

AU 31 MARS 2022

RAPPORT T1 2022



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	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.03.2022 ¹
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	1 434.7	1 630.1	2 265.6	2 572.1	2 965.0	3 084.3
Immeubles	nombre	42	52	78	88	87	90
dont projets	nombre	6	6	6	7	7	7
Fortune totale (GAV)	mios CHF	1 442.8	1 635.1	2 269.7	2 576.7	2 977.7	3 188.6
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 070.94	1 106.51	1 145.33	1 187.44	1 263.30	1 275.47
Prix d'émission par droit	CHF	1 079.51	1 115.36	1 154.49	1 196.94	1 273.41	1 285.67
Prix de rachat par droit	CHF	1 062.37	1 097.66	1 136.17	1 177.94	1 253.19	1 265.27
Taux de vacance	%	5.93	4.60	4.95	4.02	3.44	2.69
Coefficient d'endettement	%	24.13	16.72	26.07	26.74	21.13	23.04
Quote-part des fonds empruntés	%	26.79	20.23	29.37	30.04	24.32	25.74
TER _{ISA} (GAV)	%	0.60	0.55	0.52	0.49	0.49	–
TER _{ISA} (NAV)	%	0.70	0.72	0.74	0.70	0.69	–
Rendement de placements	%	3.23	3.32	3.51	3.68	6.39	0.96

¹ Calcul depuis le début de l'exercice 2022

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS SUR LE 1^{ER} TRIMESTRE 2022

Généralités

- Le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» boucle le 1^{er} trimestre 2022 sur un rendement de placement de 0.96% (T1 2021: 1.13%).
- Les acquisitions et les investissements dans les projets ont entraîné une hausse de la valeur vénale du portefeuille immobilier à 3 084.3 millions CHF (2 673.0 millions CHF).
-

Gestion du portefeuille

- **Taux de vacance:** au 1^{er} trimestre 2022, le taux de vacance a baissé à 2.69% (3.53%), son niveau le plus bas depuis la création de la fondation de placement.
- **Enquête de satisfaction:** dans le cadre de notre stratégie de durabilité, nous avons procédé, en février et mars derniers, à une enquête auprès de nos locataires d'appartement. Très réjouissant, le taux de réponse a atteint près de 50%. Les réponses sont en cours d'évaluation et les mesures qui en découlent seront appliquées au cours des mois à venir.
- **Transfert du projet «Tribtsche»:** cet immeuble à Lucerne comptant 159 appartements a été transféré en mars 2022 dans le portefeuille immobilier.
- **Durabilité:** une installation photovoltaïque a été mise en exploitation sur le toit de l'immeuble «Rebgarten» à Liestal.

Acquisitions et ventes

- **Acquisition d'un bâtiment de logistique:** dans le souci de diversifier son portefeuille, SPF a acquis, au 1^{er} trimestre, un immeuble destiné à la logistique. Il s'agit d'un bâtiment d'entrepôt en hauteur situé à Avenches et susceptible d'être étendu. Pour en savoir plus, lire «Coup de projecteur».
- **Réserve de projets:** une réserve significative d'acquisitions a été constituée au 1^{er} trimestre également. Plusieurs projets importants (> 100 millions CHF) ont été obtenus en exclusivité dans les agglomérations de Zurich et Genève.
- **Tribtsche 1 à Lucerne:** les 159 appartements ont été tous loués à fin mars.
- **Excellent niveau des prélocations:** les projets de construction à Zuchwil, Martigny et Orbe ont enregistré de nouveaux succès. En effet, il ne reste plus que quelques appartements à louer. En outre, il y a une forte demande pour les 77 appartements du projet de Thônex (GE).

Développement et construction

- **Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse:** dans cet immeuble situé au centre d'Affoltern am Albis, les bureaux vacants ont été transformés en appartements. Cette transformation s'est achevée à fin mars comme prévu, de sorte que les locataires ont pu emménager en avril dans leurs appartements. Les deux tiers d'entre eux sont déjà loués.
- **Füllinsdorf, Hammerstrasse:** la rénovation des cuisines et des salles de bains progresse conformément aux plans, de sorte qu'elle devrait être achevée à l'été prochain.
- **Zurich, Bucheggstrasse:** la démolition de l'ancien bâtiment a commencé à la mi-mars. Il fera place à un immeuble de 24 appartements conçus en style «Ecoliving» selon des normes de durabilité élevées et modulables en fonction des besoins.
- **Zuchwil, Riverside:** La construction du projet «RiversideLiving I» comprenant 140 appartements, un restaurant et des espaces verts aménagés tout autour progresse comme prévu. Entièrement loués à leur achèvement, deux autres bâtiments ont été remis en mars 2022 à leurs locataires. L'immeuble Aarehuus, le dernier des cinq bâtiments et le plus élevé, sera terminé en septembre prochain. Il ne reste plus que trois appartements disponibles à ce jour.
- **Zurich, Leuenhof:** Audemars Piguet, la manufacture de haute horlogerie, a ouvert en février dernier, sa première boutique en Suisse dans la halle des guichets classée du «Leuenhof» à la Bahnhofstrasse de Zurich. Cette marque de luxe renommée accueillera désormais sa clientèle internationale sur quelque 700 m², insufflant ainsi une nouvelle vie dans l'une des plus belles halles de Suisse.

Perspectives

- **Assemblée des investisseurs 2022:** l'Assemblée des investisseurs de Swiss Prime Fondation de placement aura lieu jeudi 5 mai 2022 au Kursaal de Berne. Les invitations ont déjà été envoyées.

COUP DE PROJECTEUR

Acquisition d'un bâtiment de logistique

Swiss Prime Fondation de placement a acheté un bâtiment de logistique à Avenches. Il s'agit d'un entrepôt dont les surfaces actuelles pourraient être doublées. Conclue à fin février 2022, cette transaction diversifie encore plus le véhicule de placement qu'est SPF Immobilier Suisse.

Avenches est un centre économique et commercial régional. Grâce à l'excellence de son raccordement aux voies de communication, cette localité compte parmi les plus attractives de la région. C'est pourquoi, nombreuses sont les entreprises nationales et internationales à s'y être établies.

Il existe actuellement une très forte demande de bâtiments destinés à la logistique, aussi les possibilités d'y investir sont-elles intéressantes. D'autant plus que le boom des achats en ligne continue d'alimenter la demande de surfaces. Le comportement des acheteurs qui veulent recevoir leurs achats aussi vite que possible accélère les flux de marchandises. Dès lors, les centres de transbordement régionaux ne cessent de gagner en importance. Par conséquent, nous estimons que le besoin d'entrepôts continuera d'augmenter au cours des années à venir.

A Avenches, le bâtiment se trouve idéalement placé pour cet usage, à proximité de l'autoroute A1, axe de transit entre la Suisse occidentale et le Plateau. Ce bâtiment pourrait aussi être utilisé à des fins de production (possibilité d'utilisation par des tiers). En outre, la parcelle possède un potentiel de développement considérable.



Vue d'oiseau de la halle de logistique



Halle de logistique à Avenches

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.03.2022	31.12.2021
1 Zurich ¹	34.44	35.61
2 Suisse méridionale ²	13.66	11.99
3 Suisse du Nord-Ouest	12.77	12.87
4 Arc lémanique	11.12	11.54
5 Suisse centrale	9.61	9.73
6 Berne	7.13	7.41
7 Suisse orientale	6.17	6.41
8 Suisse romande	5.10	4.44
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 %	31.03.2022	31.12.2021
1 Zurich ¹	24.83	26.57
2 Suisse méridionale ²	17.41	15.77
3 Suisse du Nord-Ouest	17.04	17.63
4 Arc lémanique	11.02	11.25
5 Berne	8.33	6.48
6 Suisse orientale	8.27	9.18
7 Suisse centrale	8.12	8.20
8 Suisse romande	4.98	4.92
Total	100.00	100.00

¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



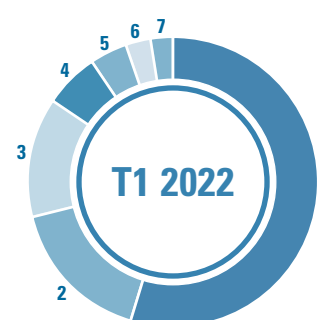
RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.03.2022	31.12.2021
1 Immeubles d'habitation	45.46	43.35
2 Immeubles à usage commercial	36.34	36.32
3 Immeubles mixtes	11.74	11.60
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	6.46	8.73
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.03.2022	31.12.2021
1 Immeubles d'habitation	54.82	54.62
2 Immeubles pour le commerce de détail	16.50	16.21
3 Immeubles de bureaux	13.25	13.34
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	6.23	6.58
5 Parkings	3.95	3.91
6 Cinémas et restaurants	2.77	2.87
7 Entrepôts	2.48	2.47
Total	100.00	100.00



INVENTAIRE DES IMMEUBLES

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 31.03.2022

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	15 790	163
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	21 730	214
Berne, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	5 079	38
Berne, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 792	24
Berne, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3 360	27
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2 748	24
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 710	24
Berne, Zeltgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	3 157	23
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 750	138
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a-o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	82 188	720
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	10 420	125
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	16 340	135
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	26 106	171
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	76 620	562
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	15 740	146
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	6 981	69
Liebfeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 676	22
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 585	409	1938	01.12.2017	7 616	90
Lucerne, Tribschenstr. 62/62a-62d Geissensteinring 43 ²	12 856	6 304	2021	01.10.2015	116 373	595
Manno, Via Norello 17a	2 651	2 922	2008	01.10.2017	10 724	29
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	28 420	277
Riedikon-Uster, Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/Blindenholzstr. 71, 73, 75	4 563	5 548	1995	01.08.2021	34 170	179
Schüpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	20 300	237
St-Gall, Brühlbleichstrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	3 284	27
St-Gall, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3 679	33
St-Gall, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4 526	37
St-Gall, Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	3 886	35
St-Gall, Otmarstrasse 21	297	495	< 1920	15.11.2015	1 937	20
St-Gall, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 776	3 522	2010	15.11.2015	7 048	69
Thun, Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	8 641	85
Trimbach, Baslerstrasse 81	1 169	918	1960	01.12.2015	6 352	64
Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27, 29, 31	1 655	2 443	1987	31.12.2020	7 822	88
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	10 330	160
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	2 910	22
Wichtrach, Rütliweg 14, 16	1 333	2 544	1982	31.12.2020	5 062	57
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 944	3 879	1972	01.01.2019	11 680	104
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1 623	15
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	7 756	81
Worblaufen, Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	6 060	56
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	9 112	74
Zürich, Hardaustasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	24 155	146
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 286	7 248	2015	01.12.2015	191 060	1 304
Total des immeubles d'habitation (en location directe)	111 875	117 208			841 713	6 508

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

² Classement de bâtiments mixtes en bâtiments d'habitation (location directe) après changement d'affectation

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 31.03.2022

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	43 920	457
Berne , Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/1958	05.01.2021	48 939	465
Crans-Montana , Route des Cheminots ²	16 786	32 064	1930/2009	05.07.2017	172 270	2 131
Ecublens , Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	3 044	46
Ecublens , Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	1 746	21
Glion , Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	89 259	1 174
Heimenschwand , Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 506	132
Liestal , «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	68 255	608
Martigny , Rue du Léman 24 ⁴	9 364	6 838	2021	29.11.2017	55 809	547
Saxon , Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	29 479	345
St. Aubin-Sauges , Rue du Débarcadère 9	5 411	7 351	2021	08.06.2021	32 655	166
Winterthur , Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	4 223	43
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)	82 839	94 894			560 105	6 135
Immeubles à usage commercial						
Avenches , Route de la Plaine 61	7 146	25 354	2002	22.02.2022	25 680	103
Bâle , Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	8 364	141
Dübendorf , Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	29 820	302
Genève , Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	31 364	274
Lugano , Via Gerolamo Gegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	38 720	359
Niederurnen , Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 736	4 302	1998	01.06.2019	13 320	165
Ostermundigen , Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	97 510	881
Rapperswil-Jona , Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	31 750	367
Soleure , Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne» ⁵	2 924	1 579	1772/1928	06.08.2015, 01.02.2016	22 002	269
St-Gall , Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	28 780	313
Volketswil , Industriestrasse 20	22 188	35 414	2001	01.06.2019	75 290	780
Wil SG , Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	22 526	306
Zuchwil , Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	82 809	190 420	1943	01.12.2015	113 099	1 820
Zurich , Bahnhofstrasse 32	11 162	3 570	1915	26.07.2016	563 630	2 490
Zurich , Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	19 046	109
Total des immeubles à usage commercial	176 710	279 982			1 120 901	8 678

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 Classement de terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction dans bâtiments d'habitation (modèle d'exploitant) après nouvelle construction

⁵ Précédemment déclaré comme deux propriétés distinctes

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 31.03.2022

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	8 686	4 942	2016	01.06.2019	52 998	437
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	12 130	135
Bellinzona , Viale Stazione 19	2 676	751	1993	01.01.2022	16 970	181
Genève , Quai du Seujet 30	2 577	390	1984	01.10.2015	19 369	219
Genève , Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 842	921	1995	20.08.2021	39 270	299
Gossau SG , St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	6 189	52
Liestal , Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	36 326	321
Orbe , Route des Grange-Saint-Martin	10 555	10 604	2020	17.12.2020	70 620	700
St-Gall , Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	20 610	214
Wittenbach , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	32 648	366
Wollerau , Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	18 040	146
Zurich , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	17 418	143
Zurich , Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	10 650	62
Zurich , Waffenzplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 865	54
Total des immeubles mixtes	55 601	41 621			362 103	3 329
Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction						
Lucerne , Weinberglistrasse 4 ²	103	5 158	1991	01.10.2015	30 520	19
Martigny , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	199	1 500	1987	01.03.2016	2 214	15
St-Légier-La Chiésaz , Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 568	–
Thônex , Route de Jussy	–	14 335	2022	04.12.2015	62 489	–
Viège , Litternagrund	–	8 184	2023	01.10.2019, 11.02.2021	24 897	–
Zuchwil , Riverside, nouveau bâtiment 1 ^{ère} étape	8 147	12 200	2022	01.12.2015	58 089	312
Zurich , Bucheggstrasse 130, 132	–	1 361	1931	01.06.2019	11 301	2
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	8 448	70 451			199 078	349
Total général	435 474	604 156			3 083 900	24 999

¹ Le revenu locatif prévisionnel des immeubles acquis en cours d'année figure prorata temporis

² Classement d'immeubles à usage commercial en terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction pour nouvelle construction

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



Jérôme Baumann
Président et délégué du Conseil de fondation
Tél: +41 58 317 17 19
jerome.baumann@swiss-prime-anlagestiftung.ch



Raffaele Cannistrà
Investor Relations
Tél: +41 58 317 17 82
raffaele.cannistra@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.

