

AU 30 SEPTEMBRE 2022

RAPPORT T3 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	0.30% 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	30.09.2022
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	1 434.7	1 630.1	2 265.6	2 572.1	2 965.0	3 605.5
Immeubles	nombre	42	52	78	88	87	122
dont projets	nombre	6	6	6	7	7	8
Fortune totale (GAV)	mios CHF	1 442.8	1 635.1	2 269.7	2 576.7	2 977.7	3 611.2
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 070.94	1 106.51	1 145.33	1 187.44	1 263.30	1 303.88
Prix d'émission par droit	CHF	1 079.51	1 115.36	1 154.49	1 196.94	1 273.41	1 314.31
Prix de rachat par droit	CHF	1 062.37	1 097.66	1 136.17	1 177.94	1 253.19	1 293.45
Taux de vacance	%	5.93	4.60	4.95	4.02	3.44	2.67
Coefficient d'endettement	%	24.13	16.72	26.07	26.74	21.13	25.24
Quote-part des fonds empruntés	%	26.79	20.23	29.37	30.04	24.32	29.14
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 ¹	3.32	3.51	3.68	6.39	3.21 ²

¹ Calcul sur 460 jours

² Calcul depuis le début de l'exercice 2022

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS SUR LE 3^e TRIMESTRE 2022

Généralités

- Le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» a bouclé le troisième trimestre 2022 sur un rendement de placement cumulé de 3.21% (T3 2021: 4.96%).
- Les acquisitions et les investissements dans les projets ont entraîné une hausse de la valeur vénale du portefeuille immobilier à 3 605.5 millions CHF (T3 2021: 2 881.4 millions CHF).
- En levant 86 millions CHF, la 10^e émission du groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» s'est achevée le 23 septembre dernier sur un succès. Il est particulièrement réjouissant d'accueillir ainsi seize investisseurs nouveaux, portant à plus de 320 le nombre d'investisseurs de Swiss Prime Fondation de placement.

Gestion du portefeuille

- **Taux de vacance:** au 30 septembre 2022, le taux de vacance est descendu à 2.67% (T3 2021: 3.48%).
- **Intégration du portefeuille de Ringier:** le portefeuille immobilier de la fondation de prévoyance du personnel du Groupe Ringier a été complètement intégré au 30 septembre 2022.
- **Location du nouvel immeuble de Thônex (GE):** les 77 appartements ont rencontré un vif intérêt et de nombreux intéressés se sont déjà annoncés, de sorte que nous partons du principe que cet immeuble sera entièrement loué d'ici à son achèvement en décembre prochain.
- **Habiter et Travailler à Tribsche à Lucerne:** de concert avec son exploitant Elron, nous avons ouvert le premier immeuble bâti selon le concept Habiter et Travailler. Les dix appartements ont été loués dès le départ et même l'espace de co-working fonctionne très bien.

Acquisitions et ventes

- **Apport en nature de la fondation de prévoyance du personnel du groupe Ringier:** au troisième trimestre, nous avons accueilli le groupe Ringier qui est devenu un investisseur par le biais d'un apport en nature. Ce portefeuille comprend des immeubles situés dans les cantons suivants: Argovie, Berne, Genève, Lucerne, Zoug et Zurich; il compte une part de logements d'environ 85%.
- **Immeuble mixte d'habitation et de commerce à Nussbaumen:** un immeuble d'habitation et de commerce situé à Nussbaumen près de Baden (AG) a été officiellement enregistré au registre foncier. Cet immeuble compte 34 appartements et une surface de magasins attrayante. Il a été érigé sur une parcelle propre, faisant partie du centre commercial Markthof.

Développement et construction

- **Zurich, Bucheggstrasse:** les travaux de gros-œuvre ont commencé à la mi-septembre. Il convient de noter que nous avons obtenu la certification provisoire SNBS Gold avec une note de 5.3 sur 6, ce qui est très réjouissant.
- **Thônex, Greenway:** le chantier progresse conformément aux plans. La ferme, qui accueillera un jardin d'enfants, sera prête à fin octobre 2022. L'achèvement de l'immeuble locatif est prévu à fin novembre 2022.
- **Zuchwil, Riverside:** les locataires de l'immeuble «Aarehaus» comptant 13 étages ont emménagé en septembre 2022, tandis que le développement du restaurant se poursuit.

COUP DE PROJECTEUR

Projet de construction «Taubenloch» à Bienne



Projet «Taubenloch»



Swiss Prime Fondation de placement a acquis à l'automne 2022 le terrain dit «Taubenloch» à Bienne. Plus grande ville bilingue de Suisse, Bienne est située au bord du lac éponyme. Là où la rivière Suze jaillit des gorges du Taubenloch démarrera, en janvier 2023, le chantier de l'ensemble Taubenloch. La Fondation y érigeria une tour de 19 étages comprenant quelque 70 appartements de grande qualité avec des surfaces commerciales au rez-de-chaussée, au bord de l'eau. Il est également prévu de créer un parc disposant d'un emplacement pour faire des grillades, destiné à devenir un lieu de rencontre pour tout le quartier donnant ainsi un accès plus agréable aux gorges.

Deuxième des plus hauts bâtiments de Bienne, le Taubenloch sera un emblème pour la ville et sa région. A Bienne, le quartier de Bözingen, situé à proximité du Taubenloch, offre la plus grande superficie de la ville et fait partie des douze lieux de développement économique les plus importants du pays. On y trouve en effet de nombreuses entreprises bien connues comme la Manufacture des Montres Rolex SA, le complexe multifonctionnel Tissot Arena ainsi que le siège principal de Swatch. Le centre-ville et le lac de Bienne ne sont qu'à quelques minutes en voiture ou en bus.

Il n'a pas encore été décidé de l'utilisation du deuxième bâtiment de quatre niveaux, à côté de la tour du Taubenloch, qui se trouve au stade initial de l'étude des plans. On songe à de petits appartements, à un hôtel, à des appartements protégés pour personnes âgées ou à un EMS. La SPF définira le bon produit quand elle aura trouvé le partenaire idéal. Dans l'intervalle, des restaurants éphémères sont prévus sur les surfaces disponibles, lesquels favorisent la commercialisation, comme le montre l'exemple de RiverYard sur le site Riverside à Zuchwil. Sous le nom de Bözingenfeld, l'endroit doit devenir un espace de délasserement pour les futurs habitants et le quartier de Bözingen tout entier.

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	30.09.2022	31.12.2021
1 Zurich ¹	30.39	35.61
2 Suisse du Nord-Ouest	15.33	12.87
3 Arc lémanique	15.00	11.54
4 Suisse méridionale ²	11.79	11.99
5 Suisse centrale	10.96	9.73
6 Berne	6.80	7.41
7 Suisse orientale	5.30	6.41
8 Suisse romande	4.43	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 %	30.09.2022	31.12.2021
1 Zurich ¹	23.69	26.57
2 Suisse du Nord-Ouest	18.04	17.63
3 Suisse méridionale ²	15.86	15.77
4 Arc lémanique	12.38	11.25
5 Suisse centrale	9.42	8.20
6 Berne	7.96	6.48
7 Suisse orientale	7.57	9.18
8 Suisse romande	5.08	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 %	30.09.2022	31.12.2021
1 Immeubles d'habitation	47.11	43.35
2 Immeubles à usage commercial	35.69	36.32
3 Immeubles mixtes	10.53	11.60
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	6.67	8.73
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	30.09.2022	31.12.2021
1 Immeubles d'habitation	55.67	54.62
2 Immeubles pour le commerce de détail	15.39	16.21
3 Immeubles de bureaux	13.79	13.34
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	5.72	6.58
5 Parkings	4.46	3.91
6 Cinémas et restaurants	2.79	2.87
7 Entrepôts	2.18	2.47
Total	100.00	100.00



INVENTAIRE DES IMMEUBLES

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.09.2022

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)						
Aarau, Dammweg 5, 5b	1 770	2 777	1971, 2022	01.07.2022	14 980	127
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	16 140	491
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	21 740	641
Berne, Giacomettstrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	5 260	114
Berne, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 804	89
Berne, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3 354	81
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2 915	71
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 739	81
Berne, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	3 128	70
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 620	414
Brittnau, Glurlimattweg 2, 4, 6, 8	2 100	2 821	1972	01.07.2022	8 793	88
Buchrain, Fluhmattstrasse 2, 2a	1 072	1 687	1963	01.07.2022	5 449	44
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a	2 144	4 034	1963	01.07.2022	11 700	90
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a-o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	82 298	2 177
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	10 430	373
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	16 480	405
Ebikon, Eschenweg 2, 4, 6, 8	2 055	4 808	1968-1970	01.07.2022	8 978	86
Ebikon, Hächweidstrasse 9	1 347	2 200	1982	01.07.2022	5 080	51
Emmenbrücke, Gersagstrasse 41, 43	1 142	2 410	1984	01.07.2022	7 050	64
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	26 787	523
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	76 620	1 688
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	15 730	434
Hünenberg, Wartenstrasse 1a-c	3 203	4 939	1973	01.07.2022	21 190	150
Langenthal, Belchenstrasse 17, 19	1 520	2 660	1976	01.07.2022	6 704	67
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15-19, 27-31	4 095	17 722	1993	01.07.2022	14 260	148
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15/17	2 274	1 030	1972	01.06.2022	25 430	238
Lausanne, Chemin des Lys 14	1 259	958	1966	01.06.2022	12 020	117
Lausanne, Rue du Maupas 61/63 et Rue du	859	2 471	1956	01.06.2022	34 680	323
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	7 021	208
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 812	66
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 585	409	1938	01.12.2017	7 706	270
Lucerne, Tribtschenstr. 62/62a-62d Geissensteinring 43	12 855	6 304	2021	01.10.2015	126 691	2 584
Lyss, Libellenweg 1	1 800	2 169	1985	01.07.2022	7 399	61
Madiswil, Untergässli 19	1 098	1 926	1974	01.07.2022	4 132	43
Manno, Via Norello 17a	2 651	2 922	2008	01.10.2017	11 017	87
Menziken, Eichenstrasse 1, 2	2 417	875	1991	01.07.2022	8 903	101
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	28 470	831
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 10, 12	2 850	5 272	1972, 1981	01.07.2022	14 130	116
Oftringen, Obristweg 8-18	3 960	5 298	1986	01.07.2022	13 140	128
Otelfingen, Bodenackerstrasse 12, 14, 16, 18, 20	2 486	4 903	1981	01.07.2022	12 990	106
Riedikon-Uster, Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/Blindenholzstr. 71, 73, 75	4 563	5 548	1995	01.08.2021	32 880	716
Schlieren, Kleinzelgstrasse 8, 10, 12	1 881	3 687	1982	01.07.2022	11 080	83

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

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.09.2022

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 ²
Schüpfheim , Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4745	5364	2012	01.01.2021	20750	713
St-Gall , Brühlbleichstrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	3314	81
St-Gall , Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3738	98
St-Gall , Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4557	112
St-Gall , Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	3931	106
St-Gall , Otmarstrasse 21	297	495	< 1920	15.11.2015	1956	61
St-Gall , Untere Krüzern 2, 2a, 2b	1776	3522	2010	15.11.2015	7045	211
Strengelbach , Sonnenrainweg 4, 6	1296	1371	1970	01.07.2022	5120	50
Thun , Neumattstrasse 21, 23	1776	2200	1978	31.12.2020	8619	254
Trimbach , Baslerstrasse 81	1169	918	1960	01.12.2015	6190	196
Urtenen-Schönbühl , Holzgasse 27, 29, 31	1655	2443	1987	31.12.2020	7824	263
Vessy , Chemin des Bücherons 10, 10a	1762	3664	2010	15.02.2019	10340	481
Wädenswil , Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	3016	66
Wanzwil , Jurastrasse 33, 34	1392	1235	1974	01.07.2022	4286	57
Wichtrach , Rütliweg 14, 16	1333	2544	1982	31.12.2020	5003	170
Widen , Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1944	3879	1972	01.01.2019	11610	311
Wil SG , Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1628	45
Windisch , Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1624	2879	1959	01.01.2019	7719	243
Worblaufen , Altikofenstrasse 6, 8, 10	1142	2606	1989	31.12.2020	6058	168
Würenlos , Feldstrasse 10, 12	1535	1945	1988	01.01.2019	9142	223
Zofingen , Gottfried Keller-Strasse 7, 9, 11	2376	3486	1974	01.07.2022	10800	100
Zofingen , Gotthelfstrasse 13	609	2037	1968	01.07.2022	3023	24
Zofingen , Henzmannstrasse 31, 33	1218	4024	1974	01.07.2022	7114	63
Zofingen , Obere Mühlemattstrasse 72, 74	1160	2362	1964	01.07.2022	5611	47
Zurich , Hardaustasse 19, 21, 23	2170	968	1910	01.06.2019	24145	439
Zurich , Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14286	7248	2015	01.12.2015	193214	3912
Total des immeubles d'habitation (en location directe)	161 258	206 370			1 139 483	23 135

Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)

Bellinzona , Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9863	7115	2016	01.12.2015	44054	1372
Berne , Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14701	13874	< 1920/1958	05.01.2021	49814	1389
Crans-Montana , Route des Cheminots ²	16786	32064	1930/2009	05.07.2017	169420	6394
Ecublens , Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1959	1979	25.02.2016	4136	138
Ecublens , Chemin des Vignes 21	275	1255	1999	01.03.2016	1949	63
Glion , Route de Glion 111 ³	11455	10978	1880/1991	05.07.2017	88620	3521
Heimenschwand , Schibistei 4	2153	2635	2008	01.09.2016	10840	397
Liestal , «Rebgarten»	6552	3990	2019	01.04.2016	68290	1849
Martigny , Rue du Léman 24	9364	6838	2021	29.11.2017	55894	1637
Saxon , Route de Léman 29a	5172	5584	2015	01.03.2016	29770	1036
St. Aubin-Sauges , Rue du Débarcadère 9	5411	7351	2021	08.06.2021	32110	610
Winterthur , Wülflingerstrasse 193	653	1251	1950/2005	12.11.2015	4223	128
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)	82 839	94 894			559 120	18 535

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 30.09.2022

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 ²
Immeubles à usage commercial						
Avenches, Route de la Plaine 61	7 146	25 354	2002	22.02.2022	25 580	573
Baden, Am Bahnhof Bahnhofstrasse 40	1 900	4 108	1981, 1983	01.07.2022	11 371	136
Baden, Badstrasse 17	360	852	1961	01.07.2022	2 788	31
Bâle, Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	9 555	424
Bellinzona, Viale Stazione 19 ²	2 676	751	1993	01.01.2022	16 750	498
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	29 920	900
Genève, Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	31 405	825
Genève, Route de Pré-Bois 20	1 737	29 467	1988	01.07.2022	9 382	128
Genève, Rue de Contamines 14, Route de Florissant 11–13, Rue de Contamines 18 ³	10 735	4 310	1981	03.06.2022	105 055	1 003
Lugano, Via Gerolamo Gegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	38 560	974
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 736	4 302	1998	01.06.2019	13 779	493
Ostermundigen, Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	98 797	2 622
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	31 946	1 087
				06.08.2015,		
Soleure, Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne»	2 924	1 579	1772/1928	01.02.2016	22 000	808
St-Gall, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	29 070	938
Volketswil, Industriestrasse 20	22 168	35 414	2001	01.06.2019	75 325	2 343
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	22 656	895
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	81 900	190 420	1943	01.12.2015	122 837	5 811
Zurich, Bahnhofstrasse 32	11 180	3 570	1915	26.07.2016	571 339	7 615
Zurich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	18 587	338
Total des immeubles à usage commercial	193 207	319 470			1 286 702	28 441
Immeubles mixtes						
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	53 585	1 452
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	12 310	406
Genève, Quai du Seujet 30	2 577	390	1984	01.10.2015	20 258	660
Genève, Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 842	921	1995	20.08.2021	39 326	893
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	6 178	158
Liestal, Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	38 893	968
Nussbaumen b. Baden, Kirchweg 21, 23, 25	3 845	3 033	1973	01.07.2022	27 410	222
Orbe, Route des Grange-Saint-Martin	10 567	10 604	2020	17.12.2020	73 397	2 120
St-Gall, Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	20 550	634
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	32 782	1 096
Wollerau, Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	18 040	438
Zurich, Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	17 178	401
Zurich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	10 810	187
Zurich, Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 899	166
Total des immeubles mixtes	56 782	43 903			379 616	9 801

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

² Classement d'immeubles mixtes en immeubles à usage commercial

³ Classement d'immeubles d'habitation (en location directe) en immeubles à usage commercial

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.09.2022

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ¹
Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction						
Lucerne, Weinberglistrasse 4	–	5 158	1991	01.10.2015	30 175	75
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	199	1 500	1987	01.03.2016	2 396	41
Menziken, Hauptstrasse 40	–	3 116	2024	09.06.2022	8 861	–
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 928	–
Thônex, Route de Jussy	–	14 335	2022	04.12.2015	71 770	–
Viège, Litternagrund	–	8 184	2023	01.10.2019, 11.02.2021	30 576	–
Zuchwil, Riverside, nouveau bâtiment 1 ^{ère} étape	11 707	12 200	2022	01.12.2015	74 656	1 324
Zurich, Bucheggstrasse 130, 132	–	1 361	1931	01.06.2019	12 223	13
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	11 905	73 567			240 585	1 453
Total général	505 991	738 204			3 605 506	81 364

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

GROUPE DE PLACEMENTS «SPF IMMOBILIER SUISSE»

UNIVERS DE PLACEMENT

Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse («SPF Immobilier Suisse») investit dans des immeubles de la Suisse entière. Outre des immeubles d'habitation, le groupe de placement peut acquérir des immeubles affectés à d'autres usages, tels que bureaux, magasins, bâtiments logistiques, commerces et hôtels. Il privilégie une répartition équilibrée par régions, emplacements et affectations. Pour sélectionner un site, le groupe de placement tient compte en particulier des cycles du marché immobilier, du pouvoir économique, des prévisions conjoncturelles ainsi que du contexte politique, juridique et fiscal de la région concernée. La situation et la qualité d'un immeuble sont d'une importance primordiale, car la facilité de location et par conséquent la rentabilité à long terme et le potentiel de hausse de la valeur en dépendent fondamentalement.

Les immeubles sont prioritairement détenus directement. Cependant, il est possible, dans certaines limites, d'investir indirectement dans des immeubles par le biais de placements immobiliers collectifs (parts de fonds, droits de fondations de placement), de sociétés d'investissements immobiliers et de sociétés immobilières.

OBJECTIFS DE PLACEMENT

L'objectif de placement consiste à obtenir des revenus durables grâce à une détention et à une exploitation de longue durée des immeubles. En outre, les rendements doivent être optimisés par les projets immobiliers en construction ou en développement.

STRATÉGIE DE PLACEMENTS

Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse investit dans des immeubles détenus directement en Suisse. Il s'agit en priorité d'immeubles affectés à l'habitation, à la vente ou aux bureaux.

En complément, le groupe de placements peut aussi investir dans des immeubles affectés à d'autres usages, tels que logistique, hôtels, restaurants, commerces et centres de loisirs. S'agissant de locations, la qualité et la solvabilité des locataires sont d'une importance primordiale.

La sélection des immeubles éligibles à l'investissement se fait principalement selon les critères suivants:

- Lieux attrayants offrant un potentiel d'accroissement de la valeur;
- Bonne solvabilité des locataires;
- Assurance de revenus durables grâce à des contrats de bail de longue durée;
- Qualité et substance construite conformes à l'utilisation.

En outre, SPF Immobilier Suisse peut investir dans des projets immobiliers en construction ou en développement. SPF Immobilier Suisse investit dans de tels projets situés en Suisse exclusivement. Ces investissements se concentrent sur le développement et la réalisation de projets immobiliers offrant un potentiel intéressant de plus-value; des investissements sont également possibles dans des terrains à bâtir et dans l'acquisition d'immeubles recelant un potentiel de développement, en particulier par le biais d'une nouvelle affectation. Les investissements peuvent être réalisés soit directement (en propriété directe) soit sous la forme de prises de participation (entreprises en portefeuille) ou de prêts à des sociétés immobilières. Les investissements dans des projets immobiliers en construction ou en développement peuvent être réalisés dans un projet unique (sans diversification) ou dans plusieurs projets ou immeubles, sans restriction fondée sur un pourcentage de répartition ou d'affectation. Cependant, ces investissements doivent être conformes aux directives de placement, c.-à-d. respecter les prescriptions en matière de diversification valables pour l'ensemble du portefeuille du groupe de placement.

CONTACT

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT



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
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 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.

