

AU 30 SEPTEMBRE 2021

RAPPORT T3 2021



INFORMATION GÉNÉRALE

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

Groupe de placements	SPF Immobilier Suisse
Classe d'actifs	immeubles en propriété directe
Région	Suisse
Stratégie	immeubles situés en Suisse, min. 30% d'habitation (>50%)
Benchmark	indice immobilier de la CAFI
Direction et gestion de fortune déléguées à	Swiss Prime Site Solutions
Organe de révision	KPMG
Banque dépositaire	Banque Cantonale de Zurich
Experts chargés des estimations	Wüest Partner PricewaterhouseCoopers
Autorité de surveillance	CHS PP
Exercice annuel	01.01.– 31.12.
Calcul de la VNI	mensuel et lors des émissions et des rachats
Publication de la VNI	mensuelle
Possibilité ordinaire de rachat	fin de mois, moyennant un préavis de 6 mois
Commission d'émission et de rachat	0.80% à chaque fois ¹
Affectation des bénéfices	capitalisation ²
Coefficient d'endettement	max. 33.33%
Objectif de rendement	3.0% à 4.0% par an
Commission de gestion	0.32% par an, sur la fortune totale
N° de valeur	26 362 735
Code ISIN	CH 0 263 627 355

¹ La commission d'émission et de rachat s'élevant respectivement à 0.80%, est portée au crédit de la fortune du groupe de placements. Elle sert, entre autres, à couvrir les coûts d'émissions, de distribution et les frais annexes, tels que frais de conseil, taxes, etc. liés à l'émission et au rachat de droits de participation.

² Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse peut procéder à des distributions ou capitaliser les bénéfices.

CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE

SPF IMMOBILIER SUISSE

	Données en	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	1 083.0	1 434.7	1 630.1	2 265.6	2 572.1	2 881.4
Immeubles	nombre	35	42	52	78	88	87
dont projets	nombre	5	6	6	6	7	7
Fortune totale (GAV)	mios CHF	1 088.1	1 442.8	1 635.1	2 269.7	2 576.7	2 888.3
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 037.44	1 070.94	1 106.51	1 145.33	1 187.44	1 246.29
Prix d'émission par droit	CHF	1 045.74	1 079.51	1 115.36	1 154.49	1 196.94	1 256.26
Prix de rachat par droit	CHF	1 029.14	1 062.37	1 097.66	1 136.17	1 177.94	1 236.32
Taux de vacance	%	6.99	5.93	4.60	4.95	4.02	3.48
Coefficient d'endettement	%	3.55	24.13	16.72	26.07	26.74	28.96
Quote-part des fonds empruntés	%	4.66	26.79	20.23	29.37	30.04	31.97
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	4.96²

¹ Calcul sur 460 jours

² Calcul depuis le début de l'exercice 2021

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS SUR LE 3^e TRIMESTRE 2021

Généralités

- Le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» boucle le 3^e trimestre 2021 sur un rendement de placement cumulé très réjouissant de 4.96% (T3 2020: 2.50%).
- Les transactions et les investissements dans les projets ont entraîné une augmentation de la valeur vénale des immeubles en portefeuille à 2881.4 millions CHF (T3 2020: 2382.5 millions CHF).
- Le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» affiche un excellent WAULT s'élevant à 6.9 ans (totalité du portefeuille) et à 9.9 ans (hors immeubles d'habitation et places de stationnement).

Gestion du portefeuille

- **Taux de vacance:** au 30 septembre 2021, le taux de vacance est resté bas à 3.48% (30.09.2020: 4.09%).
- **Covid-19 / 2^e vague:** Les demandes de réduction de loyer ont été traitées et se soldent par une perte de loyers unique s'élevant à seulement 0.235 millions CHF soit 0.35% des revenus locatifs prévisionnels.
- **Stratégie de durabilité:** L'implémentation des normes GRESB et UNPRI progressent. Le premier rapport sortira en 2022. Dans l'intervalle, les investissements dans les projets comme dans les immeubles existants ainsi que dans les acquisitions sont identifiés selon différents critères ESG puis réalisés (entre autres, installations photovoltaïques et places de stationnement munies de bornes de recharge).

Acquisitions et ventes

- **Acquisitions:** après l'achat des immeubles à Wollerau et Saint-Aubin (env. 50 millions CHF), d'autres immeubles ont été transférés dans le portefeuille de SPF Immobilier Suisse. Après l'achat de deux immeubles à Riedikon-Uster et à Genève, les revenus locatifs prévisionnels ont augmenté d'env. 2.3 millions CHF.
- **Immeubles à Riedikon-Uster:** il s'agit d'un ensemble d'habitation comprenant six immeubles locatifs à Riedikon-Uster. Cet ensemble comprend 52 appartements attrayants, un garage souterrain et un point de rencontre accueillant au centre du quartier.
- **Immeuble au centre de Genève:** cet immeuble se trouve dans le quartier des Pâquis sur la rive droite du lac Léman, derrière l'hôtel prestigieux Beau-Rivage. Il s'agit d'un excellent emplacement à quelques mètres du lac, face au Jet d'eau, emblématique de Genève.
- **Ventes:** six immeubles (Court, Couvet, Münsingen, Brügg, Schleithelm et Arbon) qui ne correspondaient plus à la stratégie du groupe de placements ont été vendus avec effet au 1^{er} juillet et au 1^{er} août 2021. Le produit de ces cessions a été d'env. 40% supérieur à sa juste valeur actuelle.

Développement et construction

- **Lucerne – «Tribtsche 1»:** Le bâtiment Punkthaus a été remis le 22 juin dernier à ses locataires, qui occupent les 45 appartements tous loués. Les locataires du bâtiment Winkelhaus pourront y emménager dès le mois de février 2022. Déjà la moitié environ des appartements sont loués. Migros, qui loue les surfaces du rez-de-chaussée, a ouvert le 14 octobre. En outre, un bail long terme a été signé avec une boulangerie locale.
- **Martigny – «La Bastida»:** cette nouvelle construction proche de la gare de Martigny comprenant des appartements locatifs et une résidence moderne pour personnes âgées a été achevée comme prévu en juin 2021. Pour en savoir plus, prière de lire la rubrique «Coup de projecteur».
- **Ostermundigen – immeuble commercial:** Swiss Prime Fondation de placement a acquis ce projet à fin août 2020. La construction de cet immeuble commercial est maintenant achevée. Pour en savoir plus, prière de lire la rubrique «Coup de projecteur».
- **Viège – «Litterna»:** selon le planning initial, le chantier de l'ensemble d'habitation «Litterna» comprenant 138 appartements de 1 ½ à 5 ½ pièces aurait dû démarrer à l'automne 2020. Cependant, une opposition s'y étant opposée, le chantier n'a pu commencer qu'en octobre 2021, après qu'un accord a pu être trouvé entre les parties.
- **Zuchwil – «Riverside»:** l'achèvement et la location des 140 appartements construits dans deux des cinq immeubles se poursuivent toujours très positivement. Aujourd'hui déjà, plus de 90% des appartements sont loués de sorte que la totalité de l'ensemble devrait l'être d'ici à la fin du chantier à l'automne 2022.

Perspectives

- **Zurich – «Leuenhof»:** au cours des 18 mois écoulés, la location de la halle des guichets au rez-de-chaussée du «Leuenhof» a rencontré un franc succès. C'est ainsi que la SPF est ravie d'annoncer la conclusion d'un bail à long terme avec Audemars Piguet, la manufacture suisse de Haute Horlogerie. Celle-ci emménagera, début 2022, dans l'espace de 800 m² qu'elle occupera dans cette halle prestigieuse et qui sera ouvert probablement en février 2022. Les surfaces restantes du rez-de-chaussée et donnant sur la Zeugwartgasse ont été louées à long terme à une entreprise du secteur de la beauté. Disponibles en janvier 2022 les surfaces situées le long de la Bahnhofstrasse ont été repositionnées et louées à un groupe suisse actif dans le luxe.
- **Emission:** La 9^e émission a été bouclée avec succès le 15 octobre 2021 pour atteindre un volume total de 249 millions CHF.

COUP DE PROJECTEUR

Achèvement de l'immeuble commercial à Ostermundigen (BE)

Swiss Prime Fondation de placement avait acquis ce projet de construction à fin août 2020. Cet immeuble commercial de très grande qualité vient d'être achevé et remis à ses locataires. Situé à côté de la gare d'Ostermundigen, il est idéalement raccordé aux transports publics et bénéficie d'une grande fréquentation. Ce bâtiment permet de développer notre portefeuille d'immeubles très bien placés tout en améliorant notre diversification régionale.

Migros et TCS, ses principaux locataires, assurent quelque 90% de ses revenus locatifs à long terme. Des négociations sont en cours avec d'autres locataires potentiels.

En ce qui concerne la durabilité, le bâtiment satisfait à des critères élevés. Son toit est équipé de panneaux solaires photovoltaïques et il est raccordé au chauffage urbain. Les surfaces sont modulables au gré des locataires. Invitant à la détente, les terrasses généreuses sont pourvues d'espaces verts.



Vue de l'immeuble



Terrasse en attique

Achèvement du projet de centre d'habitation et de soins à Martigny (VS)

Comme prévu, la construction de ce projet proche de la gare de Martigny s'est achevée en juin 2021. Plus de la moitié des appartements sont déjà loués et en partie occupés. Tertianum a pris l'exploitation de la résidence pour personnes âgées à compter du 1^{er} juillet dernier. La location des surfaces commerciales restantes est en cours de négociation.

La taille des 28 appartements locatifs s'échelonne entre 2 et 4 pièces. Ils s'ouvrent tous sur des loggias ou des terrasses en attique. Quant au centre résidentiel et de soins exploité par Tertianum, il offre 68 chambres médicalisées et 39 appartements protégés de 1 ou 2 pièces. L'ensemble du bâtiment a été construit selon des normes strictes de manière à faciliter l'utilisation de tous les espaces et leur accès par des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Le toit abrite une vaste terrasse ouverte à tous les locataires, habitants et visiteurs de l'immeuble et destinée à encourager les échanges et les relations sociales.

Le bâtiment répond aux normes Minergie®, est raccordé au chauffage à distance et possède une installation photovoltaïque sur le toit. De surcroît, il dispose d'une ventilation de confort et les ouvertures sont pourvues d'un triple vitrage.



Vue de «La Bastida» à Martigny



Terrasse avec place de jeux

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	30.09.2021	31.12.2020
1 Zurich ¹	36.10	38.42
2 Suisse du Nord-Ouest	12.43	13.12
3 Suisse méridionale ²	12.16	13.13
4 Arc lémanique	11.31	10.50
5 Suisse centrale	9.59	8.36
6 Berne	7.36	5.34
7 Suisse orientale	6.56	7.33
8 Suisse romande	4.49	3.80
Total	100.00	100.00

¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	30.09.2021	31.12.2020
1 Zurich ¹	26.71	27.04
2 Suisse du Nord-Ouest	17.89	19.08
3 Suisse méridionale ²	15.78	17.69
4 Arc lémanique	11.16	12.56
5 Suisse orientale	9.42	11.54
6 Suisse centrale	8.23	7.83
7 Berne	5.76	2.21
8 Suisse romande	5.05	2.05
Total	100.00	100.00

¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %	30.09.2021	31.12.2020
1 Immeubles d'habitation	43.60	41.70
2 Immeubles à usage commercial	36.84	37.05
3 Immeubles mixtes	11.91	10.89
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	7.65	10.36
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	30.09.2021	31.12.2020
1 Immeubles d'habitation	55.46	53.96
2 Immeubles pour le commerce de détail	15.01	16.11
3 Immeubles de bureaux	13.13	12.91
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	6.59	7.66
5 Parkings	3.95	3.39
6 Cinémas et restaurants	3.15	3.29
7 Entrepôts	2.71	2.68
Total	100.00	100.00



INVENTAIRE DES IMMEUBLES

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.09.2021

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ¹
Immeubles d'habitation (en location directe)						
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	15 810	491
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	21 456	638
Berne, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	4 856	114
Berne, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 682	76
Berne, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3 351	81
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2 706	71
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 675	75
Berne, Zeltgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	3 063	69
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 881	412
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	80 440	2 170
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	10 420	370
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	15 930	417
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	24 107	685
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	73 232	1 683
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	15 070	426
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	6 798	207
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 472	66
Manno, Via Norello 17a	2 651	2 922	2008	01.10.2017	8 928	117
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	28 010	842
Riedikon-Uster, Alte Blindenholzstr. 1, 3, 5 / Bindenholzstr. 71, 73, 75	4 202	5 548	1995	01.08.2021	34 090	256
Schüpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	20 060	698
St-Gall, Brühlbleichstrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	3 221	81
St-Gall, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3 639	98
St-Gall, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4 510	113
St-Gall, Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	3 863	106
St-Gall, Otmarstrasse 21	297	495	< 1920	15.11.2015	1 880	61
St-Gall, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 776	3 522	2010	15.11.2015	6 946	208
Thun, Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	8 202	254
Trimbach, Baslerstrasse 81	1 169	918	1960	01.12.2015	6 316	210
Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27, 29, 31	1 655	2 443	1987	31.12.2020	7 804	264
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	10 138	480
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	2 797	66
Wichtrach, Rütliweg 14, 16	1 333	2 544	1982	31.12.2020	4 989	170
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 944	3 879	1972	01.01.2019	11 480	305
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1 612	46
Windisch, Kestenbergrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	7 655	243
Worblaufen, Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	5 987	168
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	8 760	223
Zurich, Hardaustrasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	23 040	427
Zurich, Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 286	7 248	2015	01.12.2015	186 322	3 904
Total des immeubles d'habitation (en location directe)	97 074	110 495			698 198	17 391

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

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.09.2021

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ¹
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)						
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 115	2016	01.12.2015	43 330	1 371
Berne, Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/1958	05.01.2021	46 030	1 127
Crans-Montana, Route des Cheminots ²	16 786	32 064	1930/2009	05.07.2017	171 623	6 300
Ecublens, Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	3 021	138
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	1 559	63
Glion, Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	91 179	3 469
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 395	396
Liestal, «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	66 460	1 641
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	387	1 500	1987	01.03.2016	2 268	297
Martigny, Rue du Léman 24	9 364	6 838	2021	29.11.2017	55 082	551
Saxon, Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	28 915	1 036
St. Aubin-Sauges, Rue du Débarcadère 9	5 411	7 351	2021	08.06.2021	34 070	209
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	4 084	128
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)	83 226	96 394			558 016	16 726
Immeubles à usage commercial						
Bâle, Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	7 708	427
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	29 940	906
Genève, Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	29 982	822
Lucerne, Weinberglistrasse 4/Tribtschenstrasse 62	11 005	5 158	1991	01.10.2015	30 983	1 125
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 736	4 302	1998	01.06.2019	13 280	508
Ostermundigen, Poststrasse 1	10 254	5 044	2021	24.08.2020	94 012	235
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	31 836	1 092
Soleure, Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne» ⁴	2 924	1 579	1772/1928	06.08.2015	22 000	793
St-Gall, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	28 740	938
Volketswil, Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	75 266	2 342
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	22 281	878
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	81 305	190 420	1943	01.12.2015	103 614	5 612
Zurich, Bahnhofstrasse 32	11 016	3 570	1915	26.07.2016	552 793	6 707
Zurich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	19 010	384
Total des immeubles à usage commercial	172 817	259 049			1 061 445	22 769

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

² Détenu indirectement par le biais de HFS Mountain GmbH

³ Détenu indirectement par le biais de HFS Lake GmbH

⁴ Précédemment déclaré comme deux propriétés distinctes

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.09.2021

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ¹
Immeubles mixtes						
Affoltern am Albis , Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 859	4 942	2016	01.06.2019	50 904	1 362
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	11 784	400
Genève , Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 924	921	1995	20.08.2021	39 220	116
Genève , Quai du Seujet 30	2 577	390	1984	01.10.2015	17 381	678
Gossau SG , St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	6 177	157
Liestal , Gestadeckplatz 6	1 597	409	1938	01.12.2017	6 708	223
Liestal , Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	36 750	971
Orbe , Route des Grange-Saint-Martin	10 555	10 604	2020	17.12.2020	67 262	2 100
St-Gall , Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	20 618	657
Wittenbach , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	32 340	1 099
Wollerau , Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	17 840	292
Zurich , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	17 464	409
Zurich , Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	10 250	188
Zurich , Waffengplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 588	161
Total des immeubles mixtes	54 777	41 279			343 286	8 813
Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction						
Lucerne , Weinberglistrasse, nouveau bâtiment	3 294	6 304	2021	01.10.2015	98 656	276
St-Légier-La Chiésaz , Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 621	–
Thônex , Route de Jussy	–	14 335	2022	04.12.2015	50 459	–
Viège , Litternagrund	–	8 184	2023	01.10.2019	13 969	–
Zuchwil , Riverside, nouveau bâtiment 1 ^{ère} étape	3 408	12 200	2022	01.12.2015	37 960	–
Zurich , Bucheggstrasse 130, 132	–	1 361	1931	01.06.2019	9 742	65
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	6 702	70 097			220 407	341
Total général	414 596	577 314			2 881 352	66 040

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.

