

AU 31 DÉCEMBRE 2020

RAPPORT T4 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, 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 ²
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	1 083,0	1 434,7	1 630,1	2 265,6	2 572,1
Immeubles	nombre	35	42	52	78	88
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	2 576,7
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 037,44	1 070,94	1 106,51	1 145,33	1 187,44
Prix d'émission par droit	CHF	1 045,74	1 079,51	1 115,36	1 154,49	1 196,94
Prix de rachat par droit	CHF	1 029,14	1 062,37	1 097,66	1 136,17	1 177,94
Taux de vacance	%	6,99	5,93	4,60	4,95	4,02
Coefficient d'endettement	%	3,55	24,13	16,72	26,07	26,74
Quote-part des fonds empruntés	%	4,66	26,79	20,23	29,37	30,04
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

¹ Calcul sur 460 jours

² Les informations financières sont basées sur des chiffres provisoires, le rapport annuel final sera publié avec tous les chiffres clés au début du mois de mars 2021.

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS SUR LE 4^e TRIMESTRE 2020

Généralités

- Malgré un marché difficile, «SPF Immobilier Suisse» a bouclé l'exercice 2020 sur des résultats réjouissants.
- Le rendement de placement a augmenté à 3.68% (3.51% en 2019). De sorte que la performance réalisée progresse, restant dans l'objectif de 3.0 à 4.0%, même durant la phase de croissance et en dépit de l'impact du Covid-19. En faisant abstraction de deux effets non récurrents (impôts en 2019 et Covid-19 en 2020), le rendement s'élève à 3.56% (3.34%).
- Les acquisitions au second semestre 2020 et la gestion active des immeubles ont conduit à une hausse de 13.5% de la valeur vénale du portefeuille, qui a augmenté de 2 265.6 millions CHF au 31 décembre 2019 à 2 572.1 millions CHF au 31 décembre 2020.
- En récoltant 92.3 millions CHF, la 7^e émission qui s'est déroulée du 26 octobre au 9 décembre 2020 s'est terminée sur un succès. Les deux émissions lancées durant l'exercice écoulé ont permis au groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» d'enregistrer au total plus de 160 millions CHF.
- Le nombre d'institutions de prévoyance qui investissent dans le groupe de placements a augmenté de 283 à 291, celles-ci offrant plus de 300 solutions de prévoyance.

Gestion du portefeuille

- **Taux de vacance:** le taux de vacance a été notablement abaissé à 4.02% en 2020, contre 4.95% en 2019. Cette baisse est due principalement à la location, au quatrième trimestre, d'appartements et de surfaces commerciales plus petits et au succès de la location du projet de construction «Neugstadig».
- **Durabilité, électromobilité:** de concert avec Wincasa, nous avons analysé les immeubles en portefeuille, afin de connaître leur potentiel quant à l'installation de bornes de recharge pour l'électromobilité. Ces bornes seront installées progressivement.
- **Covid-19, 2^e vague:** à ce jour, il y a eu peu de demandes de réduction de loyer dans cette «deuxième vague» de la pandémie. Une des raisons est l'ordonnance du Conseil fédéral concernant les cas de rigueur, qui implique les cantons dans l'octroi des aides.

Acquisitions et ventes

- **Apport en nature:** SPF a procédé, pour la première fois à une transaction basée sur un apport en nature. En effet, elle a repris de la Caisse de pension du personnel de la Ville de Berne (PKV) quatre immeubles d'habitation situés dans le canton de Berne contre la délivrance de parts sur la base de la VNI.
- **Portefeuille d'immeubles résidentiels:** trois immeubles d'habitation situés à Thoun (BE), Goldau (SZ) et Lenzbourg (AG) ont été acquis et transférés en décembre 2020 dans le portefeuille de SPF, accroissant ainsi la part de logements.
- **Centre pour personnes âgées Viktoria à Berne:** l'achat de cet EMS unique en son genre a été conclu à la mi-novembre 2020. SPF est à compter de janvier 2021 l'unique propriétaire du terrain de 14 000 m² en ville de Berne. Quant au centre, il est exploité par le groupe Tertianum, qui a conclu un bail de longue durée.
- **Ensemble d'habitation à Schüpfheim:** SPF a acquis début décembre 2020 cinq immeubles d'habitation à Schüpfheim (LU). Les 45 appartements ont été construits à la norme Minergie et achevés en 2012. Ces immeubles ont été intégrés début 2021 dans le portefeuille.

Développement et construction

- **Lucerne, «Tribtsche 2»:** l'étude des plans de la 2^e étape du projet de développement «Tribtsche» comprenant près de 90 appartements a commencé à fin octobre dernier.
- **Viège, Litterna:** la rentabilité du projet a été optimisée et son exécution confiée à l'entreprise totale Eiffage. Rejetant une unique opposition, le Conseil communal a délivré le permis de construire en décembre 2020. L'opposant a porté son combat devant le Conseil d'Etat. Dès lors, le chantier ne devrait démarrer qu'en avril 2021 au plus tôt.
- **Zurich, Bucheggstrasse (Eco-Living):** l'avant-projet sera terminé à fin janvier 2021 et le dépôt de la demande d'autorisation de construire est prévu au deuxième trimestre 2021. Ce projet se concentre en particulier sur la durabilité, tant dans l'étude des plans que dans leur exécution.
- **Zuchwil, Riverside, «Vogelnest»:** ce projet consiste à édifier un cube de bureaux en bois et en verre sur une halle d'entrepôt existante. La demande de permis de construire a été déposée le 2 novembre 2020. Deux locataires actuels de Riverside ont déjà signé un bail.
- **Zurich, «Leuenhof»:** dans la période précédant Noël, le chef étoilé Nenad Mlinarevic a animé la halle historique des guichets avec son restaurant éphémère. Des baux de longue durée ont été conclus avec deux marques de luxe internationales qui vont occuper une grande partie de la halle des guichets allant jusqu'à la Bahnhofstrasse. La commercialisation du reste des surfaces du rez-de-chaussée rencontre également un grand intérêt.

Perspectives

- Le Rapport annuel 2020 audité paraîtra début mars 2021.
- La 5^e Assemblée des investisseurs de Swiss Prime Fondation de placement aura lieu le jeudi 15 avril 2021. En raison de la pandémie, la forme de sa tenue, en présentiel ou en virtuel, n'est pas encore définie.
- La 1^{re} émission du nouveau groupe de placements «SPF Living+ Europe» s'est achevée le 22 décembre 2020 sur un succès en récoltant 38.0 millions CHF d'argent frais provenant de nouveaux investisseurs. Ce groupe de placements travaille avec des engagements de capitaux, de sorte que les souscriptions sont possibles à tout moment. En cliquant [ici](#), vous accéderez aux informations et documents utiles.

COUP DE PROJECTEUR

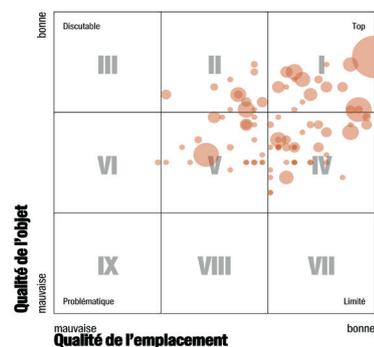
Evaluation du portefeuille par Wüest Partner à fin 2020

A fin 2020, le portefeuille immobilier de Swiss Prime Fondation de placement affichait une valeur de 2.57 milliards CHF. Depuis le 30 juin 2020, la valeur vénale de ce portefeuille a augmenté de 260 millions CHF. Les neuf immeubles acquis au second semestre 2020 sont la principale raison de cette augmentation. Ceux-là représentent en effet environ 75% de la hausse du portefeuille. Le reste sont des réévaluations pour moitié des immeubles existants et pour moitié des projets de construction.

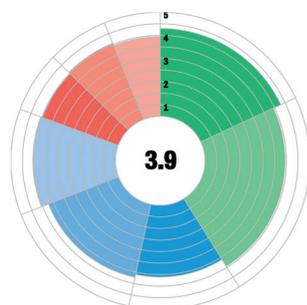
S'agissant des immeubles, les réévaluations les plus élevées ont été faites dans des centres comme Zurich ou Bâle. En termes absolus, c'est l'immeuble «Leuenhof» à la Bahnhofstrasse à Zurich qui l'emporte, grâce à la conclusion de baux de longue durée avec deux marques de luxe de notoriété internationale. Le taux d'escompte moyen a baissé de 4 points de base à 2.76% au 31 décembre 2020.

Depuis janvier 2020, Wüest Partner a remplacé Jones Lang LaSalle et Ernst & Young comme premier évaluateur de «SPF Immobilier Suisse». Ainsi un seul évaluateur évalue l'ensemble du portefeuille, ce qui permet de comparer son évolution de manière simple et cohérente. Le mandat de second évaluateur a été confié à PricewaterhouseCoopers, car la réglementation exige que certaines transactions, telles qu'un apport en nature ou des transactions avec des parties liées, fassent l'objet d'une seconde évaluation.

Wüest Partner évalue chaque immeuble en lui attribuant une note calculée à partir de la qualité de l'emplacement et de l'immeuble. La note globale du portefeuille, comprenant les acquisitions citées à la page 4, n'a pas changé par rapport à l'évaluation du 30 juin 2020 et demeure 3.9. La matrice de marché ci-dessous indique le classement de chaque immeuble en fonction de la qualité de l'emplacement et de l'immeuble.



Matrice de marché au 31.12.2020



Profil de qualité au 31.12.2020

Note globale	3.9	
Situation	4.1	40
Macro-situation	4.3	44
Micro-situation	3.9	56
Objet	3.8	38
Utilisation	3.6	30
Standard	3.7	39
État	4.1	29
Investissements	4.0	19
Facilité à louer	4.0	33
Facilité à vendre	4.0	33
Risque sur les revenus	3.9	31

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

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.12.2020	31.12.2019
1 Zurich ¹	38,42	41,73
2 Suisse méridionale ²	13,13	14,21
3 Suisse du Nord-Ouest	13,12	13,61
4 Arc lémanique	10,50	11,51
5 Suisse centrale	8,36	7,70
6 Suisse orientale	7,33	8,30
7 Berne	5,34	1,57
8 Suisse romande	3,80	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 %	31.12.2020	31.12.2019
1 Zurich ¹	27,04	20,85
2 Suisse du Nord-Ouest	19,08	19,10
3 Suisse méridionale ²	17,69	19,81
4 Arc lémanique	12,56	14,06
5 Suisse orientale	11,54	11,93
6 Suisse centrale	7,83	9,52
7 Berne	2,21	2,55
8 Suisse romande	2,05	2,18
Total	100,00	100,00

¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



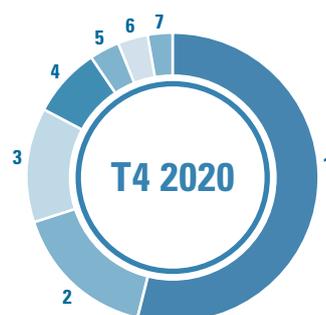
RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.12.2020	31.12.2019
1 Immeubles d'habitation	41,70	43,96
2 Immeubles à usage commercial	37,05	41,23
3 Immeubles mixtes	10,89	7,70
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	10,36	7,11
Total	100,00	100,00



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.12.2020	31.12.2019
1 Immeubles d'habitation	53,96	51,53
2 Immeubles pour le commerce de détail	16,11	17,44
3 Immeubles de bureaux	12,91	13,59
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	7,66	8,27
5 Parkings	3,39	2,97
6 Cinémas et restaurants	3,29	3,33
7 Entrepôts	2,68	2,87
Total	100,00	100,00



INVENTAIRE DES IMMEUBLES

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 31.12.2020

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	4 239	243
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2506	3 243	2017–2019	06.06.2017	16 310	608
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	20 630	854
Berne, Giacomettstrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	4 452	148
Berne, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 503	96
Berne, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3 211	106
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2 489	93
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 565	100
Berne, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	2 779	92
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 690	–
Brügg, Sonnhalde 9	309	612	1949	01.11.2018	1 461	65
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a-o, 54	14 461	19 182	2011–2014	01.01.2019	78 790	2 885
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	10 340	490
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	15 420	541
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	22 620	985
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	70 750	2 013
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	14 950	–
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	6 734	–
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 425	87
Manno, Via Norello 17a	2 651	2 922	2008	01.10.2017	8 939	290
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b	518	1 285	1961	01.11.2018	2 320	96
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	27 590	1 134
St-Gall, Brühlbleichstrasse 10	482	143	avant 1920	15.11.2015	3 148	111
St-Gall, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3 513	131
St-Gall, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4 433	151
St-Gall, Linsebühlstrasse 35	582	242	avant 1920	15.11.2015	3 798	141
St-Gall, Otmarstrasse 21	297	495	avant 1920	15.11.2015	1 835	83
St-Gall, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 776	3 522	2010	15.11.2015	6 812	276
Thun, Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	7 971	–
Trimbach, Baslerstrasse 81	1 169	918	1960	01.12.2015	6 200	260
Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27, 29, 31	1 655	2 443	1987	31.12.2020	7 655	–
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	10 050	667
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	2 695	87
Wichtrach, Rütliweg 14, 16	1 333	2 544	1982	31.12.2020	4 944	–
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 944	3 879	1972	01.01.2019	11 130	414
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1 594	62
Windisch, Kestenbergrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	7 470	323
Worblaufen, Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 266	2 606	1989	31.12.2020	5 800	–
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	8 189	295
Zurich, Bucheggstrasse 130, 132	804	1 361	1931	01.06.2019	7 826	164
Zurich, Hardaustasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	21 660	567
Zurich, Naphtastrasse 4, 6, 8 / Maschinenstrasse 11, 13	14 286	7 248	2012–2015	01.12.2015	182 400	5 232
Total des immeubles d'habitation (en location directe)	91 597	105 706			643 330	19 891

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

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 31.12.2020

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	42 390	1 828
Court , Rue du Temple 1, 3	1 247	3 627	1 987	26.02.2016	2 314	271
Couvet , Rue du Parc 19	867	1 497	1 987	24.02.2016	3 350	326
Crans-Montana , Route des Cheminots ²	16 786	32 064	1930–2009	05.07.2017	172 970	8 275
Ecublens , Chemin des Crêts 28 / Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	2 929	185
Ecublens , Chemin des Vignes 21	275	1 255	1 999	01.03.2016	1 503	84
Glion , Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1880–1991	05.07.2017	91 870	4 557
Heimenschwand , Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 160	526
Liestal , «Rebgarten»	6 552	3 990	2016–2019	01.04.2016	66 340	1 829
Martigny , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	1 923	1 500	1 987	01.03.2016	3 345	551
Saxon , Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	28 130	1 381
Winterthur , Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	3 967	170
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)	57 400	73 455			429 268	19 983
Immeubles à usage commercial						
Bâle , Horburgstrasse 105	2 511	919	1964	05.08.2016	7 472	580
Dübendorf , Neugutstrasse 83	7 008	5 270	2 010	01.06.2019	29 680	1 198
Genève , Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	29 490	1 095
Lucerne , Weinberglistrasse 4 / Tribschenstrasse 62	11 005	5 158	1991	01.10.2015	32 700	2 396
Niederurnen , Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 542	4 302	1 998	01.06.2019	13 270	659
Rapperswil-Jona , Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 450	2 386	1960/1971	01.06.2019	29 350	1 611
Schleitheim , Breitstrasse 34	1 543	2 431	1991	15.11.2015	3 213	235
Soleure , Hauptgasse 64, «La Couronne Hotel Restaurant»	2 315	1 225	1 772	06.08.2015	18 590	896
Soleure , Seilergasse 4, «Atelier La Couronne»	609	354	1 928	01.02.2016	3 072	162
St-Gall , Bohl 1 / Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1 920	01.10.2015	28 690	1 249
Volketswil , Industriestrasse 20	22 150	35 414	2 001	01.06.2019	72 600	3 138
Wil SG , Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	22 500	1 284
Zuchwil , Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	81 637	190 420	1 943	01.12.2015	100 300	7 357
Zurich , Bahnhofstrasse 32	11 016	3 570	1914–1915	26.07.2016	543 170	5 732
Zurich , Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1 965	01.06.2019	18 670	516
Total des immeubles à usage commercial	163 640	256 436			952 767	28 106
Immeubles mixtes						
Affoltern am Albis , Alte Dorfstrasse 26, 28 / Oberdorfstrasse 2, 4	8 839	4 942	2 016	01.06.2019	49 750	1 942
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2 267	2 389	1 988	01.01.2019	11 380	559
Genève , Quai du Seujet 30	2 748	390	1 984	01.10.2015	15 340	915
Gossau SG , St. Gallerstrasse 66	794	292	avant 1920	15.11.2015	5 855	210
Liestal , Gestadeckplatz 6	1 598	409	1 938	01.12.2017	6 293	317
Liestal , Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2018–2020	01.12.2017	35 670	499
Orbe , Route des Grange-Saint-Martin	10 557	10 604	2 020	17.12.2020	66 830	93
St-Gall , Dufourstrasse 1, 3 / Langgasse 9, 11, 13 / Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1 988	01.05.2016	20 100	873
Wittenbach , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2 008	01.01.2019	32 110	1 480
Zurich , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1 928	01.06.2019	18 520	545
Zurich , Toblerstrasse 73	929	682	1 931	01.06.2019	9 927	251
Zurich , Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1 893	01.06.2019	8 403	212
Total des immeubles mixtes	50 203	39 214			280 178	7 895

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 31.12.2020

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	75 410	–
Martigny, Rue du Léman 24	–	6 838	2018–2021	29.11.2017	42 410	–
Ostermundigen, Poststrasse 1	–	5 044	2 021	24.08.2020	61 690	–
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau / Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 524	–
Thônex, Route de Jussy	–	14 335	2 022	04.12.2015	38 730	13
Viège, Litternagrund	–	6 917	2 023	01.10.2019	12 910	–
Zuchwil, Riverside, nouveau bâtiment 1ère étape	–	12 200	2 022	01.12.2015	25 890	–
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	–	79 351			266 564	13
Total général	362 841	554 162			2 572 107	75 889

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.

