étude. Deux entreprises ont déjà manifesté leur intérêt par écrit, ce qui assurerait la location de la totalité de ces espaces.

COUP DE PROJECTEUR

Conséquences de la crise du Covid-19 sur nos affaires

Le Conseil fédéral a décidé, le 16 mars 2020, de fermer immédiatement, entre autres, les magasins du commerce de détail, les restaurants et les écoles. Les hôtels ont également été touchés par les fortes restrictions de voyage.

Ces mesures ont eu une influence sur le portefeuille de Swiss Prime Fondation de placement (SPF), qui a reçu plus d'une centaine de demandes de réduction temporaire de loyer. La SPF a suivi de près l'évolution de la situation et l'a analysée en permanence. Un groupe de travail a rapidement élaboré des solutions. Dans une première phase, la SPF a soutenu les locataires concernés au moyen de reports de loyer. Ensuite, chaque cas a été examiné individuellement et les mesures qui pouvaient être prises l'ont été en concertation avec le locataire.

Au 30 juin 2020, 85% des cas ont été réglés, soit par un accord écrit, soit par un rejet de la demande. Le bouclage semestriel a comptabilisé l'impact de ces mesures sur les revenus locatifs et constitué les provisions nécessaires.

Changement d'évaluateurs de JLL et EY à Wüest Partner

Le changement d'évaluateurs décidé en 2019 a eu lieu le 1^{er} janvier 2020, quand Wüest Partner (WP) a repris le mandat de JLL et Ernst & Young (EY). Comme ses prédécesseurs, WP évalue les immeubles au moyen de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie (Discounted Cashflow Methode - DCF) sur base continue. Toutefois, WP a ajouté à ce modèle quelques méthodes propriétaires, qui peuvent être résumées ainsi:

- Calcul des frais de rénovation à long terme: ce modèle mis au point par WP calcule les coûts de rénovation probables des éléments de la construction pour les 100 prochaines périodes, y compris leur extrapolation;
- Évaluation de projets de développement: le risque est désormais calculé comme flux de trésorerie «Risque/bénéfice du projet» durant la construction. Ainsi, le principe d'une hausse globale du taux d'escompte est abandonné;
- Évaluation des positions de coûts: WP s'appuie sur les décomptes de la SPF ainsi que sur les références usuelles du marché.

Cette nouvelle approche a entraîné quelques changements minimes de la valeur des immeubles. Cependant, ces changements s'équilibrent sur l'ensemble du portefeuille.

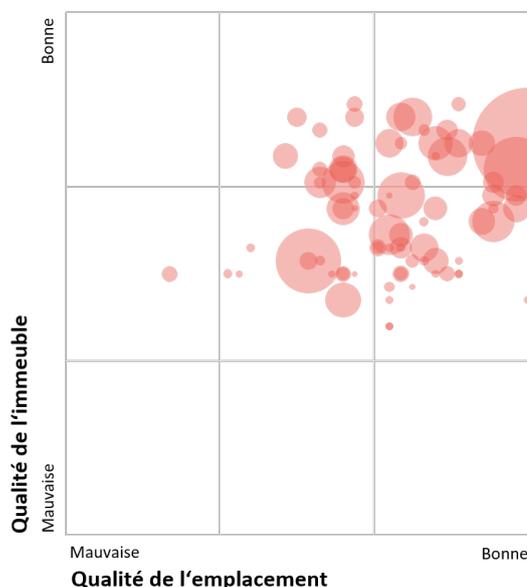
Avantages d'avoir changé pour Wüest Partner

Le changement pour WP a permis d'uniformiser les évaluations dans l'ensemble du portefeuille. En outre, l'équipe de Swiss Prime Site Solutions peut analyser elle-même les scénarios d'évaluation grâce aux applications interactives «Wüest Dimensions».

Le Covid-19 et les évaluations

Selon les premières constatations, la crise de la pandémie n'a eu aucune répercussion importante sur l'évaluation du portefeuille de la SPF et cela pour les raisons suivantes:

- Jusqu'à présent, il n'y a eu aucune résiliation de bail ou de faillite d'un locataire;
- L'évaluation datée du 30 juin 2020 reflète l'avenir. C'est seulement si une deuxième vague se propage que la pandémie pourrait avoir un impact sur les évaluations;
- Plus de 50% du portefeuille sont des immeubles du segment «Logement». Dans l'ensemble, ce genre d'affectation n'est pas touché par la crise.



Matrice du marché de Swiss Prime Fondation de placement

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	30.06.2020	31.12.2019
1 Zurich ¹	41.45	41.73
2 Suisse méridionale ²	14.18	14.21
3 Suisse du Nord-Ouest	13.75	13.61
4 Arc lémanique	11.45	11.51
5 Suisse orientale	8.19	8.30
6 Suisse centrale	8.07	7.70
7 Berne	1.55	1.57
8 Suisse romande	1.36	1.37
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 %	30.06.2020	31.12.2019
1 Zurich ¹	24.24	20.85
2 Suisse du Nord-Ouest	19.26	19.10
3 Suisse méridionale ²	18.66	19.81
4 Arc lémanique	13.15	14.06
5 Suisse orientale	12.05	11.93
6 Suisse centrale	8.28	9.52
7 Berne	2.33	2.55
8 Suisse romande	2.03	2.18
Total	100.00	100.00

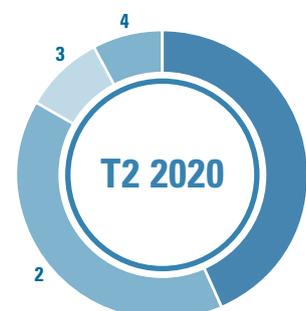
¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %	30.06.2020	31.12.2019
1 Immeubles d'habitation	43.47	43.96
2 Immeubles à usage commercial	40.12	41.23
3 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	8.76	7.11
4 Immeubles mixtes	7.65	7.70
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	30.06.2020	31.12.2019
1 Immeubles d'habitation	51.67	51.53
2 Immeubles pour le commerce de détail	16.44	17.44
3 Immeubles de bureaux	14.32	13.59
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	8.23	8.27
5 Cinémas et restaurants	3.55	3.33
6 Parkings	3.02	2.97
7 Entrepôts	2.77	2.87
Total	100.00	100.00



INVENTAIRE DES IMMEUBLES

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.06.2020

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs ¹ prévisionnels en CHF 1 000
Immeubles d'habitation (en location directe)						
Arbon, Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11	1716	2 865	1954–1956	01.02.2016	4 208	122
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2506	3 243	2017–2019	06.06.2017	16 070	302
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	20 550	430
Berne, Giacomettstrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	4 345	74
Berne, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 420	48
Berne, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3 090	53
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2 389	46
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 473	50
Berne, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	2 668	46
Brügg, Sonnhalde 9	309	612	1949	01.11.2018	1 454	32
Buttikon, Kantonstrasse 50, 52a-o, 54	14 461	19 182	2011–2014	01.01.2019	77 870	1 442
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	10 220	242
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	15 210	271
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 232	3 064	1993	01.01.2019	22 860	494
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	69 360	965
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 468	43
Manno, Via Norello 17a	2 651	2 922	2008	01.10.2017	9 365	159
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b	518	1 285	1961	01.11.2018	2 232	47
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	28 070	568
St-Gall, Brühlbleichstrasse 10	482	143	avant 1920	15.11.2015	3 025	56
St-Gall, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3 474	66
St-Gall, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4 407	75
St-Gall, Linsebühlstrasse 35	582	242	avant 1920	15.11.2015	3 726	71
St-Gall, Otmarstrasse 21	297	495	avant 1920	15.11.2015	1 812	42
St-Gall, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 740	3 522	2010	15.11.2015	6 629	137
Trimbach, Baslerstrasse 81	1 169	918	1960	01.12.2015	6 163	130
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	9 970	347
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	2 681	44
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 944	3 879	1972	01.01.2019	11 030	207
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1 620	31
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	7 338	162
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	7 899	150
Zürich, Bucheggstrasse 130, 132	804	1 361	1931	01.06.2019	8 313	81
Zürich, Hardausstrasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	20 660	284
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8 / Maschinenstrasse 11, 13	14 286	7 248	2012–2015	01.12.2015	178 800	2 631
Total des immeubles d'habitation (en location directe)	79 089	85 567			574 869	9 948

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

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.06.2020

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs ¹ prévisionnels en CHF 1 000
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)						
Bellinzona , Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 115	2014–2016	01.12.2015	41 830	914
Court , Rue du Temple 1, 3	1 247	3 627	1987	26.02.2016	2 295	136
Couvet , Rue du Parc 19	867	1 497	1987	24.02.2016	3 351	163
Crans-Montana , Route des Cheminots ²	16 786	32 064	1930–2009	05.07.2017	175 540	4 138
Ecublens , Chemin des Crêts 28 / Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	2 770	92
Ecublens , Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	1 591	42
Glion , Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1880–1991	05.07.2017	92 740	2 278
Heimenschwand , Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 090	263
Liestal , «Rebgarten»	6 552	3 990	2016–2019	01.04.2016	64 680	852
Martigny , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	1 923	1 500	1987	01.03.2016	3 324	276
Saxon , Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	27 700	691
Winterthur , Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	3 893	84
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)	57 400	73 455			429 804	9 929
Immeubles à usage commercial						
Bâle , Horburgstrasse 105	2 511	919	1964	05.08.2016	6 606	290
Dübendorf , Neugutstrasse 83	7 008	5 270	2010	01.06.2019	30 260	596
Genève , Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	30 470	547
Lucerne , Weinberglistrasse 4 / Tribschenstrasse 62	11 005	5 158	1991	01.10.2015	34 020	1 200
Niederurnen , Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 542	4 302	1998	01.06.2019	13 170	341
Rapperswil-Jona , Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 444	2 386	1960/1971	01.06.2019	29 200	767
Schleitheim , Breitestrasse 34	1 543	2 431	1991	15.11.2015	3 210	110
Soleure , Hauptgasse 64, «La Couronne Hotel Restaurant»	2 315	1 225	1772	06.08.2015	18 750	448
Soleure , Seilergasse 4, «Atelier La Couronne»	609	354	1928	01.02.2016	3 108	81
St-Gall , Bohl 1 / Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	28 810	625
Volketswil , Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	72 980	1 572
Wil SG , Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 216	1 791	1969/2014	01.01.2019	23 360	634
Zuchwil , Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	82 531	190 420	1943	01.12.2015	97 750	3 680
Zurich , Bahnhofstrasse 32	10 986	3 570	1914–1915	26.07.2016	516 560	1 373
Zurich , Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	19 060	258
Total des immeubles à usage commercial	164 506	256 436			927 314	12 522
Immeubles mixtes						
Affoltern am Albis , Alte Dorfstrasse 26, 28 / Oberdorfstrasse 2, 4	8 839	4 942	2016	01.06.2019	49 900	927
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2 267	2 389	1988	01.01.2019	11 760	281
Genève , Quai du Seujet 30	2 748	390	1984	01.10.2015	13 590	457
Gossau SG , St. Gallerstrasse 66	794	292	avant 1920	15.11.2015	5 684	106
Liestal , Gestadeckplatz 6	1 598	409	1938	01.12.2017	6 498	163
St-Gall , Dufourstrasse 1, 3 / Langgasse 9, 11, 13 / Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	19 930	436
Wittenbach , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 423	10 329	2008	01.01.2019	32 950	742
Zurich , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	18 520	273
Zurich , Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	9 670	125
Zurich , Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 199	106
Total des immeubles mixtes	34 760	23 028			176 701	3 616

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

² Détenu indirectement par le biais de HFS Mountain GmbH

³ Détenu indirectement par le biais de HFS Lake GmbH

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.06.2020

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs ¹ prévisionnels en CHF 1 000
Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction						
Liestal , Gestadeckplatz, Rosenstrasse 1, 3	1 735	5 582	2018–2020	01.12.2017	34 200	–
Lucerne , Weinberglistrasse, nouveau bâtiment	–	6 304	2019–2021	01.10.2015	61 470	–
Martigny , Rue du Léman 24	–	6 838	2018–2020	29.11.2017	33 630	–
St-Légier-La Chiésaz , Chemin du Porteau / Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 329	–
Thônex , Route de Jussy	159	14 335		04.12.2015	34 850	7
Viège , Litternagrund	–	6 917		01.10.2019	10 010	–
Zuchwil , Riverside, nouveau bâtiment 1ère étape	–	12 200		01.12.2015	19 060	–
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	1 894	79 889			202 549	7
Total général	337 650	518 375			2 311 237	36 022

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

