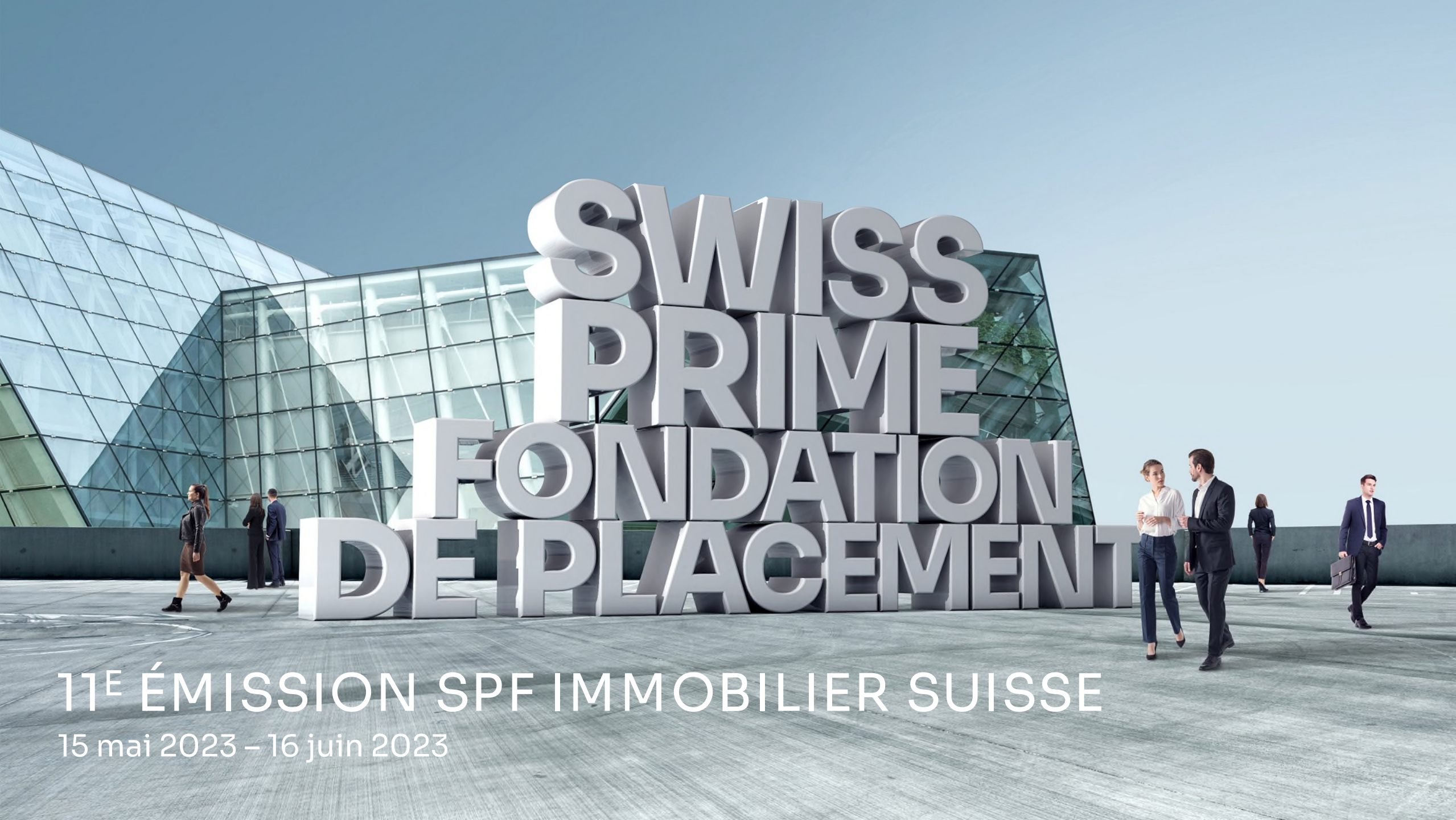




SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

11^E ÉMISSION SPF IMMOBILIER SUISSE

15 mai 2023 – 16 juin 2023



SPF Immobilier Suisse

Le groupe de placements investit directement dans des immeubles situés dans toute la Suisse. L'allocation stratégique du groupe de placements est axée sur un portefeuille diversifié d'immobilier résidentiel suisse à plus de 50% - en outre, ce portefeuille peut inclure de l'immobilier commercial et des projets immobiliers.

Rendement cible

3.0 – 4.0%

Lancement

2015

Taille cible du fonds

> 4 milliards CHF

Rendement²

4.15% (au 31 décembre 2022)



SPF Living+ Europe

Le groupe de placement investit dans des immeubles européens présentant différentes formes d'utilisation résidentielle attrayantes. L'accent est mis sur le domaine du Serviced Living. Il investit dans toutes les formes d'utilisation, par exemple Senior Living, Student Housing, Service Apartments, Micro Living.

4.5 – 5.5%¹

2020

> 500 millions EUR en 5 ans (phase de construction)

6.37% (au 31 décembre 2022)

FAITS MARQUANTS DES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS¹



PORTEFEUILLE DIVERSIFIÉ AVEC UNE STRATÉGIE DE CROISSANCE

- ❖ Fortune totale (GAV) de CHF 3.67 milliards
- ❖ Transactions réalisées de janvier à septembre 2022 : > CHF 500 millions



RENDEMENT DE PLACEMENT ATTRAYANT

- ❖ Au 31 décembre 2022: 4.15%
- ❖ Dont env. 80% de rendement du cash-flow



POTENTIEL DE VALORISATION GRÂCE À LA RÉSERVE DE DÉVELOPPEMENT

- ❖ Réserve de développement avec un volume d'investissement à moyen et long terme d'environ CHF 700 millions



STRUCTURE DE FINANCEMENT SOLIDE

- ❖ Coefficient d'endettement à 24.59%
- ❖ Environ 320 investisseurs dont aucun ne détient une part supérieure à 9%



COMPÉTENCE IMMOBILIÈRE ÉLEVÉE GRÂCE À L'EXPÉRIENCE & AU RÉSEAU

- ❖ Équipe de gestion expérimentée avec une longue expertise dans la gestion immobilière
- ❖ Accès au know-how immobilier de la plus grande société immobilière cotée de la Suisse



Naphtastrasse 4, Zurich

1	Organisation
2	Stratégie et modèle d'entreprise
3	Durabilité
4	Performance
5	Allocation d'actifs
6	Projets
7	Projets de développement en détail
8	Utilisation et chiffres clés de l'émission

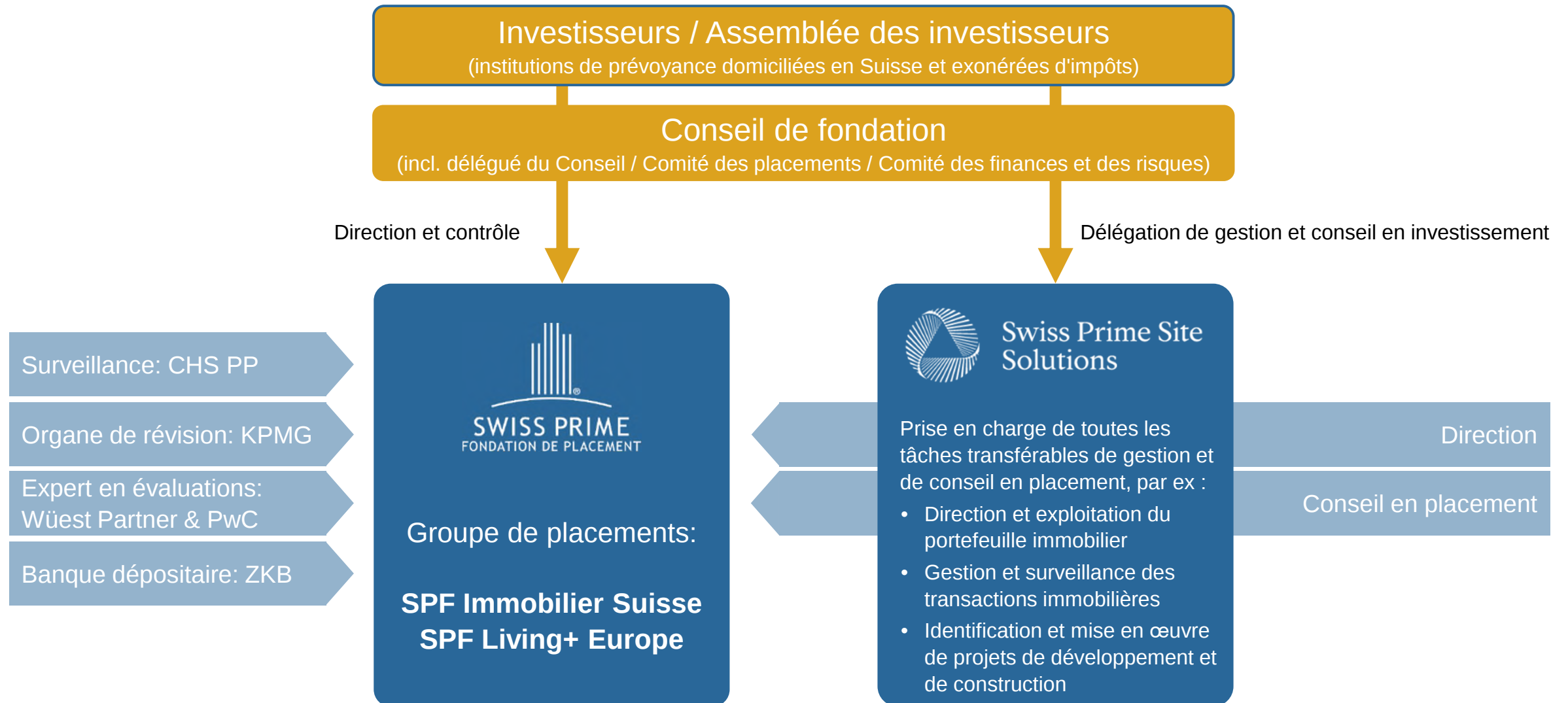


EMS Viktoria, Berne



SPF IMMOBILIER SUISSE

ORGANISATION





Jérôme Baumann

Président et délégué du Conseil de fondation
Avocat, étude Kellerhals Carrard, partenaire



Urs Bracher

Membre du Conseil
Expert dipl. en CP, conseiller de fondations



Dr Daniel Fässler

Membre du Conseil
Avocat, Conseiller d'Etat



Rolf Maurer

Membre du Conseil
Gérant de portefeuilles, Banque cantonale bernoise



Martin Neff

Membre du Conseil
Economiste en chef de Raiffeisen Suisse



Franz Rutzer

Membre du Conseil
Management Services

Équipe SPA expérimentée et dédiée avec une longue expertise dans le secteur immobilier





SPF IMMOBILIER SUISSE

STRATÉGIE ET MODÈLE D'AFFAIRES



Rendement de placement

Objectif de rendement à long terme :
3 - 4% par an

- Rendement attrayant ajusté des risques
- Une performance stable et continue
- Maximiser le rendement du portefeuille grâce à une gestion active des actifs et du taux de vacance



Volume de placement et structure

Un portefeuille solide et bien noté

- >CHF 4.0 milliards d'ici à fin 2025
- Usage principal : habitation
- Forte proportion d'immeubles en lieux centrale
- Diversification dans toutes les régions économiques et situations géographiques en Suisse



Durabilité

Partie intégrante et engagement

- Création de valeur ajoutée
- Benchmarking GRESB
- **E** : Neutralité CO₂ d'ici 2050
- **S** : Création d'un habitat
- **G** : Gestion responsable



Positionnement sur le marché

Rendement assuré et à long terme des placements

- Indice de référence CAFP Immobilier Mixte
- Ouvert à tout moment à de nouveaux investisseurs et à des levées de capitaux
- Meilleures relations avec les investisseurs



Optimisation du rendement

Par des projets de construction et de développement

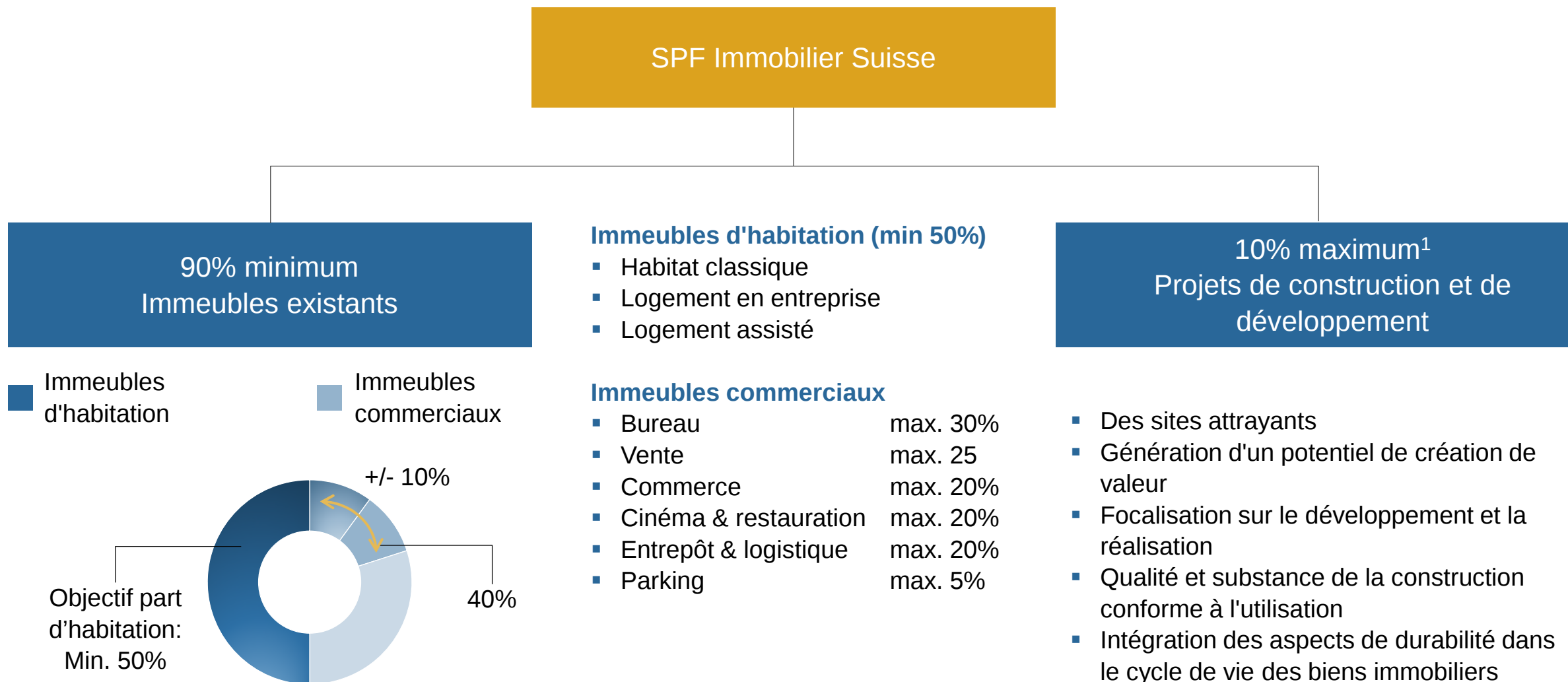
- Utilisation des compétences de développement de Swiss Prime Site Solutions
- Pipeline de développement diversifié



Structure de financement

Dans l'intérêt des investisseurs

- Un mélange équilibré de fonds propres et de fonds étrangers
- Le taux de financement externe visé doit être < 30%¹



SPF IMMOBILIER SUISSE

DURABILITÉ



NOMBRE DE STATIONS DE RECHARGE

72



NOMBRE D'IMMEUBLES AVEC INSTALLATION PV

10



PUISSANCE DES INSTALLATIONS PV

7.3 GWh



PRI-RATING 2021¹

3 Étoiles



GRESB-SCORE

**62P Standing Investment
75P Development**



PERSPECTIVES 2023

**Planification de 12 installations PV et
de 18 chauffages Amélioration des
bases de données**



Environmental

Swiss Prime Fondation de placement vise, en accord avec les objectifs du Conseil fédéral, la neutralité climatique d'ici 2050.



Social

Swiss Prime Fondation de placement développe et gère un portefeuille immobilier centré sur les utilisateurs et contribuant au développement durable des quartiers.



Governance

Swiss Prime Fondation de placement tient compte, dans le sens d'une gestion d'entreprise responsable des aspects ESG dans son organisation et ses processus commerciaux.



Dammweg 5a, Aarau

Rentabilité et performance



- Générer un rendement attractif pour les investisseurs
- Croissance de l'actif immobilisé avec des acquisitions et le transfert de projets de développement en cours
- Augmentation des revenus locatifs prévisionnels
- Assurer un pipeline de développement bien rempli
- Maintenir le taux de vacance à un niveau bas grâce à une gestion active des actifs

S : Social



- Promotion d'offres de mobilité durable sur les sites des immeubles
- Intégration du voisinage dans les projets de développement et les immeubles existants
- Développement du know-how des collaborateurs, y compris le renforcement des compétences en matière de thèmes de la durabilité

E : Environnement



- Développement d'une trajectoire de réduction des émissions de CO₂ et de directives correspondantes pour les immeubles existants et les projets de développement
- Mesures architecturales et techniques pour augmenter l'efficacité énergétique dans l'exploitation
- Promotion des énergies renouvelables
- Développer et déployer les spécifications des fournisseurs

G : Gouvernance



- Ancrage des lignes directrices de durabilité dans les documents de base
- Intégration des risques ESG dans le processus ordinaire de gestion des risques
- Rapport annuel sur le développement de la durabilité
- Adhésion et rapport à l'UN PRI
- Participation annuelle au GRESB

Créer des valeurs durables



Processus

- Examen d'achat
- Stratégie immobilière
- Rénovation / Activité de construction



Optimisation des bâtiments

- Suivi
- Réduction des émissions CO₂
- Optimisation de l'efficacité énergétique

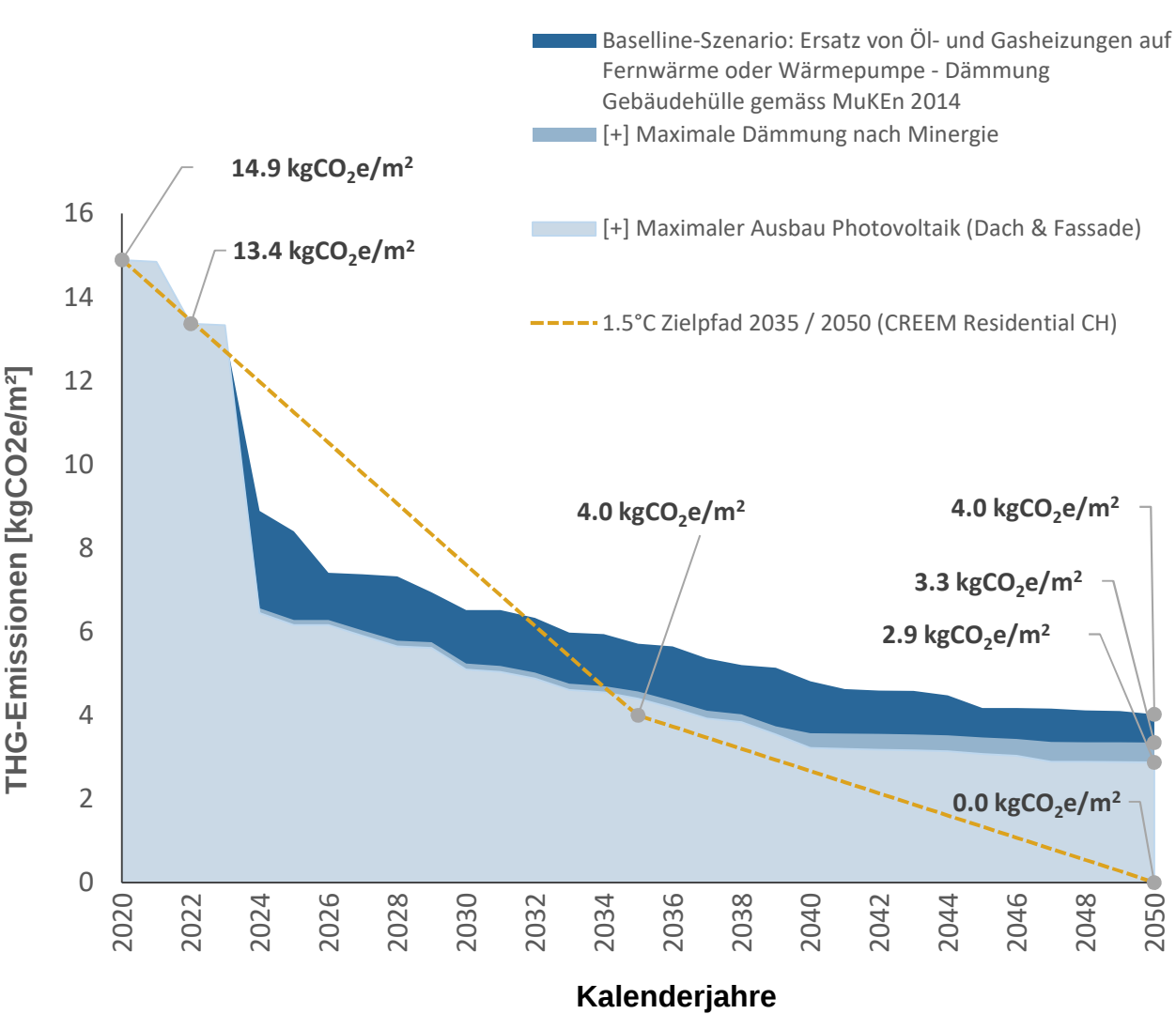


Benchmarking / certification

- Standard de durabilité et certifications de bâtiments (ex. NNBS, Minergie, SSREI, etc.)
- Benchmarking de portefeuille au moyen du GRESB
- Signature UNPRI



Poststrasse Süd, Ostermundigen



Scénario		Description
Mesures de construction	Scénario de référence	Production de chaleur Les installations de production de chaleur fossiles existantes sont remplacées par un approvisionnement en chaleur plus écologique lorsqu'elles atteignent leur durée de vie. Clarification en fonction des conditions régionales : 1. raccordement au chauffage urbain 2. pompe à chaleur à sondes géothermiques 3. pompe à chaleur sur nappe phréatique ■ Si aucune des trois variantes n'est possible, le modèle suppose une pompe à chaleur à air extérieur. ■ Les chauffages à pellets et à copeaux de bois ne sont pas pris en compte. Assainissement de l'enveloppe du bâtiment Selon le cycle de rénovation, les éléments du bâtiment sont calculés sur la base des valeurs indicatives d'isolation thermique selon le MoPEC 2014.
	Isolation maximale	■ Rénovation de l'enveloppe du bâtiment selon des normes d'isolation plus élevées ■ Respect des normes courantes
	Extension Installation s PV	■ Aménagement de surfaces de toitures et de façades appropriées avec des installations PV ■ Source pour l'évaluation de l'aptitude : SIG Office fédéral de l'énergie
Produit énergétique	Achat d'énergie écologique	■ Passage du mix électrique CH à l'électricité 100% renouvelable ■ Achat de biogaz au lieu de gaz naturel

Saisie/mesure avec Système de surveillance de l'énergie

Avec le système de monitoring énergétique, tous les immeubles :

- systématiquement enregistrés pour la consommation d'énergie dans le système
- Cela comprend la consommation d'électricité, d'eau et de chaleur.
- La mesure s'effectue sur différentes périodes
- L'analyse se fait sur la base de ces données pour les différents immeubles et le portefeuille.

Objectif

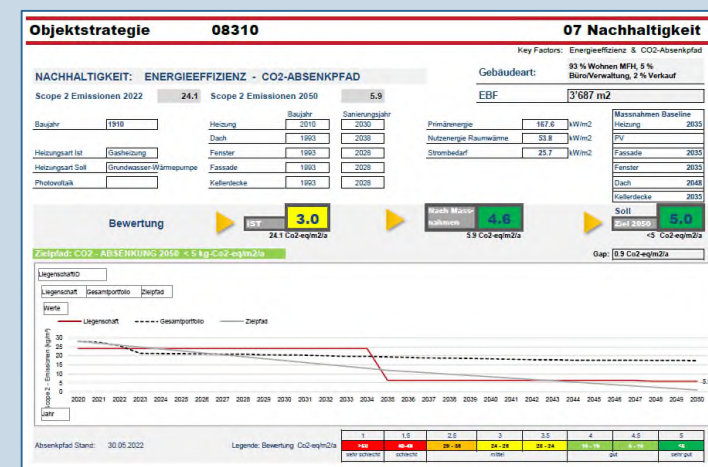
- Identifier et évaluer les potentiels d'économie par immeuble et dans le portefeuille.
- Saisir la situation énergétique afin de préparer la stratégie pour chaque immeuble et le contexte du portefeuille.



Définition de la stratégie

Chaque immeuble possède une "stratégie d'objet" jusqu'en 2050. Celle-ci comprend entre autres :

- saisie de l'état du bâtiment, y compris l'efficacité énergétique
- Modélisation de la trajectoire de réduction du CO2
- Potentiel d'utilisation Évaluations des surfaces et flexibilité d'utilisation



CHIFFRES CLÉS EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT (BENCHMARK REIDA)

Chiffres clés de
l'environnement de SPF¹Comparaison avec
les autres élèves²

Part des énergies renouvelables

47.3%

25.8%

Émissions CO₂ (Scope 1-2)8.3 kgCO₂e/m²13.1 kgCO₂e/m²Mesures de la consommation
énergétique65%
(Tendance à l'augmentation)

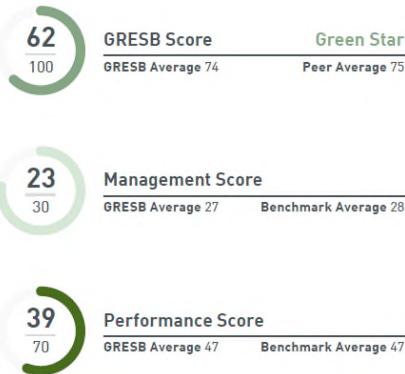
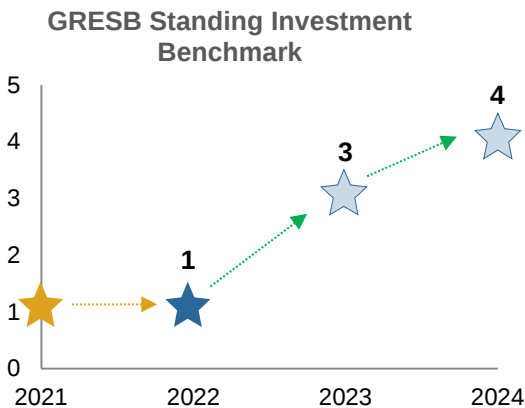
83.1%

Résultat de la 1ère participation au GRESB Benchmark Report 2022

2022 GRESB Standing Investments Benchmark Report

SPA Immobilien Schweiz | Swiss Prime Anlagestiftung

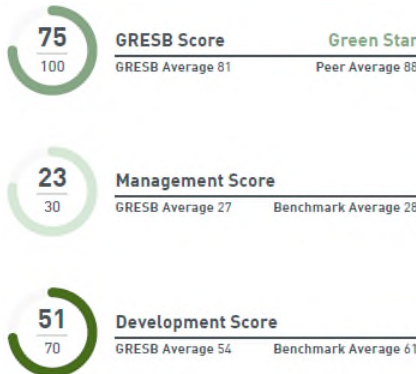
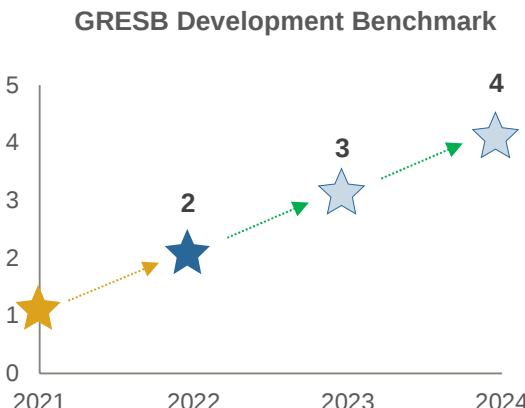
GRESB Rating
★☆☆☆☆



2022 GRESB Development Benchmark Report

SPA Immobilien Schweiz | Swiss Prime Anlagestiftung

GRESB Rating
★★☆☆☆



ÉTUDE DE CAS : DÉVELOPPEMENT DU SITE « RIVERSIDE » À ZUCHWIL



Écologie

- Production durable d'électricité avec une installation photovoltaïque, y compris en regroupement pour l'autoconsommation
- Chauffage avec l'eau de l'Aar
- Éclairage intérieur et extérieur à LED
- E-mobilité et points de recharge dans le parking souterrain

Innovation

- Car-sharing via l'application de l'areal
- Façade photovoltaïque bâtiment «Aarehuus» pour une production d'électricité maximale et durable
- Surveillance de l'énergie pour chaque appartement ainsi que pour l'areal du site

Social

- Echange régulier avec les locataires dans le cadre de réunions d'information
- Roadshow investisseurs et événements publics (Riverside Day)
- Utilisation intermédiaire de surfaces non utilisées avec le restaurant pop-up «RiverYard» pour réaliser une zone de rencontre



SPF IMMOBILIER SUISSE

PERFORMANCE



**RENDEMENT DE PLACEMENT
ATTRAYANT**

4.15%



COEFFICIENT D'ENDETTEMENT

24.59%



FORTUNE TOTALE

CHF 3.67 milliards



TAUX DE VACANCE

2.67%



NOMBRE DE PROJETS

9



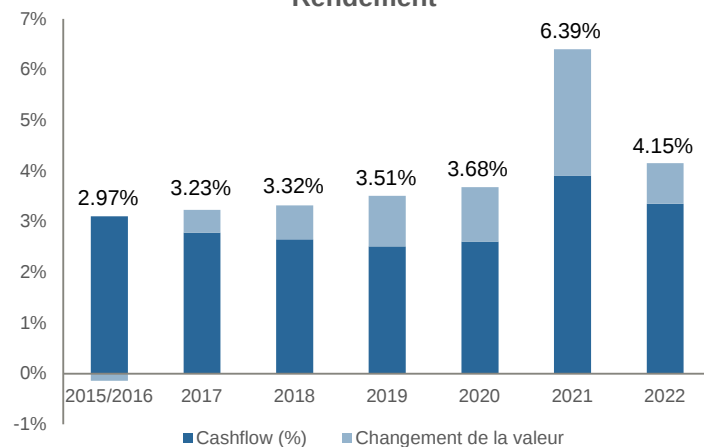
NOMBRE D'IMMEUBLES

125

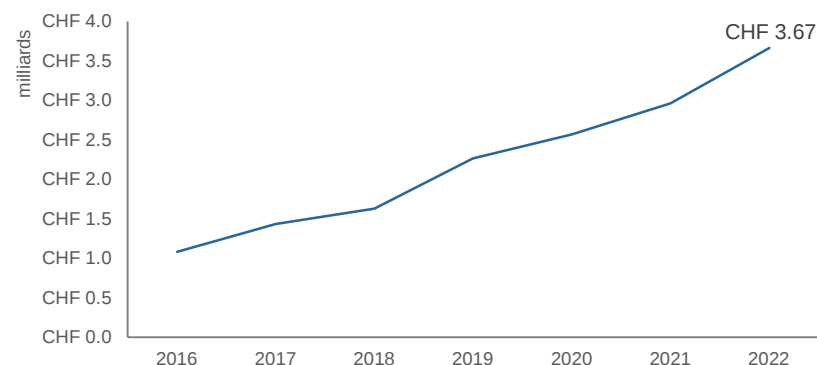


Hardaustrasse 19, Zurich

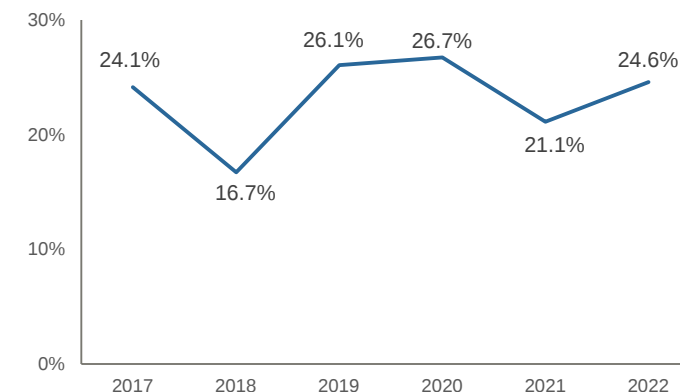
Rendement



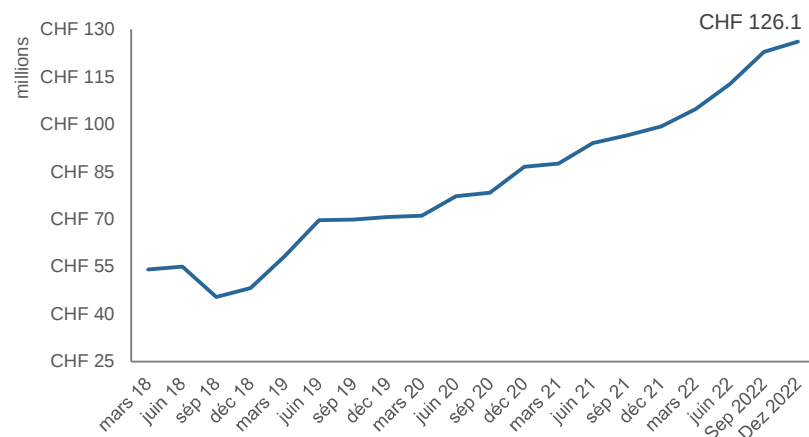
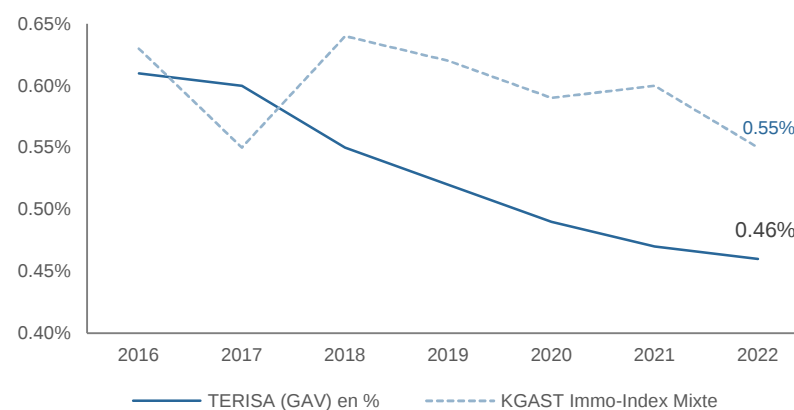
Parc immobilier (valeur vénale en CHF mrd)



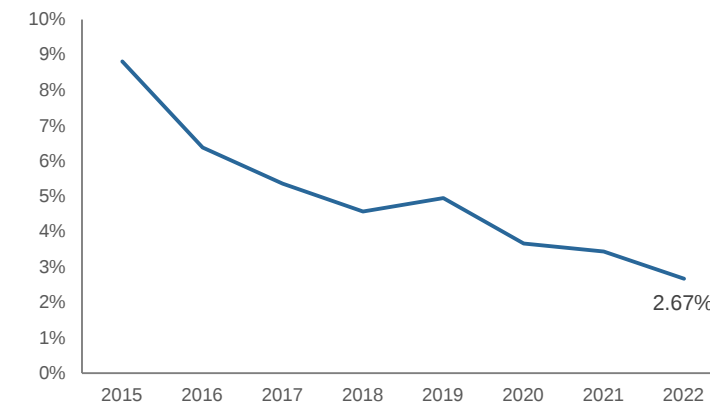
Coefficient d'endettement



Revenus locatifs prévisionnels en CHF mio

TER_{ISA} (GAV) en %

Taux de vacances en %



APERÇU DES CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE

Chiffres clés	Données en	30.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Parc immobilier (valeur vénale)	millions CHF	3 666.7	2 965.0	2 572.1	2 265.6	1 630.1	1 434.7
Immeubles	Nombre	125	87	88	78	52	42
dont projets	Nombre	9	7	7	6	6	6
Fortune totale (GAV)	millions CHF	3 684.6	2 978	2 576.7	2 269.7	1 635.1	1 442.8
Valeur d'inventaire (VNI) par droit	CHF	1 315.72	1 263.30	1 187.44	1 145.33	1 106.51	1 070.94
Taux de vacance	%	2.67	3.44	4.02	4.95	4.60	5.93
Coefficient d'endettement	%	24.59	21.13	26.74	26.07	16.72	24.13
Quote-part des capitaux empruntés	%	27.68	24.32	30.04	29.37	20.23	26.79
TER _{ISA} (GAV)	%	0.46	0.49	0.49	0.52	0.55	0.60
TER _{ISA} (NAV)	%	0.64	0.67	0.70	0.74	0.72	0.70
Rendement de placement	%	4.15	6.21	3.62	3.45	3.27	3.18

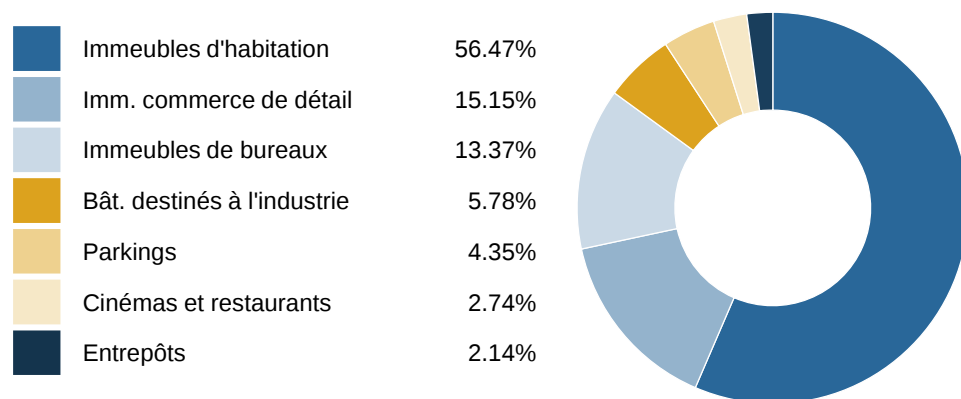


SPF IMMOBILIER SUISSE

ALLOCATION D'ACTIFS

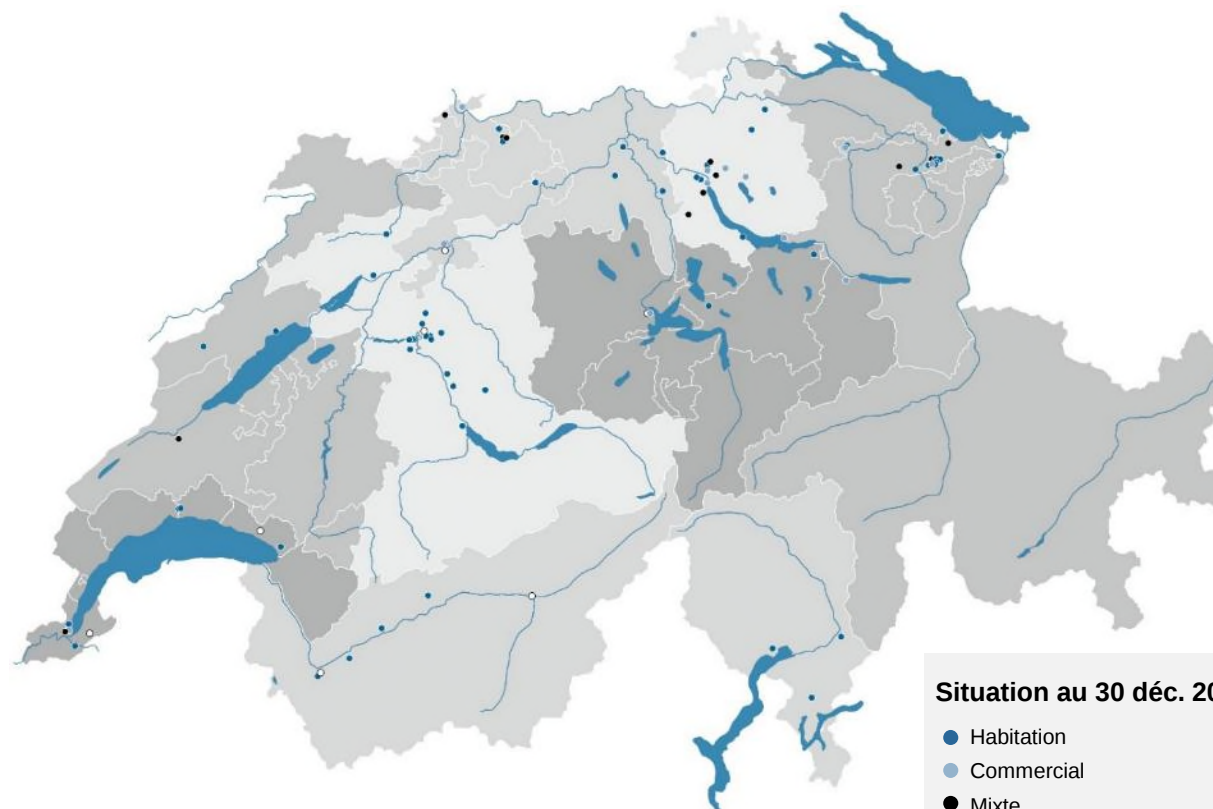
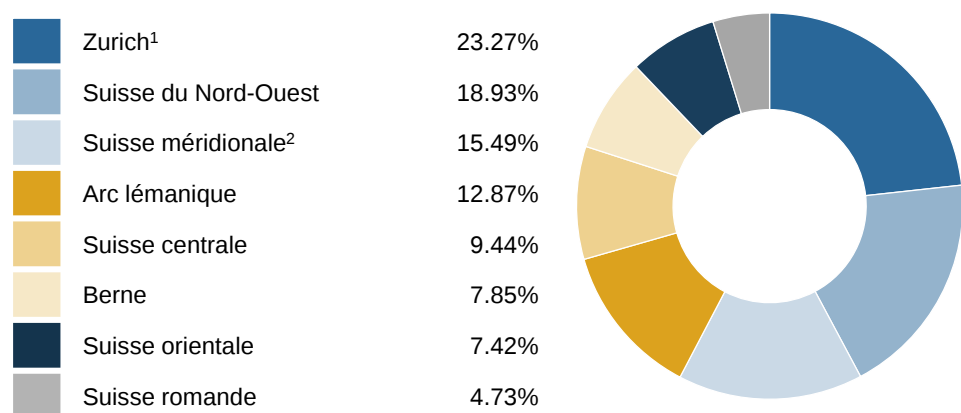
Allocation par type d'usage

Revenues locatifs prévisionnels



Allocation par région

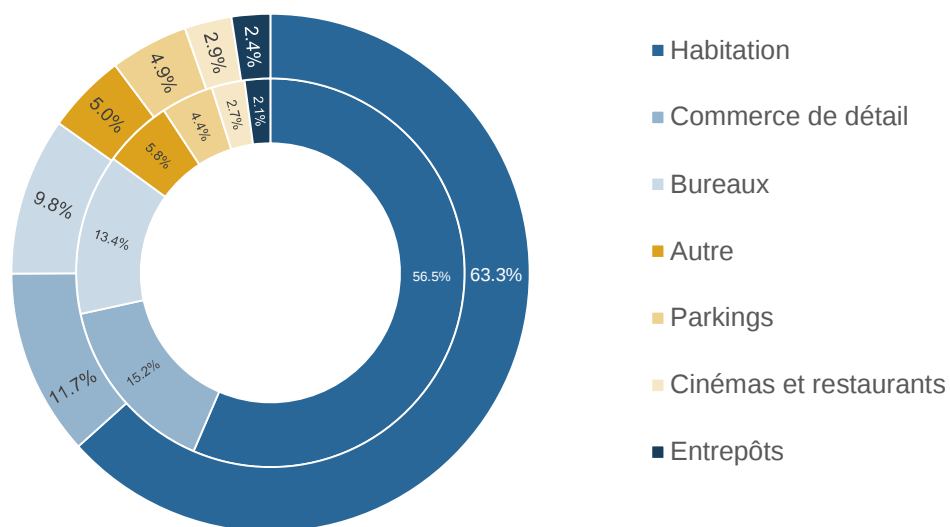
Revenues locatifs prévisionnels



Situation au 30 déc. 2022:

- Habitation
- Commercial
- Mixte
- Projet

Revenus locatifs prévisionnels sans l'immeuble «Leuenhof»



Anneau intérieur : allocation avec l'immeuble «Leuenhof»
Anneau extérieur : allocation sans l'immeuble «Leuenhof»

Effets

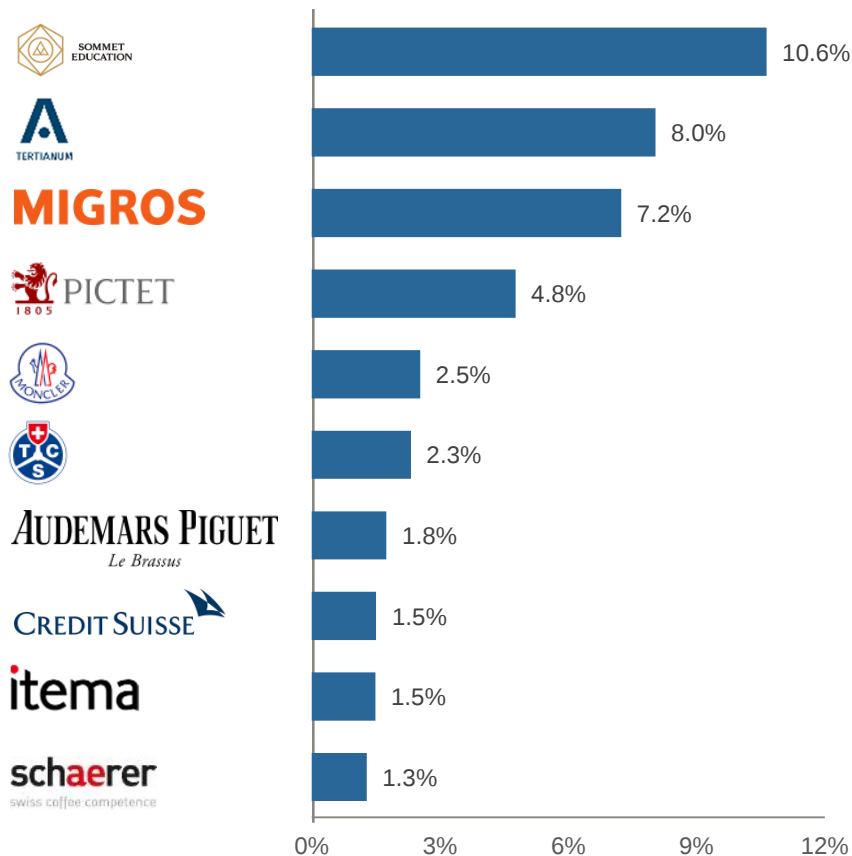
- Taux de résidences augmente de +6.8% pour atteindre 63.3%
- Rendement brut du portefeuille : 3.80% (sans Leuenhof)
- Rendement brut du portefeuille : 3.55% (avec Leuenhof)
- Rendement brut du Leuenhof : 2.35%.

Quels sont les avantages du Leuenhof ?

- Grande sécurité grâce à des contrats de location de longue durée
- Les locataires sont des entreprises de qualité à forte solvabilité (Pictet, Richemont, Audemars Piguet, Moncler)
- Comparable à une obligation : longue durée, revenus locatifs garantis
- L'immeuble offre une protection élevée contre l'inflation grâce à une indexation à 100% de tous les contrats de location

Principaux locataires

(en % des revenus locatifs théoriques au 31 décembre 2022)



Un portefeuille de locataires solide

- Haute qualité de la structure des locataires
- Le 10 plus grands locataires représentent environ 42% du portefeuille
- Les locataires sont des entreprises robustes et pour partie globales avec des notations solides
- Protection contre l'inflation : 95% des contrats de location sont indexés (sur l'indice suisse des prix à la consommation).

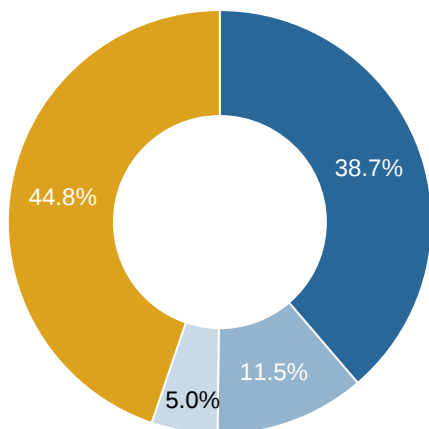


Rebgarten, Liestal

STRUCTURE DES LOCATAIRES COMMERCIAUX¹

Ventes : CHF 19.1 millions

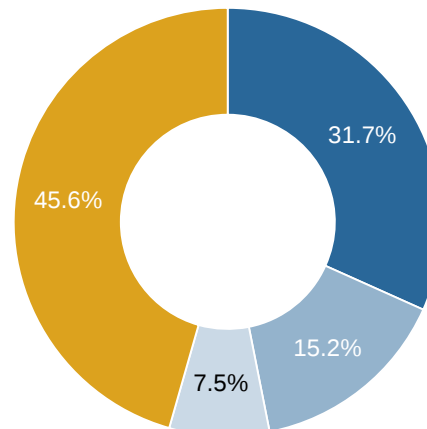
(en % des revenus locatifs théoriques)



- Migros Genossenschafts-Bund
- Audemars Piguet (Suisse) SA
- Coop Genossenschaft
- Rest

Bureaux : CHF 16.9 millions

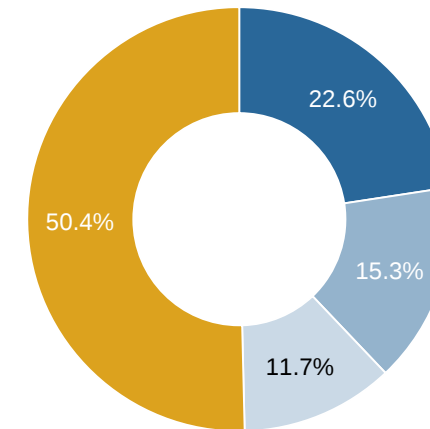
(en % des revenus locatifs théoriques)



- Banque Pictet & Cie SA
- Touring Club Suisse
- Credit Suisse Group AG
- Rest

Commerce : CHF 7.3 millions

(en % des revenus locatifs théoriques)



- ITEMA (Switzerland) Ltd.
- Schaerer AG
- Lidl Schweiz AG
- Rest

PRINCIPAUX IMMEUBLES PAR VALEUR VÉNALE¹



ZURICH-CITY, «LEUENHOF»

Valeur vénale : CHF 576.9 millions
Usage : bureaux, commerce de détail



ZURICH-WEST, «MAAGHOF»

Valeur vénale : CHF 194.1 millions
Usage : habitation



CRANS-MONTANA, «BLUCHE CAMPUS»

Valeur vénale : CHF 168.4 millions
Usage : habitation



LUCERNE, WEINBERGLISTRASSE

Valeur vénale : 126.7 millions
Usage : mixte, habitation et bureaux



ZUCHWIL, «RIVERSIDE»

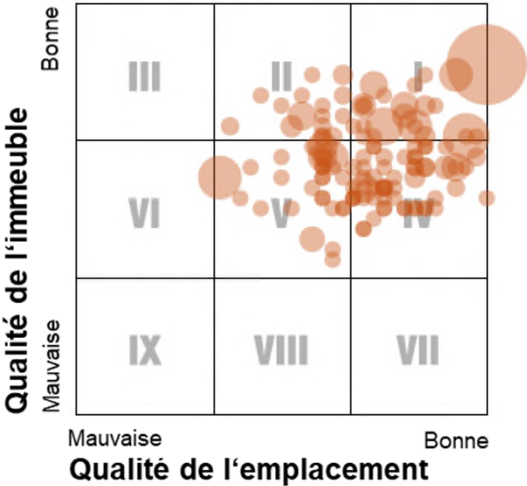
Valeur vénale : CHF 117.7 millions
Usage : Bâtiments destinés à l'industrie
au commerce et à l'habitation



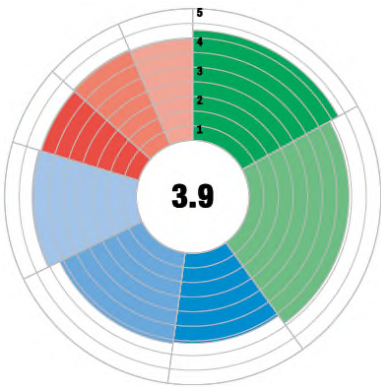
GENÈVE, RUE DE CONTAMINES

Valeur vénale : CHF 105.3 millions
Usage : Bâtiments destinés au commerce et
à l'habitation

Matrice de marché



Profil de qualité



Viale Stazione, Bellinzona

Quadrant	Nombres d'objets		Quote-part		Valeur marché CHF mio.		Quote-part	
	30.12.2022	31.12.2021	30.12.2022	31.12.2021	30.12.2022	31.12.2021	30.12.2022	31.12.2021
I	24	21	18.90%	21.90%	1614	1 561	44.00%	47.30%
II	16	12	12.60%	12.50%	423	315	11.50%	9.50%
IV	58	46	45.70%	47.90%	968	915	26.40%	27.70%
V	28	17	22.00%	17.70%	659	513	18.00%	15.50%

A large, three-dimensional white sculpture of the text 'SPF IMMOBILIER SUISSE' is positioned in the center of a paved city square. The letters are thick and blocky, casting soft shadows on the ground. In the background, there are several European-style buildings. On the left is a grand, multi-story building with classical columns and statues on its upper floors. To the right is a white building with a curved facade and many windows with green shutters. People are walking around the square, and a few birds are flying in the clear blue sky.

SPF IMMOBILIER SUISSE

PROJETS



INDÉPENDANCE

Indépendance du marché des transactions

Accès à des offres attractives qui ne sont pas sur le marché



REVENUS LOCATIFS

Tirer profit d'un potentiel supplémentaire de revenus locatifs



INNOVATION

Recours aux technologies les plus modernes



SYNERGIES

Tirer profit des synergies au sein du groupe



DURABILITÉ

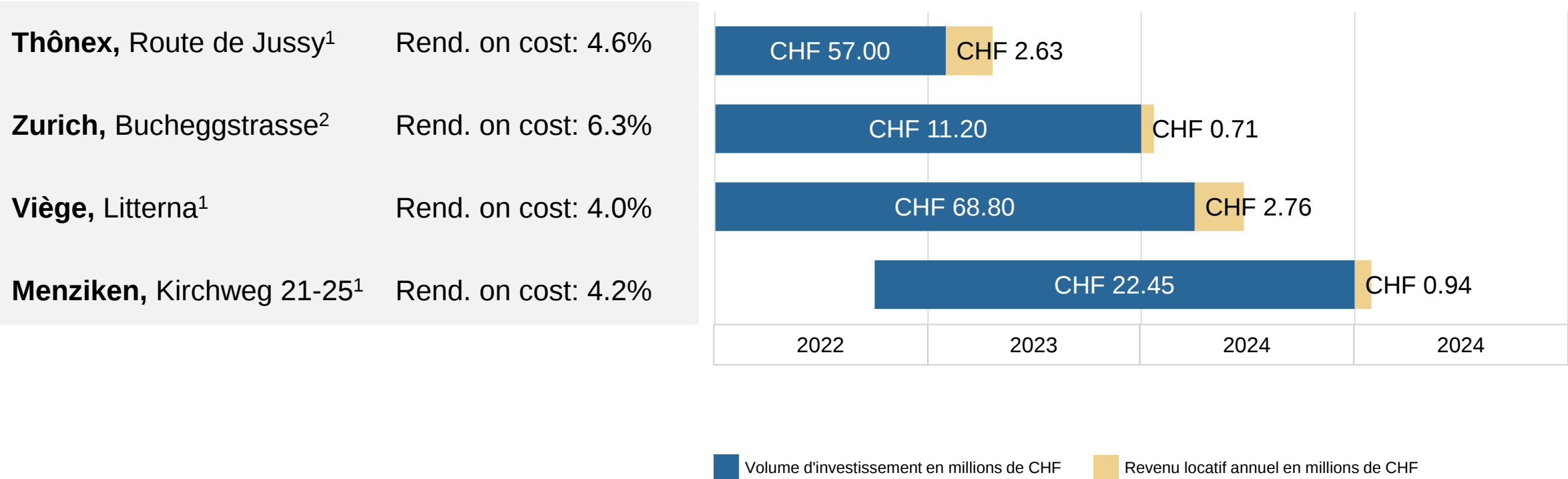
Influence avérée sur les thèmes de durabilité



Route de Jussy 34, Thônex (Genève)

Projets

PROJETS EN COURS DE CONSTRUCTION



¹ Terrain compris

² Hors terrain

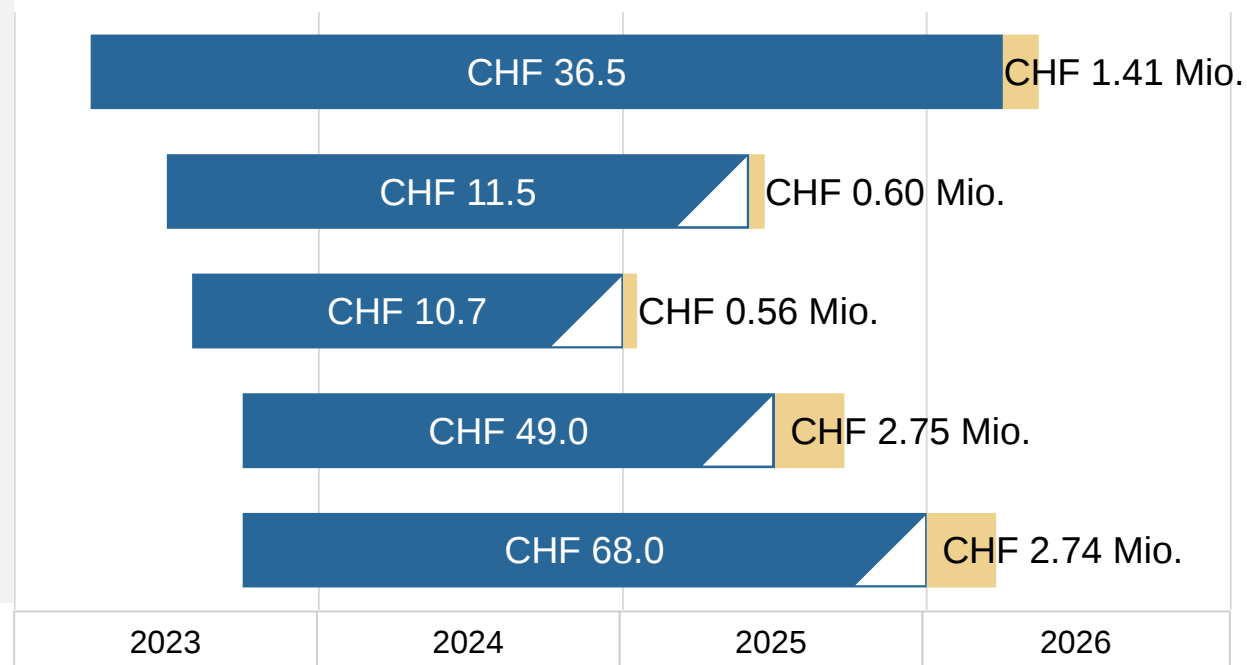
Bienne, Taubenloch¹ Rend. on cost: 3.9%

Zuchwil, «Riverside», Riverlab¹ Rend. on cost: 5.2%

Zurich, Nansenstrasse 21² Rend. on cost: 5.2%

Lucerne, «Tribsche», 2^e étape² Rend. on cost: 5.6%

Zuchwil, «Riverside», 2^e étape¹ Rend. on cost: 4.0%



■ Volume d'investissement en millions de CHF
 ■ Revenu locatif annuel en millions de CHF
 ▴ Développements à partir du stock



SPF IMMOBILIER SUISSE

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT EN DÉTAIL



Tribsche, 2^e étape
Lucerne



Route de Jussy 34
Thônex



Bâretstrasse, Litterna
Viège



Bucheggstrasse
Zurich

Phase de planification

Dépôt de la demande de permis de construire

autorisé

autorisé

autorisé

Cycle de construction

Autorisation de construire en attente

En construction

En construction

En construction

Etat de la prélocation

Commercialisation commence au T4/2024 (89 appartements)

100%
(77 appartements)

Commercialisation T1/2023
(141 appartements, commerce de détail et jardin d'enfants)

Commercialisation commence au T1/2024 (24 appartements)

Emménagement

Été 2025

Hiver 2022/2023

Automne 2023

Printemps 2024



Investissement	CHF 57 millions	MINERGIE
Rendement (on cost)	4.6% (terrain compris)	
Revenus loc. prév.	CHF 2.63 millions	
Concept	projet de développement à usage résidentiel	
Surface utile	env. 7 500m ²	
Affectation	77 appartements	
Réalisation prévue	début 2020 – fin 2022 (Aménagement environs/végétalisation T2/2023)	



La durabilité par...

- Norme genevoise Très haute performance énergétique
- Installation de panneaux photovoltaïques
- Sondes géothermiques servant au chauffage en hiver et au refroidissement en été
- Infiltration contrôlée de l'eau de pluie, ce qui permet de réduire les dimensions des tuyaux et de limiter l'impact sur les courants naturels de l'eau
- Couverture végétale de toutes les surfaces de toit non accessibles
- Excellente connectivité aux transports publics et à la mobilité réduite
- Intégration de la ferme existante (protection du patrimoine), transformée en salle communale et en crèche

Projets de développement en détail

«LITTERNA», VIÈGE



Investissement	CHF 68.8 millions
Rendement (on cost)	4.0% (terrain compris)
Revenus loc. prév.	CHF 2.76 millions
Concept	Projet de développement à usage résidentiel dans les étages et de services au rez-de-chaussée
Surface utile	env. 11 400m ²
Affectation	141 appartements et services
Réalisation prévue	fin 2021 – début 2024

La durabilité par...

- densification par une meilleure utilisation du terrain
- Durabilité dans la planification et la réalisation en ce qui concerne les matériaux de construction (par ex. béton durable), les sources d'énergie et la flexibilité (certification SNBS)
- Installation photovoltaïque
- Appartements de style "Eco Living" avec plans d'appartements flexibles
- Végétalisation de la façade donnant sur la coursive et cour intérieure polyvalente avec jardins

Projets de développement en détail

BUHEGGSTRASSE, ZURICH



Investissement	CHF 11.2 millions
Rendement (on cost)	6.3% (hors terrain)
Revenus loc. prév.	CHF 0.71 million
Concept	Projet de développement à usage résidentiel avec Eco-Living et certification SNBS « OR »
Surface utile	env. 1 237m ²
Affectation	24 appartements
Réalisation prévue	début 2022 – T1/2024



La durabilité par...

- Densification par une meilleure utilisation du terrain
- Durabilité dans la planification et la réalisation en ce qui concerne les matériaux de construction (par ex. béton durable), les sources d'énergie et la flexibilité (certification SNBS **visée**)
- Installation de panneaux photovoltaïques
- Appartements de style «Eco Living», dont les surfaces sont aménageables
- Façade végétalisée donnant sur l'entrée et cour intérieure polyvalente avec jardin

Projets de développement en détail

KIRCHWEG 21-25, MENZIKEN



Investissement	CHF 22.10 millions
Rendement (on cost)	4.2% (terrain compris)
Revenus loc. prév.	CHF 0.94 million
Concept	Projet de développement à usage résidentiel dans les étages et de services au rez-de-chaussée
Surface utile	env. 4 161m ²
Affectation	36 appartements, surfaces de vente, restauration
Réalisation prévue	du T4/2022 au T4/2024



La durabilité par ...

- Installation photovoltaïque (y compris ZEV)
- E-mobilité et points de charge
- Production de chaleur avec des sondes géothermiques
- Végétalisation de la façade donnant sur la coursive



La durabilité par ...

- Entrée revalorisée dans les Gorges du Taubenloch
- Parc public et zone de rencontre au bord de la Suze
- Raccordement au réseau régional de chauffage urbain

Investissement	CHF 36.5 millions
Rendement (on cost)	3.9% (terrain compris)
Revenus loc. prév.	CHF 1.41 millions
Concept	Tour d'habitation (19 étages) avec 70 appartements
Surface utile	env. 5 000m ²
Affectation	Appartements, commerce au rez-de-chaussée, parc public
Réalisation prévue	du T1/2023 au T2/2024



«TRIBSCHEN», 2^E ÉTAPE - LUCERNE



Investissement	CHF 49 millions
Valeur de marché	CHF 84,9 millions après achèvement
Rendement (on cost)	5.6% (hors terrain)
Revenus loc. prév.	CHF 2.75 millions
Concept	Immeuble d'habitation en remplacement d'un immeuble de bureaux existant
Surface utile	env. 8 800m ²
Affectation	89 appartements, 1 340m ² vente au détail, 1 300m ² services
Réalisation prévue	du T3/2023 au T2/2025

La durabilité par ...

- Installation photovoltaïque (y compris ZEV)
- Construction hybride
- Raccordement au chauffage urbain
- E-mobilité et points de charge
- Certification SNBS Or **visée**



SPF IMMOBILIER SUISSE

UTILISATION ET CHIFFRES CLÉS DE L'ÉMISSION



Financement des projets de développement (environ CHF 160 mil.)

- Viège « Litterna » (Valais)
- Bucheggstrasse (ville de Zurich)
- Projet de développement à Bienne
- Projet de construction (lotissement du centre) sur un emplacement de choix à Menziken (Argovie)



Réduction du coefficient d'endettement

- Coefficient d'endettement au 31 mars 2023: 24.52%
- Taux d'endettement visé: < 30% (max. 33.3% selon la réglementation)



Acquisition d'immeubles attrayants

Volume de transactions d'environ CHF 185 millions (situation à fin mars 2023)

- Rendement brut attractif du portefeuille d'achat de 4.25%
- WAULT moyen de >6 ans
- Amélioration du rendement brut moyen du portefeuille
- Poursuite de la trajectoire de croissance



Immeuble bureaux dans la ville de Zurich

- Locataire principal est la ville de Zurich (33% des surfaces)
- Mix de locataires de haute qualité, locataires de bonne solvabilité
- WAULT 8 ans
- Zone de développement à croissance rapide et à haut potentiel
- Potentiel locatif grâce au faible niveau des baux



Immeuble à usage mixte à Zoug

- Situé dans la commune la plus attractive de Suisse
- Immeuble de haute qualité et durable (construit en 2008)
- Grande sécurité de revenus grâce à une utilisation diversifiée de logements, bureaux et commerces
- Très grand potentiel de loyers (habiter dans le quantile 5%)

CHIFFRES CLÉS ET CALENDRIER DE LA 11^E ÉMISSION

ATTRIBUTION / DROITS DE SOUSCRIPTION

100 : 3¹⁾



AUGMENTATION DE L'ÉMISSION

De 3% à maximum 6%²⁾
De 60'210 à maximum 120'420 droits



PRIX D'ÉMISSION INDICATIF

CHF 1'346.80

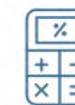
Réévaluation du portefeuille par
Wüest Partner au 31 décembre 2022



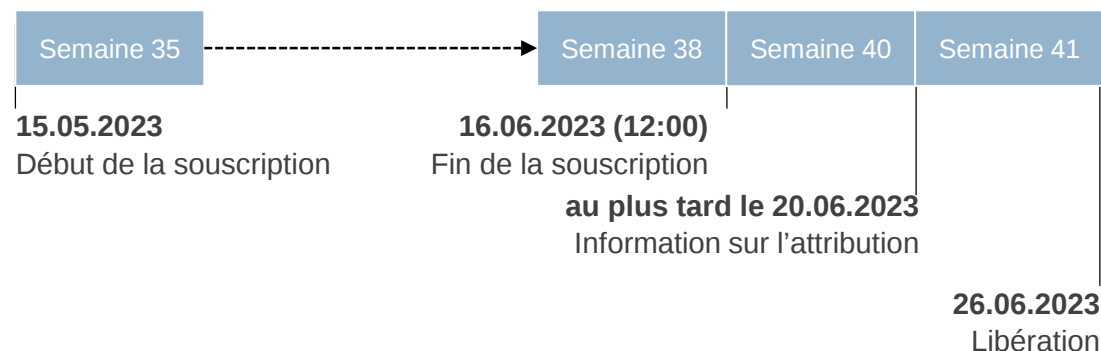
COMMISSION D'ÉMISSION

0.80%

Incluse dans le prix d'émission



CALENDRIER



NUMÉRO DE VALEUR

26 362 735



- 1) Les droits de souscription ne sont ni transférables, ni négociables et ne sont par conséquent pas enregistrés dans le dépôt.

Les droits de souscription non exercés reviennent, sans indemnité aucune, à Swiss Prime Fondation de placement. Le Conseil de fondation décide de l'utilisation des droits de souscription non exercés.

- 2) Il peut en particulier les attribuer à des investisseurs existants ou nouveaux.

CONTACT



Jérôme Baumann

Président et délégué
du Conseil de fondation
Swiss Prime Fondation de placement

Tel: +41 58 317 17 90

info@swiss-prime-anlagestiftung.ch



Raffaele Cannistrà

Investor Relations & Fundraising
Swiss Prime Site Solutions AG

Tel: +41 58 317 17 82

Mobile: +41 79 406 62 42

raffaele.cannistra@sps.swiss



Ramona Casanova

Investor Relations SPA
Swiss Prime Site Solutions AG

Tel: +41 58 317 17 57

Mobile: +41 79 427 47 34

ramona.casanova@sps.swiss

Siège principal

Swiss Prime Fondation de
placement
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 Olten

Tél: +41 58 317 17 90

www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

Bureau de Zurich

Swiss Prime Fondation de
placement
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zürich

Tél: +41 58 317 17 90

www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

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 factsheets 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.