

AU 31 MARS 2023

RAPPORT T1 2023



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 du trimestre avec préavis de 12 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
Frais de direction et de conseil en placement	0.29% 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	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	1 630.1	2 265.6	2 572.1	2 965.0	3 666.7	3 686.3
Immeubles	nombre	52	78	88	87	125	125
dont projets	nombre	6	6	7	7	9	8
Fortune totale (GAV)	mios CHF	1 635.1	2 269.7	2 576.7	2 977.7	3 684.6	3 713.8
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 106.51	1 145.33	1 187.44	1 263.30	1 315.72	1 326.24
Prix d'émission par droit	CHF	1 115.36	1 154.49	1 196.94	1 273.41	1 326.25	1 336.85
Prix de rachat par droit	CHF	1 097.66	1 136.17	1 177.94	1 253.19	1 305.19	1 315.63
Taux de vacance	%	4.60	4.95	4.02	3.44	2.67	2.15
Coefficient d'endettement	%	16.72	26.07	26.74	21.13	24.59	24.52
Quote-part des fonds empruntés	%	20.23	29.37	30.04	24.32	27.68	27.72
TER _{ISA} (GAV)	%	0.55	0.52	0.49	0.49	0.46	–
TER _{ISA} (NAV)	%	0.72	0.74	0.70	0.69	0.64	–
Rendement de placements	%	3.32	3.51	3.68	6.39	4.15	0.80²

¹ Calcul sur 460 jours

² Calcul depuis le début de l'exercice 2023

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS SUR LE 1^{ER} TRIMESTRE 2023

Généralités

- Le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» a bouclé le 1^{er} trimestre 2023 sur un rendement de placement cumulé de 0.80% (T1 2022: 0.96%).
- Les investissements dans les projets de construction ont entraîné une hausse de la valeur vénale du portefeuille immobilier à CHF 3 686.3 millions (T1 2022: CHF 3 084.3 millions).

Gestion du portefeuille

- **Taux de vacance:** au 31 mars 2023 le taux de vacance est resté bas à 2.15% (31 mars 2022: 2.69%).
- **Transfert du projet à Thônex:** en février 2023, l'immeuble situé à Thônex (GE) comprenant 77 appartements et une crèche a été transféré dans le portefeuille.
- **Commercialisation:** la commercialisation des 20 appartements rénovés à Schlieren (ZH) a commencé à fin mars 2023. L'emménagement est prévu à l'automne prochain.

Acquisitions et ventes

- Au cours de la période sous revue, il n'y a eu ni vente, ni acquisition. Cependant, l'examen d'immeubles en vue de leur acquisition a bien progressé, de sorte que différents dossiers intéressants font l'objet d'un examen plus poussé.

Développement et construction

- **Lucerne, «Tribtsche 2»:** après l'achèvement des deux immeubles résidentiels de la 1^{re} étape, le permis de construire de la 2^e étape a été délivré. Il permettra de démolir l'immeuble de bureaux. Il s'agit maintenant de bien déterminer les contraintes, de manière à pouvoir commencer la démolition le plus rapidement.
- **Zuchwil, «Riverside Living 2»:** La demande de permis de construire les deux immeubles B2 et B3, formant la 2^e étape du chantier du site Riverside a été déposée dans les délais.
- **Rapperswil, ensemble au centre:** le concours pour la construction du centre-ville est terminé. Il s'agit de construire un ensemble comprenant des immeubles à usage de logement, de services et de commerce. Notre projet gagnant a été loué à l'unanimité.

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

Le site Riverside a été certifié 2000 watts

Le label «Site 2000 watts» repose sur la vision d'une société ne consommant pas plus de 2000 watts. Il exige un engagement clair envers les objectifs que la Suisse doit atteindre en 2050 s'agissant de l'énergie et du climat. SPF s'est fixé pour but d'être neutre à cette date du point de vue du climat. Outre ces objectifs, il s'agit également de se focaliser sur le bien-être des locataires. Si ceux-ci sont satisfaits, ils resteront dans l'immeuble, ce qui diminuera le taux de vacance et donc assurera un rendement durable.

Concrètement, cette certification nous oblige à respecter les objectifs et actions suivants:

- Agir pour que le site puisse réaliser les objectifs de durabilité
- Tenir compte des parties prenantes lors de l'étude des plans, de la réalisation et de l'exploitation
- Assurer sur le site une qualité de vie élevée aux habitantes et habitants ainsi qu'aux employés et employées
- Développer et mettre en œuvre des concepts pour une utilisation durable des ressources
- Augmenter l'efficacité énergétique et recourir aux énergies renouvelables
- Construire et gérer les bâtiments en appliquant les meilleures normes possibles
- Diminuer les émissions de CO₂ et la consommation d'énergie

Ces exigences ont été mises en œuvre avec succès. A cet effet, le plan maître 2018 a déjà fourni des directives concrètes, afin de soutenir un développement durable du site. Cette démarche nous a permis de collaborer de façon constructive avec la commune et d'autres parties prenantes. En outre, le processus de développement du site a tenu compte des locataires existants (par le biais de Rivernest et de réunions annuelles d'information des locataires et usagers) et permis d'augmenter encore la qualité du lieu.

Aujourd'hui, le site est chauffé à 100% par de l'énergie renouvelable (surtout par le chauffage à distance). De surcroît, grâce au raccordement des locataires au système de production autonome d'électricité et à l'installation de panneaux photovoltaïques sur le toit et en façade, il a



été possible d'atteindre un niveau élevé de consommation propre d'électricité. Le label a non seulement permis de certifier la 1^{re} étape «habitation», mais encore de satisfaire aux exigences de la 2^e étape. Tant et si bien que 234 appartements et 16 unités commerciales sont désormais certifiés. Toutes les étapes, qui seront réalisées prochainement sur le site seront également certifiées «site 2000 watts». A long terme, l'objectif est de soumettre le site Riverside à un autre label, celui de «site SNBS». En procédant continuellement à un examen de l'opportunité des mesures ainsi qu'en surveillant la consommation de l'exploitation, nous avons établi les processus d'assurance qualité permettant de rester sur la trajectoire cible.

Remise du certificat devant la tour du site Riverside. On distingue, à l'arrière-plan, la façade avec ses panneaux solaires noirs fixés aux balustrades des balcons.

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.03.2023	31.12.2022
1 Zurich ¹	30.01	30.06
2 Suisse du Nord-Ouest	15.55	15.45
3 Arc lémanique	14.75	14.79
4 Suisse méridionale ²	11.82	11.74
5 Suisse centrale	10.43	10.44
6 Berne	7.89	7.92
7 Suisse orientale	5.20	5.22
8 Suisse romande	4.35	4.38
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 %	31.03.2023	31.12.2022
1 Zurich ¹	22.82	23.27
2 Suisse du Nord-Ouest	19.88	18.93
3 Arc lémanique	15.04	12.87
4 Suisse méridionale ²	13.75	15.49
5 Suisse centrale	9.40	9.44
6 Berne	7.86	7.85
7 Suisse orientale	6.41	7.42
8 Suisse romande	4.84	4.73
Total	100.00	100.00

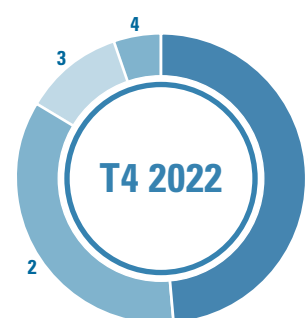
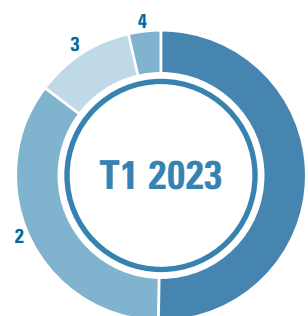
¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



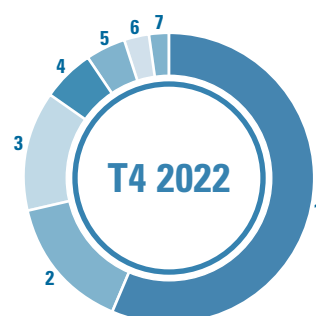
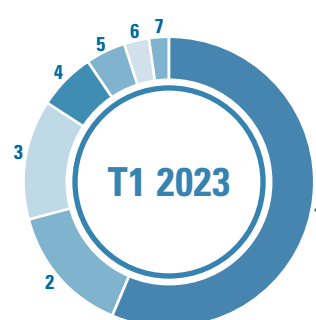
RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.03.2023	31.12.2022
1 Immeubles d'habitation	50.37	48.62
2 Immeubles à usage commercial	35.12	35.10
3 Immeubles mixtes	11.16	11.21
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	3.35	5.07
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.03.2023	31.12.2022
1 Immeubles d'habitation	56.64	56.47
2 Immeubles pour le commerce de détail	14.42	15.15
3 Immeubles de bureaux	13.23	13.37
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	6.30	5.78
5 Parkings	4.49	4.35
6 Cinémas et restaurants	2.77	2.74
7 Entrepôts	2.15	2.14
Total	100.00	100.00



INVENTAIRE DES IMMEUBLES

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 31.03.2023

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	15 120	126
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	16 150	164
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	21 790	214
Berne, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	5 109	38
Berne, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 790	36
Berne, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3 542	27
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2 827	24
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 744	32
Berne, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	3 146	23
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 610	138
Brittnau, Glurlimattweg 2, 4, 6, 8	2 100	2 821	1972	01.07.2022	8 792	88
Buchrain, Fluhmattstrasse 2, 2a	1 072	1 687	1963	01.07.2022	5 467	45
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a	2 144	4 034	1963	01.07.2022	11 570	90
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	82 190	725
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	10 350	125
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	16 560	135
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	5 097	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	27 607	259
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	77 530	563
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	15 910	143
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	6 579	67
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15–19, 27–31	4 095	9 537	1993	01.07.2022	14 531	148
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15/17	2 274	1 030	1972	01.06.2022	25 490	181
Lausanne, Chemin des Lys 14	1 259	958	1966	01.06.2022	12 050	90
Lausanne, Rue du Maupas 61/63 et Rue du Maupas 65/67	3 123	2 471	1956	01.06.2022	35 210	242
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	7 024	70
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 824	22
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 585	409	1938	01.12.2017	7 675	91
Lucerne, Tribtschenstr. 62/62a–62d Geissensteinring 43	12 855	6 304	2021	01.10.2015	126 875	1 013
Lyss, Libellenweg 1	1 800	2 169	1985	01.07.2022	7 426	61
Madiswil, Untergässli 19	1 098	1 926	1974	01.07.2022	4 143	43
Manno, Via Norello 17a	2 429	2 922	2008	01.10.2017	11 740	118
Menziken, Eichenstrasse 1, 2	2 417	875	1991	01.07.2022	8 977	100
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 503	1 505	2016	01.03.2018	28 680	279
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 10, 12	2 850	5 272	1972, 1981	01.07.2022	14 110	116
Oftringen, Obristweg 8–18	3 960	5 298	1986	01.07.2022	13 160	129
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	32 930	270
Schlieren, Kleinzuglstrasse 8, 10, 12	1 881	3 687	1982	01.07.2022	13 088	–
Schüpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	20 590	228

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

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 31.03.2023

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
St-Gall , Brühlbleichstrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	3 319	27
St-Gall , Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3 737	17
St-Gall , Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4 663	38
St-Gall , Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	3 948	36
St-Gall , Otmarstrasse 21	297	495	< 1920	15.11.2015	1 959	20
St-Gall , Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 776	3 522	2010	15.11.2015	7 209	72
Strengelbach , Sonnenrainweg 4, 6	1 296	1 371	1970	01.07.2022	5 105	50
Thônex , Route de Jussy ²	7 418	14 335	2022	04.12.2015	71 689	598
Thun , Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	8 737	82
Trimbach , Baslerstrasse 81	1 169	918	1960	01.12.2015	6 052	64
Urtenen-Schönbühl , Holzgasse 27, 29, 31	1 655	2 443	1987	31.12.2020	7 853	88
Vessy , Chemin des Bücherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	10 410	160
Wädenswil , Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	3 195	22
Wanzwil , Jurastrasse 33, 34	1 392	1 235	1974	01.07.2022	4 232	57
Wichtrach , Rütliweg 14, 16	1 333	2 544	1982	31.12.2020	5 113	58
Widen , Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 944	3 879	1972	01.01.2019	11 649	104
Wil SG , Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1 649	15
Windisch , Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	7 846	81
Worblaufen , Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	6 070	56
Würenlos , Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	9 100	74
Zofingue , Gottfried-Keller-Strasse 7, 9, 11	2 376	3 486	1974	01.07.2022	10 800	100
Zofingue , Gotthelfstrasse 13	609	2 037	1968	01.07.2022	3 021	24
Zofingue , Henzmannstrasse 31, 33	1 243	4 024	1974	01.07.2022	7 097	60
Zofingue , Obere Mühlemattstrasse 72, 74	1 160	2 362	1964	01.07.2022	5 623	47
Zuchwil , Riverside, nouveau bâtiment 1 ^{ère} étape	12 112	12 200	2022	01.12.2015	76 910	735
Zurich , Hardaustasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	24 160	148
Zurich , Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 294	7 248	2015	01.12.2015	194 060	1 309
Total des immeubles d'habitation (en location directe)	182 857	224 720			1 295 417	10 858
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)						
Bellinzona , Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 115	2016	01.12.2015	44 226	471
Berne , Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/1958	05.01.2021	50 018	506
Crans-Montana , Route des Cheminots ³	16 786	32 064	1930/2009	05.07.2017	168 440	2 163
Ecublens , Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	4 135	47
Ecublens , Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	1 939	21
Glion , Route de Glion 111 ⁴	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	89 980	1 191
Heimenschwand , Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 870	135
Liestal , «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	69 500	656
Martigny , Rue du Léman 24	9 364	6 838	2021	29.11.2017	55 995	543
Saxon , Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	29 660	356
St.-Aubin-Sauges , Rue du Débarcadère 9	5 411	7 351	2021	08.06.2021	32 120	249
Winterthur , Wüfflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	4 365	43
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)	82 839	94 894			561 248	6 381

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 31.03.2023

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 à usage commercial						
Avenches, Route de la Plaine 61	7 146	25 354	2002	22.02.2022	25 680	238
Baden, Am Bahnhof, Bahnhofstrasse 40	1 900	4 108	1981, 1983	01.07.2022	11 293	138
Baden, Badstrasse 17	360	852	1961	01.07.2022	2 793	31
Bâle, Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	9 952	143
Bellinzona, Viale Stazione 19	2 676	751	1993	01.01.2022	16 750	163
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	29 445	297
Genève, Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	31 506	312
Genève, Route de Pré-Bois 20	1 737	29 467	1988	01.07.2022	9 262	148
Genève, Rue de Contamines 14, Route de Florissant 11–13, Rue de Contamines 18	12 860	4 310	1981	03.06.2022	105 260	776
Lugano, Via Gerolamo Vegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	38 620	311
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 736	4 302	1998	01.06.2019	13 505	168
Ostermundigen, Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	100 800	840
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	31 614	355
Soleure, Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne»	2 924	1 579	1772/1928	06.08.2015, 01.02.2016	21 910	234
St-Gall, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	29 060	319
Volketswil, Industriestrasse 20	22 168	35 414	2001	01.06.2019	74 539	795
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	22 602	320
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	82 837	190 420	1943	01.12.2015	123 393	2 148
Zurich, Bahnhofstrasse 32	11 189	3 570	1915	26.07.2016	578 130	3 317
Zurich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	18 545	114
Total des immeubles à usage commercial	196 278	319 470			1 294 658	11 167
Immeubles mixtes						
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	54 540	516
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	12 390	139
Genève, Quai du Seujet 30	2 577	390	1984	01.10.2015	20 090	220
Genève, Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 850	921	1995	20.08.2021	39 284	290
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	6 249	53
Huttwil, Bahnhofstrasse 43, 43b	4 126	3 092	2021	09.12.2022	29 320	196
Liestal, Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	38 912	335
Nussbaumen b. Baden, Kirchweg 21, 23, 25	3 849	3 033	1973	01.07.2022	27 440	225
Orbe, Route des Grange-Saint-Martin	10 567	10 604	2020	17.12.2020	74 060	793
St-Gall, Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	20 960	216
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	32 934	364
Wollerau, Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	18 190	146
Zurich, Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	17 139	137
Zurich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	10 840	70
Zurich, Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	9 052	59
Total des immeubles mixtes	60 920	46 995			411 400	3 759

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

SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 31.03.2023

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
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	11 350	-
Lucerne, Weinberglistrasse 4	-	5 158	1991	01.10.2015	33 914	-
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	209	1 500	1987	01.03.2016	2 443	13
Menziken, Hauptstrasse 40	-	3 116	2024	10.06.2022	9 532	-
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	-	27 713		04.12.2015	9 944	-
Viège, Litternagrund	-	8 184	2023	01.10.2019, 11.02.2021	41 210	-
Zurich, Bucheggstrasse 130, 132	-	1 361	1931	01.06.2019	12 366	2
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	209	49 360			123 620	15
Total général	523 102	735 439			3 686 343	32 179

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



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.

