

AU 31 DÉCEMBRE 2022

RAPPORT T4 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 CAFP
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 ¹
Commission d'émission et de rachat	0.80% à chaque fois ²
Affectation des bénéfices	capitalisation ³
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 A partir du 1er janvier 2023, le rachat des droits pourra se faire à la fin d'un trimestre moyennant un préavis de 12 mois.

² 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.

³ 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	31.12.2022
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	1 434.7	1 630.1	2 265.6	2 572.1	2 965.0	3 666.7
Immeubles	nombre	42	52	78	88	87	125
dont projets	nombre	6	6	6	7	7	9
Fortune totale (GAV)	mios CHF	1 442.8	1 635.1	2 269.7	2 576.7	2 977.7	3 684.6
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 070.94	1 106.51	1 145.33	1 187.44	1 263.30	1 315.72
Prix d'émission par droit	CHF	1 079.51	1 115.36	1 154.49	1 196.94	1 273.41	1 326.25
Prix de rachat par droit	CHF	1 062.37	1 097.66	1 136.17	1 177.94	1 253.19	1 305.19
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	24.59
Quote-part des fonds empruntés	%	26.79	20.23	29.37	30.04	24.32	27.68
TER _{ISA} (GAV)	%	0.60	0.55	0.52	0.49	0.49	0.46
TER _{ISA} (NAV)	%	0.70	0.72	0.74	0.70	0.69	0.64
Rendement de placements	%	3.23	3.32	3.51	3.68	6.39	4.15¹

¹ 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 avril 2023

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS SUR LE 4^e TRIMESTRE 2022

Généralités

- Le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» boucle le 4^e trimestre 2022 sur un rendement de placement cumulé de 4.15%¹ (T4 2021: 6.40%).
- Les acquisitions et les investissements se sont traduits par une augmentation de la valeur vénale du portefeuille immobilier à 3 666.7 millions CHF (T4 2021: 2 965.0 millions CHF).
- Swiss Prime Fondation de placement a donné à Swiss Prime Site Solutions AG le mandat de direction et de conseil en placements. Étant donné l'excellente collaboration entre ces deux entités, le Conseil de fondation a décidé de prolonger par anticipation de quatre ans le mandat dont le contrat aurait dû se terminer à fin 2023. De surcroît, les investisseurs bénéficieront d'une taxe réduite de 0.29% applicable aux frais depuis le 1^{er} janvier 2023 ainsi que d'autres déductions en fonction de la croissance.

Gestion du portefeuille

- **Taux de vacance:** au 31 décembre, le taux de vacance a baissé à 2.67%, un chiffre bas (31.12.2021: 3.44%).
- **Projet de construction à Thônex:** cet immeuble de 77 appartements aux normes Minergie, comprenant un jardin d'enfant, était entièrement loué à son achèvement. Les locataires y emménagent de manière échelonnée depuis la mi-décembre 2022.
- **Immeuble commercial à Ostermundigen:** après cinq mois d'aménagement, le locataire PrimeTime Fitness a pu commencer, en octobre 2022, d'exploiter sa surface de 1 400 m², dans cet immeuble entièrement loué.
- **Riverside Zuchwil:** après l'achèvement en octobre 2021 et mars 2022 des quatre premiers bâtiments, le dernier a été remis à ses locataires en septembre 2022. Tous les appartements ont été loués avant la fin du chantier.
- **Revenu locatif prévisionnel:** le revenu locatif prévisionnel a aussi connu un développement réjouissant, croissant de 23% de 90.8 millions CHF à 111.3 millions CHF. L'immeuble ayant enregistré la hausse la plus forte est le «Leuenhof» à la Bahnhofstrasse à Zurich. Ce bon résultat est dû à la conclusion de baux de longue durée avec des marques internationales réputées dans le segment du luxe.
- **Durabilité:** en poussant les rénovations énergétiques (remplacement des chauffages à mazout par des pompes à chaleur et de l'éclairages par des ampoules LED), la stratégie de durabilité s'est poursuivie au T4. Différents projets ont été achevés en fin d'année. Un rapport détaillé sera fourni avec le rapport annuel.

Acquisitions et ventes

- **Acquisition de l'immeuble d'habitation et de commerces à Huttwil (BE):** Construit en 2021 et situé au centre de la commune, cet immeuble locatif comprend un large mix d'appartements allant de 1 ½ à 4 ½ pièces presque tous loués. Coop occupe le rez-de-chaussée de l'immeuble qui offre 102 places de stationnement.
- **Achat du terrain du projet de développement «Taubenloch» à Bienne:** L'acquisition du terrain est terminée. Ce projet prévoit une tour de 19 étages comprenant quelque 70 appartements de standing et des commerces au rez-de-chaussée. Le chantier devrait démarrer début 2023. Ce site offre un potentiel supplémentaire de développement.

Développement et construction

- **Bucheggstrasse à Zurich:** certifié «SNBS Gold», l'immeuble est en construction. L'achèvement du garage souterrain au T4 a permis de franchir, dans le délai prévu, une nouvelle étape majeure du chantier. La remise de l'immeuble et de ses 24 appartements à ses locataires est prévue au T1 2024.
- **Ensemble au centre de Menziken:** le terrassement de l'immeuble comptant 36 appartements, un restaurant, des commerces et des services a commencé.

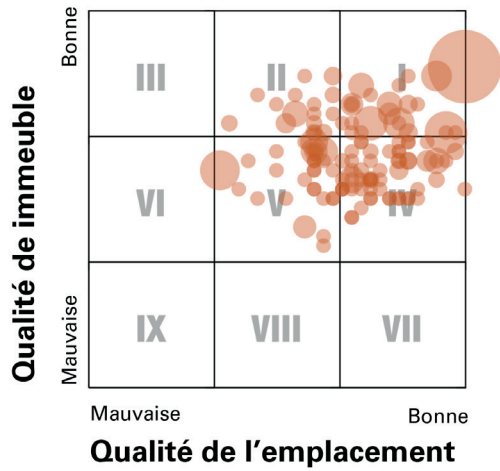
¹ Les données financières reposent sur des chiffres provisoires, le rapport annuel comprenant tous les chiffres clés sera publié début avril 2023.

COUP DE PROJECTEUR

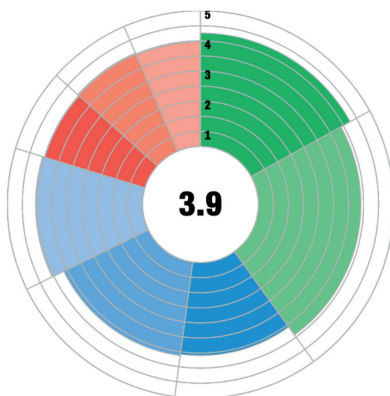
Évaluation du portefeuille par Wüest Partner au 31 décembre 2022

A fin 2022, le portefeuille immobilier de Swiss Prime Fondation de placement affiche une valeur vénale de 3 666.7 millions CHF. Cette valeur a augmenté de 362.6 millions CHF depuis le 30 juin 2022 (3 304.1 millions CHF). Cette augmentation se compose d'acquisitions (Menziken, Nussbaumen, Bienne et Huttwil) et d'un apport en nature (portefeuille de Ringier), d'investissements dans des projets et de gains en capital sur les évaluations de fin d'année, lesquels se sont élevés à 26.2 millions CHF.

En ce qui concerne les immeubles existants, les appréciations les plus grandes ont eu lieu dans les régions centrales de Genève, Zurich et Berne. Les deux projets de développement à Lucerne et à Zuchwil ont également bénéficié de gains d'évaluation.



Matrice de marché au 31.12.2022



Profil de qualité au 31.12.2022

	Note	Pondération
Note globale	3.9	
Situation	4.1	40
Macro-situation	4.3	42
Micro-situation	3.9	58
Objet	3.7	40
Utilisation	3.6	30
Standard	3.6	39
Etat	4.1	30
Investissements	4.0	20
Facilité à louer	4.0	33
Facilité à vendre	4.0	33
Revenus à risque	4.0	31

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

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.12.2022	31.12.2021
1 Zurich ¹	30.06	35.61
2 Suisse du Nord-Ouest	15.45	12.87
3 Arc lémanique	14.79	11.54
4 Suisse méridionale ²	11.74	11.99
5 Suisse centrale	10.44	9.73
6 Berne	7.92	7.41
7 Suisse orientale	5.22	6.41
8 Suisse romande	4.38	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 %	31.12.2022	31.12.2021
1 Zurich ¹	23.27	26.57
2 Suisse du Nord-Ouest	18.93	17.63
3 Suisse méridionale ²	15.49	15.77
4 Arc lémanique	12.87	11.25
5 Suisse centrale	9.44	8.20
6 Berne	7.85	6.48
7 Suisse orientale	7.42	9.18
8 Suisse romande	4.73	4.92
Total	100.00	100.00

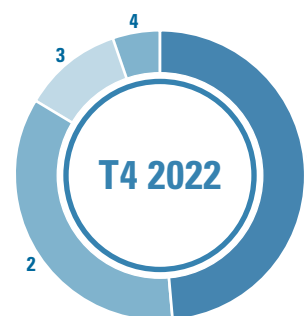
¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



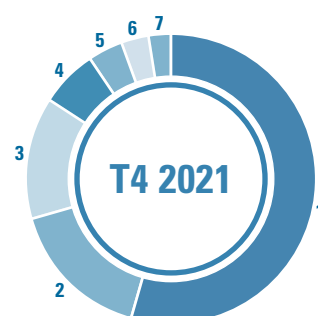
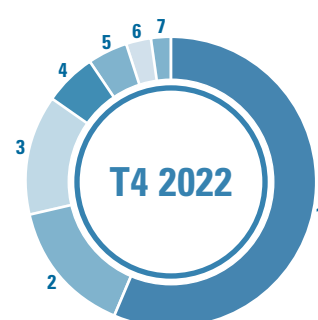
RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.12.2022	31.12.2021
1 Immeubles d'habitation	48.62	43.35
2 Immeubles à usage commercial	35.10	36.32
3 Immeubles mixtes	11.21	11.60
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	5.07	8.73
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.12.2022	31.12.2021
1 Immeubles d'habitation	56.47	54.62
2 Immeubles pour le commerce de détail	15.15	16.21
3 Immeubles de bureaux	13.37	13.34
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	5.78	6.58
5 Parkings	4.35	3.91
6 Cinémas et restaurants	2.74	2.87
7 Entrepôts	2.14	2.47
Total	100.00	100.00



INVENTAIRE DES IMMEUBLES

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 31.12.2022

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 d'habitation (en location directe)						
Aarau, Dammweg 5, 5b	1 770	2 777	1971, 2022	01.07.2022	15 120	253
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	16 150	655
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	21 740	854
Berne, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	5 109	152
Berne, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 790	118
Berne, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3 392	109
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2 827	94
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 747	106
Berne, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	3 146	93
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 610	551
Brittnau, Glurilmattweg 2, 4, 6, 8	2 100	2 821	1972	01.07.2022	8 792	176
Buchrain, Fluhmattstrasse 2, 2a	1 072	1 687	1963	01.07.2022	5 467	88
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a	2 144	4 034	1963	01.07.2022	11 570	179
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a-o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	82 190	2 903
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	10 350	498
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	16 560	541
Ebikon, Eschenweg 2, 4, 6, 8	2 055	4 808	1968-1970	01.07.2022	8 978	172
Ebikon, Hôchweidstrasse 9	1 347	2 200	1982	01.07.2022	5 097	101
Emmenbrücke, Gersagstrasse 41, 43	1 142	2 410	1984	01.07.2022	7 050	128
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	27 570	759
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	77 530	2 250
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	15 910	575
Hünenberg, Wartenstrasse 1a-c	3 203	4 939	1973	01.07.2022	21 190	300
Langenthal, Belchenstrasse 17, 19	1 520	2 660	1976	01.07.2022	6 579	134
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15-19, 27-31	4 095	9 537	1993	01.07.2022	14 500	295
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15/17	2 274	1 030	1972	01.06.2022	25 490	417
Lausanne, Chemin des Lys 14	1 259	958	1966	01.06.2022	12 050	206
Lausanne, Rue du Maupas 61/63 et Rue du Maupas 65/67	3 123	2 471	1956	01.06.2022	35 210	567
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	7 024	278
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 824	88
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 585	409	1938	01.12.2017	7 675	361
Lucerne, Tribtschenstr. 62/62a-62d Geissensteinring 43 ²	12 855	6 304	2021	01.10.2015	126 650	3 564
Lyss, Libellenweg 1	1 800	2 169	1985	01.07.2022	7 426	122
Madiswil, Untergässli 19	1 098	1 926	1974	01.07.2022	4 143	86
Manno, Via Norello 17a	2 365	2 922	2008	01.10.2017	11 740	167
Menziken, Eichenstrasse 1, 2	2 417	875	1991	01.07.2022	8 977	201
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	28 680	1 114
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 10, 12	2 850	5 272	1972, 1981	01.07.2022	14 110	233
Oftringen, Obristweg 8-18	3 960	5 298	1986	01.07.2022	13 160	258
Otelfingen, Bodenackerstrasse 12, 14, 16, 18, 20	2 486	4 903	1981	01.07.2022	12 990	211
Riedikon-Uster, Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/Blindenholzstr. 71, 73, 75	4 563	5 548	1995	01.08.2021	32 930	985
Schlieren, Kleinzelglistrasse 8, 10, 12	1 881	3 687	1982	01.07.2022	12 120	58
Schüpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	20 590	951

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

² Classement de terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction dans immeubles d'habitation après nouvelle construction

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 31.12.2022

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
St-Gall , Brühlbleichstrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	3 319	108
St-Gall , Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3 737	147
St-Gall , Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4 663	150
St-Gall , Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	3 948	141
St-Gall , Otmarstrasse 21	297	495	< 1920	15.11.2015	1 959	81
St-Gall , Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 776	3 522	2010	15.11.2015	7 209	282
Strengelbach , Sonnenrainweg 4, 6	1 296	1 371	1970	01.07.2022	5 105	101
Thun , Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	8 737	343
Trimbach , Baslerstrasse 81	1 169	918	1960	01.12.2015	6 052	261
Urtenen-Schönbühl , Holzgasse 27, 29, 31	1 655	2 443	1987	31.12.2020	7 853	349
Vessy , Chemin des Bücherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	10 410	641
Wädenswil , Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	3 195	88
Wanzwil , Jurastrasse 33, 34	1 392	1 235	1974	01.07.2022	4 232	114
Wichtrach , Rütliweg 14, 16	1 333	2 544	1982	31.12.2020	5 113	228
Widen , Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 944	3 879	1972	01.01.2019	11 610	415
Wil SG , Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1 649	59
Windisch , Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	7 846	324
Worblaufen , Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	6 070	224
Würenlos , Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	9 100	297
Zofingen , Gottfried Keller-Strasse 7, 9, 11	2 376	3 486	1974	01.07.2022	10 800	200
Zofingen , Gotthelfstrasse 13	609	2 037	1968	01.07.2022	3 021	47
Zofingen , Henzmannstrasse 31, 33	1 218	4 024	1974	01.07.2022	7 097	126
Zofingen , Obere Mühlemattstrasse 72, 74	1 160	2 362	1964	01.07.2022	5 623	94
Zuchwil , Riverside, nouveau bâtiment 1 ^{ère} étape ²	12 112	12 200	2022	01.12.2015	76 320	2 038
Zurich , Hardaustasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	24 160	586
Zurich , Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 286	7 248	2015	01.12.2015	194 060	5 218
Total des immeubles d'habitation (en location directe)	175 347	210 385			1 221 641	34 611
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)						
Bellinzona , Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 115	2016	01.12.2015	44 220	1 830
Berne , Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/1958	05.01.2021	49 920	1 851
Crans-Montana , Route des Cheminots ³	16 786	32 064	1930/2009	05.07.2017	168 430	8 525
Ecublens , Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	4 135	185
Ecublens , Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	1 939	84
Glion , Route de Glion 111 ⁴	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	90 010	4 694
Heimenschwand , Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 870	532
Liestal , «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	69 500	2 495
Martigny , Rue du Léman 24	9 364	6 838	2021	29.11.2017	55 880	2 182
Saxon , Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	29 660	1 385
St. Aubin-Sauges , Rue du Débarcadère 9	5 411	7 351	2021	08.06.2021	32 120	526
Winterthur , Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	4 365	171
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)	82 839	94 894			561 049	24 460

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

² Classement de terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction dans immeubles d'habitation après nouvelle construction

³ Détenu indirectement par le biais de HFS Mountain GmbH

⁴ Détenu indirectement par le biais de HFS Lake GmbH

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 31.12.2022

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	25 680	812
Baden, Am Bahnhof Bahnhofstrasse 40	1 900	4 108	1981, 1983	01.07.2022	11 293	272
Baden, Badstrasse 17	360	852	1961	01.07.2022	2 793	63
Bâle, Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	9 606	565
Bellinzona, Viale Stazione 19 ²	2 676	751	1993	01.01.2022	16 750	662
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	29 380	1 197
Genève, Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	31 500	1 101
Genève, Route de Pré-Bois 20	1 737	29 467	1988	01.07.2022	9 262	294
Genève, Rue de Contamines 14, Route de Florissant 11–13, Rue de Contamines 18 ³	12 860	4 310	1981	03.06.2022	105 260	1 781
Lugano, Via Gerolamo Gegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	38 620	1 282
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 736	4 302	1998	01.06.2019	13 500	658
Ostermundigen, Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	100 800	3 442
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	31 590	1 445
				06.08.2015,		
Soleure, Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne»	2 924	1 579	1772/1928	01.02.2016	21 910	1 077
St-Gall, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	29 060	1 254
Volketswil, Industriestrasse 20	22 168	35 414	2001	01.06.2019	74 530	3 124
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	22 440	1 212
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	81 736	190 420	1943	01.12.2015	117 650	7 840
Zurich, Bahnhofstrasse 32	11 189	3 570	1915	26.07.2016	576 930	10 289
Zurich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	18 470	450
Total des immeubles à usage commercial	195 177	319 470			1 287 023	38 821
Immeubles mixtes						
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	54 540	1 968
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	12 390	542
Genève, Quai du Seujet 30	2 577	390	1984	01.10.2015	20 090	880
Genève, Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 842	921	1995	20.08.2021	39 280	1 193
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	6 249	211
Huttwil, Bahnhofstrasse 43, 43b	3 954	3 092	2021	08.12.2022	29 320	–
Liestal, Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	38 830	1 291
Nussbaumen b. Baden, Kirchweg 21, 23, 25	3 845	3 033	1973	01.07.2022	27 440	448
Orbe, Route des Grange-Saint-Martin	10 567	10 604	2020	17.12.2020	74 060	2 815
St-Gall, Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	20 960	850
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	32 930	1 463
Wollerau, Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	18 190	584
Zurich, Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	16 920	534
Zurich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	10 840	250
Zurich, Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	9 052	221
Total des immeubles mixtes	60 736	46 995			411 091	13 250

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 31.12.2022

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
Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction						
Bienne , Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Entwicklungsparzelle)	–	1 042		01.11.2022	2 861	–
Bienne , Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Hochhaus)	–	1 286		01.11.2022	11 000	–
Lucerne , Weinberglistrasse 4 ²	–	5 158	1991	01.10.2015	32 140	75
Martigny , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	199	1 500	1987	01.03.2016	2 318	54
Menziken , Hauptstrasse 40	–	3 116	2024	09.06.2022	9 530	–
St-Légier-La Chiésaz , Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 933	–
Thônex , Route de Jussy	3 852	14 335	2022	04.12.2015	70 360	38
Viège , Litternagrund	–	8 184	2023	01.10.2019, 11.02.2021	36 210	–
Zurich , Bucheggstrasse 130, 132	–	1 361	1931	01.06.2019	11 530	15
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	4 051	63 695			185 882	181
Total général	518 150	735 439			3 666 686	111 323

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
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.

