

AU 30 SEPTEMBRE 2020

RAPPORT T3 2020

SWISS
PRIME
FONDATION DE
PLACEMENT

SPF Immobilier Suisse

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	30.09.2020
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	1 083,0	1 434,7	1 630,1	2 265,6	2 382,5
Immeubles	nombre	35	42	52	78	80
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	2 392,2
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 037,44	1 070,94	1 106,51	1 145,33	1 173,94
Prix d'émission par droit	CHF	1 045,74	1 079,51	1 115,36	1 154,49	1 183,33
Prix de rachat par droit	CHF	1 029,14	1 062,37	1 097,66	1 136,17	1 164,55
Taux de vacance	%	6,99	5,93	4,60	4,95	4,09
Coefficient d'endettement	%	3,55	24,13	16,72	26,07	25,51
Quote-part des fonds empruntés	%	4,66	26,79	20,23	29,37	29,26
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	2,50 ²

¹ Calcul sur 460 jours

² Calcul depuis le début de l'exercice 2020

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS SUR LE 3^e TRIMESTRE 2020

Généralités

- **Clôture de la 6^e émission de «SPF Immobilier Suisse»:** en levant quelque 69 millions CHF, cette émission se clôt sur un succès.
- **Impact du Covid-19:** la plupart des accords passés avec les locataires concernés ont pu être signés. L'effet non récurrent des réductions de loyer et des provisions sur l'exercice 2020 s'élève actuellement à env. 1.9% des revenus locatifs prévisionnels. L'évolution ainsi que les conséquences possibles à court et à moyen terme sur la stratégie immobilière seront observées de près et, le cas échéant, des mesures seront prises immédiatement.

Gestion du portefeuille

- **Taux de vacance:** en enregistrant 4.09% au 30 septembre dernier, le taux de vacance a continué de baisser par rapport au 1^{er} semestre, où il affichait 4.17% et à fin 2019, 4.95%. Au 3^e trimestre, plusieurs surfaces commerciales locatives de petites et moyennes tailles ont été louées.
- **Achèvement du projet «Neugstadig»:** conduit par Swiss Prime Site Solutions, le projet de développement réalisé à Liesstal (BL) s'est achevé en août dernier dans les délais. A la date du 1^{er} septembre, tous les appartements étaient loués, de sorte que le degré de location a atteint 93% pour l'ensemble du projet. Les deux distributeurs Otto's et Denner sont les locataires principaux des surfaces commerciales du rez-de-chaussée.
- **Durabilité:** tous les immeubles et leurs systèmes de chauffages ont fait l'objet d'un examen pour savoir s'il était possible d'installer des panneaux photovoltaïques sur le toit des premiers et d'améliorer les seconds.

Acquisitions et ventes

- **Acquisition Ostermundigen:** SPF a acquis, à fin août dernier, pour environ 95 millions CHF, un immeuble de services à Ostermundigen, situé dans un emplacement très central à côté de la gare. Les locataires principaux, Migros et TCS assurent 93% des revenus locatifs à long terme. Les revenus locatifs prévisionnels se montent à 3.6 millions CHF. Cette acquisition permet de diversifier le portefeuille sur le plan géographique tout en renforçant la part attrayante de Berne en tant que région de travail et d'habitation.
- **Acquisition prochaine Berne:** la conclusion de l'achat du centre unique en son genre Viktoria pour personnes âgées, situé à Berne et exploité par Tertianum, est imminente. Le terrain en ville de Berne couvre une surface de 14 000 m² et restera la propriété de SPF.

Développement et construction

- **Lucerne – Tribtsche:** Intercity Vermarktung AG, Lucerne, a commencé à fin septembre à faire de la publicité, notamment sur le site Web www.tribtsche.ch. L'écho auprès des groupes cibles est déjà ressenti. Le chantier avance conformément au planning. **Lucerne – Tribtsche 2:** l'étude des plans de la seconde étape du projet de développement «Tribtsche» commencera à fin octobre 2020.
- **Zurich – Eco-Living Bucheggstrasse:** l'étude des plans du projet Eco-Living a commencé en octobre. Il s'agit d'un nouvel immeuble comptant 25 appartements.
- **Zurich – Leuenhof:** la banque privée Pictet verse, depuis juillet dernier, le loyer des bureaux situés au rez-de-chaussée. L'aménagement par le locataire est en cours d'achèvement. La remise des locaux aura lieu comme prévu en novembre prochain.

Perspectives

- **Zurich – Leuenhof:** le chef étoilé Nenad Mlinarevic déploiera cet hiver un concept de [gastronomie temporaire](#) dans le prestigieux Leuenhof au 32 de la Bahnhofstrasse. Placé dans l'ancienne halle des guichets de la banque Leu sous le signe de l'art, des spécialités culinaires et d'un bar branché, le restaurant éphémère surprendra ses hôtes du 20 novembre 2020 au 13 février 2021.
- **Émissions au 4^e trimestre 2020:** Swiss Prime Fondation de placement procède aux émissions suivantes:
 - **SPF Immobilier Suisse:** 4% avec une augmentation possible jusqu'à 8% au maximum; période de souscription du 26 octobre au 9 décembre 2020. Les fonds seront utilisés en priorité pour financer les acquisitions à Ostermundigen et à Berne.
 - **SPF Living+ Europe:** première émission focalisée sur des investissements dans différentes formes d'habitation: résidences pour personnes âgées, logements pour étudiants, micro-living et appartements avec services. Période de souscription du 1^{er} octobre au 22 décembre 2020.

COUP DE PROJECTEUR

Le projet de construction «Tribtsche» à Lucerne établit de nouveaux critères

Sur un terrain à bâtir de réserve, Swiss Prime Fondation de placement construit pour 70 millions CHF un nouvel ensemble dans le quartier de Tribtschen à Lucerne. Cet ensemble se compose d'un bâtiment isolé, qui devrait être achevé à l'été 2021, et d'un bâtiment d'angle, emménagement prévu début 2022. Ces deux immeubles de sept niveaux comprendront 159 appartements allant de 1½ à 4½ pièces et environ 1 700 m² de surfaces commerciales. Les magasins et les bureaux de différentes tailles sont équipés de grandes baies vitrées. Migros a déjà loué une surface de 1 000 m².

L'aménagement intérieur de grande qualité permet aux locataires d'exprimer toute leur créativité en termes d'ameublement, d'habitation et de travail. Les espaces généreux, les loggias ou les terrasses inondés de lumière ouvrent de grandes possibilités d'organiser sa vie. Les cuisines et salles de bain sont équipées d'appareils et de machines dernier cri. La cour intérieure végétalisée invite à l'échange ou au repos.



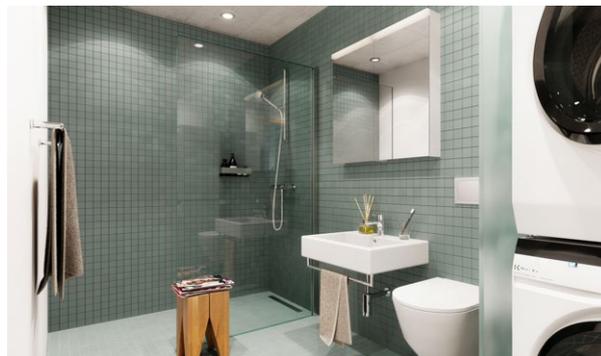
Ensemble «Tribtsche»



Cour intérieure végétalisée



Living-room inondé de lumière



Visualisation de la salle de bain

L'offre attrayante est complétée par un vaste garage souterrain accueillant locataires et visiteurs ainsi que par une vélostation au niveau du socle.

Ce projet sort de terre à quelques minutes de la gare principale de Lucerne et permet un raccordement optimal aux transports publics et à la bretelle de l'autoroute A2. La proximité de restaurants, de magasins, de centres de fitness, du parcours Vita et des bains de Tribtschen ou d'«Ufschöttli» au bord du Lac des Quatre-Cantons répondent aux exigences posées par les citoyens modernes. Le centre KKL est également tout proche.

En ce qui concerne la durabilité, rien n'a été laissé au hasard. Les bâtiments sont certifiés Minergie, les toits, équipés d'une installation photovoltaïque et le chauffage est urbain.

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	30.09.2020	31.12.2019
1 Zurich ¹	40,36	41,73
2 Suisse méridionale ²	13,96	14,21
3 Suisse du Nord-Ouest	13,54	13,61
4 Arc lémanique	11,17	11,51
5 Suisse orientale	7,95	8,30
6 Suisse centrale	7,86	7,70
7 Berne	3,84	1,57
8 Suisse romande	1,32	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 %	30.09.2020	31.12.2019
1 Zurich ¹	26,22	20,85
2 Suisse du Nord-Ouest	18,99	19,10
3 Suisse méridionale ²	18,05	19,81
4 Arc lémanique	12,70	14,06
5 Suisse orientale	11,82	11,93
6 Suisse centrale	8,00	9,52
7 Berne	2,25	2,55
8 Suisse romande	1,97	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 %	30.09.2020	31.12.2019
1 Immeubles d'habitation	42,17	43,96
2 Immeubles à usage commercial	39,10	41,23
3 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	9,87	7,11
4 Immeubles mixtes	8,86	7,70
Total	100,00	100,00



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	30.09.2020	31.12.2019
1 Immeubles d'habitation	52,05	51,53
2 Immeubles pour le commerce de détail	16,45	17,44
3 Immeubles de bureaux	13,94	13,59
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	8,22	8,27
5 Cinémas et restaurants	3,42	3,33
6 Parkings	3,15	2,97
7 Entrepôts	2,77	2,87
Total	100,00	100,00



INVENTAIRE DES IMMEUBLES

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.09.2020

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	183
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2506	3 243	2017–2019	06.06.2017	16 070	453
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	20 550	643
Berne, Giacomettstrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	4 345	110
Berne, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 420	71
Berne, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3 090	80
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2 389	70
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 473	75
Berne, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	2 668	69
Brügg, Sonnhalde 9	309	612	1949	01.11.2018	1 454	48
Buttikon, Kantonstrasse 50, 52a-o, 54	14 461	19 182	2011–2014	01.01.2019	77 870	2 167
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	10 220	367
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	15 210	406
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 232	3 064	1993	01.01.2019	22 860	740
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	69 360	1 445
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 468	65
Manno, Via Norello 17a	2 651	2 922	2008	01.10.2017	9 365	231
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b	518	1 285	1961	01.11.2018	2 232	71
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	28 070	852
St-Gall, Brühlbleichstrasse 10	482	143	avant 1920	15.11.2015	3 025	84
St-Gall, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3 474	99
St-Gall, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4 407	113
St-Gall, Linsebühlstrasse 35	582	242	avant 1920	15.11.2015	3 726	106
St-Gall, Otmarstrasse 21	297	495	avant 1920	15.11.2015	1 812	62
St-Gall, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 776	3 522	2010	15.11.2015	6 629	206
Trimbach, Baslerstrasse 81	1 169	918	1960	01.12.2015	6 163	195
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	9 970	507
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	2 681	66
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 944	3 879	1972	01.01.2019	11 030	310
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1 620	46
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	7 338	242
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	7 899	221
Zürich, Bucheggstrasse 130, 132	804	1 361	1931	01.06.2019	8 313	123
Zürich, Hardausstrasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	20 660	426
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8 / Maschinenstrasse 11, 13	14 286	7 248	2012–2015	01.12.2015	178 800	3 931
Total des immeubles d'habitation (en location directe)	79 125	85 567			574 869	14 883

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

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.09.2020

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	1 371
Court , Rue du Temple 1, 3	1 247	3 627	1987	26.02.2016	2 295	203
Couvet , Rue du Parc 19	867	1 497	1987	24.02.2016	3 351	245
Crans-Montana , Route des Cheminots ²	16 786	32 064	1930–2009	05.07.2017	175 540	6 206
Ecublens , Chemin des Crêts 28 / Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	2 770	138
Ecublens , Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	1 591	63
Glion , Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1880–1991	05.07.2017	92 740	3 418
Heimenschwand , Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 090	394
Liestal , «Rebgarten»	6 552	3 990	2016–2019	01.04.2016	64 680	1 286
Martigny , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	1 923	1 500	1987	01.03.2016	3 324	413
Saxon , Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	27 700	1 036
Winterthur , Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	3 893	127
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)	57 400	73 455			429 804	14 901
Immeubles à usage commercial						
Bâle , Horburgstrasse 105	2 511	919	1964	05.08.2016	6 711	435
Dübendorf , Neugutstrasse 83	7 008	5 270	2010	01.06.2019	30 260	896
Genève , Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	30 470	821
Lucerne , Weinberglistrasse 4 / Tribschenstrasse 62	11 005	5 158	1991	01.10.2015	34 062	1 801
Niederurnen , Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 542	4 302	1998	01.06.2019	13 170	498
Rapperswil-Jona , Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 450	2 386	1960/1971	01.06.2019	29 200	1 244
Schleitheim , Breitstrasse 34	1 543	2 431	1991	15.11.2015	3 210	166
Soleure , Hauptgasse 64, «La Couronne Hotel Restaurant»	2 315	1 225	1772	06.08.2015	18 750	672
Soleure , Seilergasse 4, «Atelier La Couronne»	609	354	1928	01.02.2016	3 108	122
St-Gall , Bohl 1 / Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	28 835	936
Volketswil , Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	72 980	2 355
Wil SG , Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 216	1 791	1969/2014	01.01.2019	23 360	950
Zuchwil , Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	82 916	190 420	1943	01.12.2015	97 865	5 537
Zurich , Bahnhofstrasse 32	10 986	3 570	1914–1915	26.07.2016	520 471	3 552
Zurich , Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	19 060	387
Total des immeubles à usage commercial	164 897	256 436			931 512	20 372
Immeubles mixtes						
Affoltern am Albis , Alte Dorfstrasse 26, 28 / Oberdorfstrasse 2, 4	8 839	4 942	2016	01.06.2019	49 900	1 448
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2 267	2 389	1988	01.01.2019	11 760	421
Genève , Quai du Seujet 30	2 748	390	1984	01.10.2015	13 790	686
Gossau SG , St. Gallerstrasse 66	794	292	avant 1920	15.11.2015	5 684	157
Liestal , Gestadeckplatz 6	1 598	409	1938	01.12.2017	6 498	242
Liestal , Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2018–2020	01.12.2017	34 207	177
St-Gall , Dufourstrasse 1, 3 / Langgasse 9, 11, 13 / Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	19 930	655
Wittenbach , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 423	10 329	2008	01.01.2019	32 950	1 112
Zurich , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	18 520	408
Zurich , Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	9 670	188
Zurich , Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 199	159
Total des immeubles mixtes	39 727	28 610			211 108	5 653

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 30.09.2020

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						
Lucerne, Weinberglistrasse, nouveau bâtiment	–	6 304	2019–2021	01.10.2015	62 056	–
Martigny, Rue du Léman 24	–	6 838	2018–2021	29.11.2017	37 516	–
Ostermundigen, Poststrasse 1	–	5 044	2021	24.08.2020	55 530	–
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	2022	04.12.2015	36 038	10
Viège, Litternagrund	–	6 917	2023	01.10.2019	11 018	–
Zuchwil, Riverside, nouveau bâtiment 1ère étape	–	12 200	2022	01.12.2015	23 746	–
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	159	79 351			235 233	10
Total général	341 308	523 419			2 382 526	55 820

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.

