

AU 30 JUIN 2023

# RAPPORT SEMESTRIEL S1 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 <sup>1</sup>
Affectation des bénéfices	capitalisation <sup>2</sup>
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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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	30.06.2023
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	1 630.1	2 265.6	2 572.1	2 965.0	3 666.7	3 895.2
Immeubles	nombre	52	78	88	87	125	129
dont projets	nombre	6	6	7	7	9	10
Fortune totale (GAV)	mios CHF	1 635.1	2 269.7	2 576.7	2 977.7	3 684.6	3 917.0
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 106.51	1 145.33	1 187.44	1 263.30	1 315.72	1 327.48
Prix d'émission par droit	CHF	1 115.36	1 154.49	1 196.94	1 273.41	1 326.25	1 338.10
Prix de rachat par droit	CHF	1 097.66	1 136.17	1 177.94	1 253.19	1 305.19	1 316.86
Taux de vacance	%	4.60	4.95	4.02	3.44	2.67	2.01
Coefficient d'endettement	%	16.72	26.07	26.74	21.13	24.59	27.94
Quote-part des fonds empruntés	%	20.23	29.37	30.04	24.32	27.68	31.32
TER <sub>ISA</sub> (GAV)	%	0.55	0.52	0.49	0.49	0.46	–
TER <sub>ISA</sub> (NAV)	%	0.72	0.74	0.70	0.69	0.64	–
Rendement de placements	%	3.32	3.51	3.68	6.39	4.15	0.89 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Calcul depuis le début de l'exercice 2023

# APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

---

## EXPLICATIONS SUR LE 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2023

### Généralités

- Le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» boucle le 1<sup>er</sup> semestre 2023 sur un rendement de placement de 0.89% (S1 2022: 2.49%).
- Les transactions et les investissements dans les projets ont entraîné une hausse de la valeur vénale du portefeuille immobilier à CHF 3 895.2 millions (S1 2022: CHF 3 304.1 millions).
- La 11<sup>e</sup> émission du groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» s'est déroulée du 15 mai au 16 juin 2023 et a permis de récolter CHF 18 millions aux-quels s'ajoute un apport en nature. De sorte que les fonds propres ont été renforcés à hauteur d'env. CHF 44 millions. Il est particulièrement réjouissant de constater que de nouveaux investisseurs se sont joints au cercle existant, tant et si bien que leur nombre s'élève désormais à 320.

### Gestion du portefeuille

- **Taux de vacance:** au deuxième trimestre 2023, ce taux est descendu à 2.01% (30 juin 2022: 2.66%).
- **Commercialisation:** la location des 20 appartements rénovés à Schlieren se déroule comme prévu. Les 10 premiers appartements ont pu être remis à leurs locataires à temps, tandis que l'emménagement des 10 suivants se fera en octobre prochain. Un seul appartement est encore disponible.
- **Evaluation:** le taux d'escompte moyen a augmenté de 2.61% au 31 décembre 2022 à 2.67%. Dans l'ensemble, le portefeuille est robuste et n'a subi qu'une faible correction se chiffrant à CHF -23 millions.
- **Stratégie de durabilité:** la deuxième version officielle du GRESB a été remise à fin juin dernier. Dans l'intervalle, il y a eu de nombreux investissements ESG, notamment dans des installations PV, dans des éclairages à LED et dans des places de stationnement dotées de bornes électriques.

### Acquisitions et ventes

- Deux immeubles existants et un projet de construction d'une résidence ont été acquis au 1<sup>er</sup> semestre 2023. Les immeubles sont situés dans des emplacements privilégiés qui gagneront encore en qualité, grâce aux développements futurs prévus ces prochaines années dans leur environnement.
- **Immeuble commercial en droit de superficie à Zurich-Oerlikon:** entièrement rénové, un immeuble commercial situé au nord de Zurich et âgé d'une vingtaine d'années est entièrement loué à des locataires pleins d'avenir. En effet, outre la ville de Zurich, qui loue env. 30% de la surface pour une école, il y a une entreprise de haute technologie ainsi qu'une boulangerie très appréciée au rez-de-chaussée.
- **Immeuble résidentiel et commercial à Cham (ZG):** construit en 2007/2008, cet immeuble abrite une diversité d'usages: appartements, bureaux et commerces. Sa situation dans le canton de Zoug bénéficie d'un excellent emplacement qui profitera à l'avenir de plusieurs améliorations dans son environnement immédiat, dont une route de contournement avec un accès optimisé aux transports, la création de nouveaux logements et le raccordement à un réseau de chauffage urbain durable.
- **Projet de construction à Muttenz:** Le terrain se trouve directement entre la gare de Muttenz et la Haute école spécialisée de la Suisse du Nord-Ouest. Au cours des deux prochaines années, 109 logements et surfaces commerciales seront réalisés au rez-de-chaussée et en mezzanine. Le début des travaux est imminent et des travaux de déconstruction sont actuellement en cours. L'achèvement et l'emménagement sont prévus pour fin 2025. Vous en saurez plus en lisant «Coup de projecteur» en page 5.

### Développement et construction

- **Lucerne, «Tribtsche 2»:** la démolition de l'immeuble de bureaux se déroulera entre décembre 2023 et janvier 2024. Il est prévu de démarrer en août 2023 le processus de soumission par l'entreprise totale de la construction d'une centaine d'appartements.
- **Zuchwil, «Riverside Living 2»:** sur le site Riverside, la demande du permis de construire la 2<sup>e</sup> étape de «Living» et de «Riverlab» a été déposée dans les délais prévus.
- **Bienne, «Taubenloch»:** Les travaux de sécurisation des fouilles et d'excavation sont en cours et avancent comme prévu. Au cours des prochaines années, une tour d'habitation de 19 étages comprenant 69 appartements sera construite directement au bord de la Suze.
- **Viège, «Litterna»:** Les travaux de construction sur le site "Litterna" battent leur plein. La livraison du premier immeuble d'habitation est prévue pour la fin octobre 2023. Vous trouverez de plus amples informations sous: [www.visp-litterna.ch](http://www.visp-litterna.ch)

---

## IM FOKUS

### Acquisition de «Co-Next» à Muttenz

Situé entre la gare de Muttenz et la Haute école spécialisée de la Suisse du Nord-Ouest, le terrain à bâtir de 6 477 m<sup>2</sup> sur lequel un nouvel espace d'habitation et de vie verra le jour au cours des deux prochaines années. BRICKS AG a acquis la parcelle il y a plus de deux ans auprès de la commune de Muttenz et du canton de Bâle-Campagne et y a développé un ensemble de qualité.

En tant qu'entreprise totale, BRICKS AG construit maintenant, pour le compte de Swiss Prime Fondation de placement, l'immeuble d'habitation avec des surfaces commerciales au rez-de-chaussée et à l'étage de la mezzanine. Le volume d'investissement s'élève à CHF 68.5 millions. Il s'agit d'une combinaison de 109 appartements, de 1.5 pièce à 5.5 pièces, d'une surface habitable de 6 497 m<sup>2</sup>, d'une surface commerciale de 1527 m<sup>2</sup> et de 144 places de parking et 14 places de stationnement à l'air libre. Le concept d'environnement prévoit un espace extérieur continu dans lequel se trouve un pavillon multifonctionnel, l'Urban Living Space (ULL). Le pavillon sera construit à partir de matériaux recyclés des bâtiments d'origine et accueillera des programmes innovants.

Le projet a été conçu par le célèbre bureau d'architectes international Oppenheim Architecture. Les volumes urbanistiques attrayants répondent à des normes de durabilité élevées (SNBS Gold). En outre, une installation photovoltaïque et une infrastructure pour l'e-mobilité seront réalisées. À l'avenir, le complexe utilisera une part importante d'énergie renouvelable provenant du réseau de chaleur Polyfeld Muttenz. Les appartements seront conçus de manière moderne, en fonction du public cible. Un concept innovant de salles d'eau préfabriquées avec des couleurs individuelles confère aux espaces intérieurs un élément identitaire. Le lotissement devrait être prêt à être occupé d'ici fin 2025.



Vue aérienne



Environnement, pavillon ULL



Vue d'un balcon

# ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	30.06.2023	31.12.2022
1 Zurich <sup>1</sup>	31.27	30.06
2 Suisse du Nord-Ouest	14.58	15.45
3 Arc lémanique	13.81	14.79
4 Suisse méridionale <sup>2</sup>	11.17	11.74
5 Suisse centrale	12.06	10.44
6 Berne	8.16	7.92
7 Suisse orientale	4.87	5.22
8 Suisse romande	4.08	4.38
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

<sup>1</sup> Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

<sup>2</sup> La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	30.06.2023	31.12.2022
1 Zurich <sup>1</sup>	24.39	23.27
2 Suisse du Nord-Ouest	19.00	18.93
3 Arc lémanique	14.52	12.87
4 Suisse méridionale <sup>2</sup>	13.33	15.49
5 Suisse centrale	9.93	9.44
6 Berne	7.80	7.85
7 Suisse orientale	6.33	7.42
8 Suisse romande	4.70	4.73
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

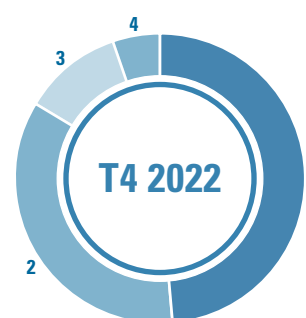
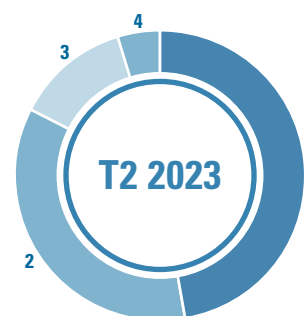
<sup>1</sup> Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

<sup>2</sup> La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



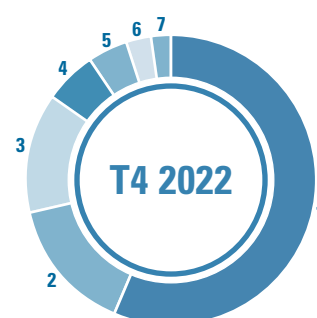
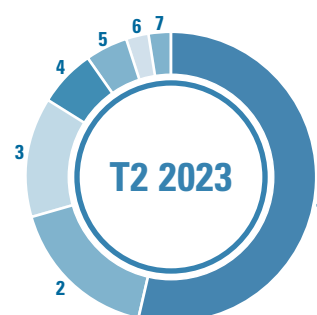
## RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %	30.06.2023	31.12.2022
1 Immeubles d'habitation	47.35	48.62
2 Immeubles à usage commercial	35.30	35.10
3 Immeubles mixtes	12.63	11.21
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	4.72	5.07
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



## RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	30.06.2023	31.12.2022
1 Immeubles d'habitation	53.83	56.47
2 Immeubles de bureaux	16.73	13.37
3 Immeubles pour le commerce de détail	13.34	15.15
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	6.47	5.78
5 Parkings	4.67	4.35
6 Cinémas et restaurants	2.69	2.74
7 Entrepôts	2.27	2.14
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



# INVENTAIRE DES IMMEUBLES

## SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.06.2023

Localité, adresse	Surface locative en m <sup>2</sup>	Superficie du terrain en m <sup>2</sup>	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 <sup>1</sup>
<b>Immeubles d'habitation (en location directe)</b>						
Aarau, Dammweg 5, 5b	1 770	2 777	1971, 2022	01.07.2022	15 490	253
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	15 440	328
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	21 420	429
Berne, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	4 716	76
Berne, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 657	66
Berne, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3 258	54
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2 703	47
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 630	59
Berne, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	3 148	47
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 080	277
Brittnau, Glurlimattweg 2, 4, 6, 8	2 100	2 821	1972	01.07.2022	8 729	176
Buchrain, Fluhmattstrasse 2, 2a	1 072	1 687	1963	01.07.2022	5 424	90
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a	2 144	4 034	1963	01.07.2022	11 330	182
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	81 870	1 451
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	9 957	251
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	16 330	271
Ebikon, Eschenweg 2, 4, 6, 8	2 055	4 808	1968–1970	01.07.2022	8 821	171
Ebikon, Hächweidstrasse 9	1 347	2 200	1982	01.07.2022	4 740	101
Emmenbrücke, Gersagstrasse 41, 43	1 142	2 410	1984	01.07.2022	6 996	128
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	27 940	512
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	76 840	1 126
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	15 610	288
Hünenberg, Wartenstrasse 1a-c	3 203	4 939	1973	01.07.2022	21 250	300
Langenthal, Belchenstrasse 17, 19	1 520	2 660	1976	01.07.2022	6 477	135
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15–19, 27–31	4 095	9 537	1993	01.07.2022	14 110	295
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15/17	2 274	1 030	1972	01.06.2022	24 990	362
Lausanne, Chemin des Lys 14	1 259	958	1966	01.06.2022	11 750	181
Lausanne, Rue du Maupas 61/63 et Rue du Maupas 65/67	3 123	2 471	1956	01.06.2022	34 220	489
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	7 160	140
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 804	44
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 585	409	1938	01.12.2017	7 575	176
Lucerne, Tribtschenstr. 62/62a–62d Geissensteinring 43	12 855	6 304	2021	01.10.2015	129 130	2 021
Lyss, Libellenweg 1	1 800	2 169	1985	01.07.2022	7 355	122
Madiswil, Untergässli 19	1 098	1 926	1974	01.07.2022	4 040	86
Manno, Via Norello 17a	2 429	2 922	2008	01.10.2017	11 650	240
Menziken, Eichenstrasse 1, 2	2 417	875	1991	01.07.2022	8 757	200
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 503	1 505	2016	01.03.2018	28 620	557
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 10, 12	2 914	5 272	1972, 1981	01.07.2022	13 870	233
Oftringen, Obristweg 8–18	3 960	5 298	1986	01.07.2022	13 030	257
Otelfingen, Bodenackerstrasse 12, 14, 16, 18, 20	2 486	4 903	1981	01.07.2022	12 760	212
Riedikon-Uster, Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/Blindenholzstr. 71, 73, 75	4 563	5 548	1995	01.08.2021	32 150	543
Schlieren, Kleinzuglstrasse 8, 10, 12	1 881	3 687	1982	01.07.2022	15 110	–
Schüpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	20 450	462

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



## SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.06.2023

Localité, adresse	Surface locative en m <sup>2</sup>	Superficie du terrain en m <sup>2</sup>	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 <sup>1</sup>
St-Gall, Brühlbleichstrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	3 216	55
St-Gall, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3 573	50
St-Gall, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4 518	76
St-Gall, Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	3 816	71
St-Gall, Otmarstrasse 21	297	495	< 1920	15.11.2015	1 885	40
St-Gall, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 776	3 522	2010	15.11.2015	7 075	141
Strengelbach, Sonnenrainweg 4, 6	1 296	1 371	1970	01.07.2022	5 010	101
Thônex, Route de Jussy	7 418	14 335	2022	04.12.2015	76 020	1 244
Thun, Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	8 766	168
Trimbach, Baslerstrasse 81	1 169	918	1960	01.12.2015	6 012	130
Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27, 29, 31	1 655	2 443	1987	31.12.2020	7 740	175
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	10 150	320
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	3 067	44
Wanzwil, Jurastrasse 33, 34	1 392	1 235	1974	01.07.2022	4 111	115
Wichtrach, Rütliweg 14, 16	1 333	2 544	1982	31.12.2020	5 037	116
Widen, Bellikonstrasse 221, 223, 225	1 944	3 879	1972	01.01.2019	11 400	208
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1 573	30
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	7 849	162
Worblaufen, Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	5 933	112
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	8 802	148
Zofingue, Gottfried-Keller-Strasse 7, 9, 11	2 376	3 486	1974	01.07.2022	10 490	201
Zofingue, Gotthelfstrasse 13	609	2 037	1968	01.07.2022	2 843	47
Zofingue, Henzmannstrasse 31, 33	1 243	4 024	1974	01.07.2022	6 832	123
Zofingue, Obere Mühlemattstrasse 72, 74	1 160	2 362	1964	01.07.2022	5 551	94
Zuchwil, Riverside, nouveau bâtiment 1 <sup>ère</sup> étape	12 112	12 200	2022	01.12.2015	76 630	1 471
Zurich, Hardaustasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	23 440	297
Zurich, Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 294	7 248	2015	01.12.2015	191 550	2 619
<b>Total des immeubles d'habitation (en location directe)</b>	<b>182 921</b>	<b>224 720</b>			<b>1 288 276</b>	<b>21 794</b>

### Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)

Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 039	2016	01.12.2015	44 010	941
Berne, Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/1958	05.01.2021	51 070	1 011
Crans-Montana, Route des Cheminots <sup>2</sup>	16 786	32 064	1930/2009	05.07.2017	165 050	4 327
Ecublens, Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	4 179	94
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	1 959	43
Glion, Route de Glion 111 <sup>3</sup>	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	87 360	2 382
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 560	270
Liestal, «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	69 330	1 313
Martigny, Rue du Léman 24	9 364	6 838	2021	29.11.2017	56 290	1 101
Saxon, Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	29 540	711
St.-Aubin-Sauges, Rue du Débarcadère 9	5 411	7 351	2021	08.06.2021	32 030	515
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	4 559	87
<b>Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)</b>	<b>82 839</b>	<b>94 818</b>			<b>555 937</b>	<b>12 796</b>

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

<sup>2</sup> Détenu indirectement par le biais de HFS Mountain GmbH

<sup>3</sup> Détenu indirectement par le biais de HFS Lake GmbH

## SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.06.2023

Localité, adresse	Surface locative en m <sup>2</sup>	Superficie du terrain en m <sup>2</sup>	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 <sup>1</sup>
<b>Immeubles à usage commercial</b>						
Avenches, Route de la Plaine 61	7 146	25 354	2002	22.02.2022	24 980	477
Baden, Am Bahnhof, Bahnhofstrasse 40	7 601	4 108	1981, 1983	01.07.2022	11 301	278
Baden, Badstrasse 17	1 440	852	1961	01.07.2022	2 848	62
Bâle, Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	10 620	272
Bellinzona, Viale Stazione 19	2 676	751	1993	01.01.2022	16 480	325
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	28 580	595
Genève, Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	31 350	597
Genève, Route de Pré-Bois 20	862	29 467	1988	01.07.2022	8 940	262
Genève, Rue de Contamines 14, Route de Florissant 11–13, Rue de Contamines 18	6 432	4 310	1981	03.06.2022	101 415	1 553
Lugano, Via Gerolamo Vegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	38 180	627
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 736	4 302	1998	01.06.2019	13 340	335
Ostermundigen, Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	96 820	1 721
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	31 260	794
				06.08.2015,		
Soleure, Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne»	2 924	1 579	1772/1928	01.02.2016	21 520	509
St-Gall, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	28 670	640
Volketswil, Industriestrasse 20	22 168	35 414	2001	01.06.2019	74 110	1 586
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	22 820	628
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	78 120	164 041	1943	01.12.2015	100 890	3 769
Zurich, Bahnhofstrasse 32	11 189	3 570	1915	26.07.2016	588 270	6 846
Zurich, Hagenholzstrasse 83–85b	20 338	7 240	2001, 2002	01.04.2023	104 380	1 353
Zurich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	18 470	232
<b>Total des immeubles à usage commercial</b>	<b>211 376</b>	<b>300 331</b>			<b>1 375 244</b>	<b>23 460</b>
<b>Immeubles mixtes</b>						
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	55 130	1 033
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	12 300	274
Cham, Lorzenparkstrasse 2–16	15 023	9 164	2007, 2008	19.04.2023	85 050	558
Genève, Quai du Seujet 30	2 577	390	1984	01.10.2015	20 220	427
Genève, Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 894	921	1995	20.08.2021	38 930	586
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	6 136	105
Huttwil, Bahnhofstrasse 43, 43b	4 126	3 092	2021	09.12.2022	29 240	490
Liestal, Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	38 090	665
Nussbaumen b. Baden, Kirchweg 21, 23, 25	3 849	3 033	1973	01.07.2022	26 270	451
Orbe, Route des Grange-Saint-Martin	10 567	10 604	2020	17.12.2020	73 290	1 580
St-Gall, Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	20 780	431
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	32 780	725
Wollerau, Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	17 990	292
Zurich, Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	16 690	275
Zurich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	10 290	134
Zurich, Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 720	117
<b>Total des immeubles mixtes</b>	<b>75 987</b>	<b>56 159</b>			<b>491 906</b>	<b>8 142</b>

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

## SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.06.2023

Localité, adresse	Surface locative en m <sup>2</sup>	Superficie du terrain en m <sup>2</sup>	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 <sup>1</sup>
<b>Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction</b>						
<b>Bienne</b> , Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Entwicklungsparzelle)	–	1 042		01.11.2022	2 787	–
<b>Bienne</b> , Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Hochhaus)	–	1 286		01.11.2022	10 790	–
<b>Lucerne</b> , Weinberglistrasse 4	–	5 158	1991	01.10.2015	33 910	–
<b>Martigny</b> , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	199	1 500	1987	01.03.2016	1 875	25
<b>Menziken</b> , Hauptstrasse 40	–	3 116	2024	10.06.2022	8 193	–
<b>Muttenz</b> , Hofackerstrasse 12, 14	–	6 477	2025	22.06.2023	32 940	–
<b>St-Légier-La Chiésaz</b> , Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 539	–
<b>Viège</b> , Litternagrund	–	8 184	2023	01.10.2019, 11.02.2021	46 680	–
<b>Zuchwil</b> , Riverside, nouveau bâtiment 2. Etape <sup>2</sup>	5 585	26 379	2022	01.12.2015	22 510	363
<b>Zurich</b> , Bucheggstrasse 130, 132	–	1 361	1931	01.06.2019	14 640	–7
<b>Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction</b>	<b>5 784</b>	<b>82 216</b>			<b>183 864</b>	<b>381</b>
<b>Total général</b>	<b>558 906</b>	<b>758 244</b>			<b>3 895 227</b>	<b>66 573</b>

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

<sup>2</sup> 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



Ramona Casanova  
Investor Relations  
Tél: +41 58 317 17 57  
ramona.casanova@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.

