

AU 31 DÉCEMBRE 2023

# RAPPORT T4 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 CAFP
Gestion et conseil en placement	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	0.8% <sup>1</sup>
Commission de rachat	2.0% <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 à 0.8% respectivement 2.0%, 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	31.12.2023 <sup>1</sup>
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	1 630.1	2 265.6	2 572.1	2 965.0	3 666.7	3 927.7
Immeubles	nombre	52	78	88	87	125	132
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	3 945.2
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 106.51	1 145.33	1 187.44	1 263.30	1 315.72	1 335.29
Prix d'émission par droit	CHF	1 115.36	1 154.49	1 196.94	1 273.41	1 326.25	1 345.97
Prix de rachat par droit	CHF	1 097.66	1 136.17	1 177.94	1 253.19	1 305.19	1 308.58
Taux de vacance	%	4.60	4.95	4.02	3.44	2.67	1.77
Coefficient d'endettement	%	16.72	26.07	26.74	21.13	24.59	27.76
Quote-part des fonds empruntés	%	20.23	29.37	30.04	24.32	27.68	30.75
TER <sub>ISA</sub> (GAV)	%	0.55	0.52	0.49	0.49	0.46	0.46
TER <sub>ISA</sub> (NAV)	%	0.72	0.74	0.70	0.69	0.64	0.65
Rendement de placements	%	3.32	3.51	3.68	6.39	4.15	1.49 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Les informations financières sont basées sur des chiffres provisoires, le rapport annuel final sera publié avec tous les chiffres clés au mi-avril 2024.

<sup>2</sup> Dont rendement du cash-flow 3.26% / rendement des variations de valeur -1.77%

# APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

## EXPLICATIONS SUR LE 4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2023

### Généralités

- Le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» boucle le 4<sup>e</sup> trimestre 2023 sur un rendement de placement de 1.49%<sup>1</sup> (T4 2022: 4.15%). Il faut savoir que le rendement de placement se compose du rendement du cash-flow et du rendement du changement de la valeur. Si le premier s'est élevé à 3.26%, un chiffre très haut, le second a baissé à -1.77%.
- Les transactions et les investissements dans des projets, réalisés en cours de période, ont augmenté la valeur vénale du portefeuille immobilier à CHF 3 927.7 millions (T4 2022: CHF 3 666.7 millions).
- Le groupe de placements compte 132 immeubles, dont 10 sont en projet.

### Gestion du portefeuille

- **Taux de vacance:** au 31 décembre 2023, le taux de vacance a baissé au chiffre très bas de 1.77% (T4 2022: 2.67%).
- **Construction à Viège:** cet immeuble est certifié SNBS et compte au total 103 appartements et un jardin d'enfants. Les appartements de la première étape ont été remis le 1<sup>er</sup> décembre 2023 à leurs locataires; ceux des étapes suivantes emménageront de manière échelonnée jusqu'à la mi-avril 2024.
- **Évaluation:** sous l'effet des conditions du marché, le taux d'escompte moyen a augmenté de 2.61% au 31.12.2022 à 2.75% au T4 2023.
- **Intégration de l'apport en nature de Müller Martini:** le portefeuille de la caisse de pension Müller Martini comprenant quatre immeubles, a été entièrement intégré au 31 décembre 2023.
- **Etat des locations:** le bail du campus de «Les Roches International School of Hotel Management Bluche – Crans Montana» a été prolongé par anticipation de 10 ans jusqu'en 2045.
- **Durabilité:** deux installations PV sont entrées en octobre en service à Bellinzone et à Liestal; tandis que quatre chaudières à énergie fossile ont été remplacées.

### Acquisitions et ventes

- Au quatrième trimestre 2023, nous avons vendu deux immeubles comprenant une partie commerciale importante et acquis un ensemble récent d'habitation:
- **Vente à Genève, place Cornavin 10:** construit en 1958 cet immeuble à usage d'hôtel et de commerces faisait déjà partie du portefeuille de la SPF lors de sa création. Il a été cédé le 1<sup>er</sup> décembre 2023 à un investisseur international.
- **Vente à Wil, Bronschhoferstrasse 2:** construit en 1969, cet immeuble à usage mixte, entièrement loué et repositionné avec succès, a été cédé le 1<sup>er</sup> décembre 2023 à un propriétaire immobilier suisse.
- **Achat à Bazenheid (SG), Neugasse 31/31a/31b/33:** un ensemble d'habitation, construit en 2010 dans l'Est de la Suisse, a été acquis le 1<sup>er</sup> décembre 2023. Ces quatre immeubles d'habitation certifiés MINERGIE comprennent au total 56 appartements et 66 places de stationnement.

### Développement et construction

- **Zurich, Bucheggstrasse:** le chantier de ce projet Eco-Living progresse conformément au plan. La remise des 24 appartements, tous loués sauf un, à leurs locataires aura lieu en juin 2024.
- **Lucerne, Tribsche 2:** la démolition de l'ancien immeuble de bureaux a commencé en décembre 2023. Le processus de soumission de la construction est en cours et l'attribution des travaux est prévue au T1 2024. Le chantier devrait démarrer l'été prochain.
- **Zuchwil, Riverside Living 2:** le permis de construire les deux bâtiments au bord de l'Aare nous est parvenu en décembre 2023 et l'excavation a commencé en janvier 2024.
- **Rapperswil, Untere Bahnhofstrasse:** il est prévu de construire un nouvel immeuble à la Untere Bahnhofstrasse à Rapperswil. Sur les cinq équipes d'architectes ayant pris part au concours, le projet de Galli Rudolf Architekten l'a remporté. Ce projet sera développé avec l'équipe gagnante.
- **Berne, Ochsenbeinstrasse:** la rénovation de l'immeuble d'habitation situé non loin de la place de l'Europe est terminée.

<sup>1</sup> Les informations financières sont basées sur des chiffres provisoires, le rapport annuel final sera publié avec tous les chiffres clés au mi-avril 2024.

---

## COUP DE PROJECTEUR

### Renforcement de la part de logements

Swiss Prime Fondation de placement a vendu un immeuble commercial situé au centre de la ville de Wil (SG) à la Bronschhoferstrasse. Rénové partiellement en 2014, cet immeuble était à usage mixte, abritant, sur une surface d'env. 5 200 m<sup>2</sup>, des appartements, un hôtel, des magasins, un cabinet médical et des bureaux. Cette vente a été finalisée à fin novembre 2023.

La SPF a utilisé le produit de cette vente, dans le sens d'un recyclage des capitaux, pour acheter un ensemble d'habitation récent à Bazenheid SG. Tout en conservant l'allocation géographique, cette transaction a encore renforcé la part de logements, portant celle-ci à 55.63% du portefeuille total à fin décembre 2023.

Cette acquisition porte sur quatre immeubles d'habitation certifiés MINERGIE comprenant au total 56 appartements. Achevé en 2010, cet ensemble est situé dans un lieu attirant, au centre de Bazenheid, bien relié aux transports publics et au réseau routier. L'environnement vert et sa nouvelle place de jeux sont propices à la détente tandis que des écoles, jardins d'enfants et magasins pour besoins quotidiens sont tout proches.



Immeubles d'habitation de Bazenheid vus d'avion



Vue extérieure des immeubles de Bazenheid



Vue aérienne de l'immeuble de Wil

# ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.12.2023	31.12.2022
1 Zurich <sup>1</sup>	31.08	30.06
2 Suisse du Nord-Ouest	16.54	15.45
3 Arc lémanique	12.71	14.79
4 Suisse centrale	12.27	10.44
5 Suisse méridionale <sup>2</sup>	11.25	11.74
6 Berne	7.43	7.92
7 Suisse orientale	4.74	5.22
8 Suisse romande	3.98	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 %	31.12.2023	31.12.2022
1 Zurich <sup>1</sup>	25.16	23.27
2 Suisse du Nord-Ouest	18.84	18.93
3 Arc lémanique	14.08	12.87
4 Suisse méridionale <sup>2</sup>	12.99	15.49
5 Suisse centrale	10.64	9.44
6 Berne	7.73	7.85
7 Suisse orientale	6.08	7.42
8 Suisse romande	4.48	4.73
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

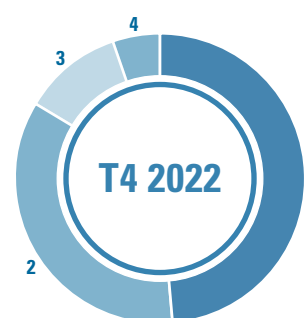
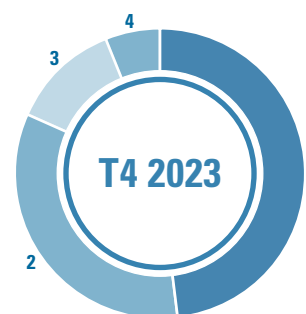
<sup>1</sup> Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

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



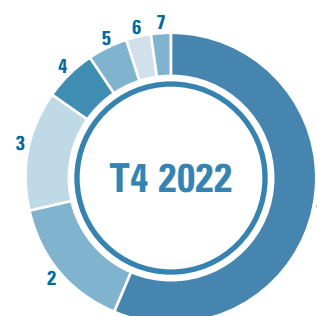
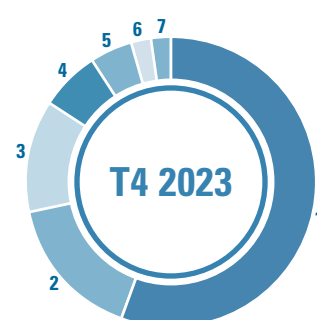
## RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.12.2023	31.12.2022
1 Immeubles d'habitation	48.29	48.62
2 Immeubles à usage commercial	33.49	35.10
3 Immeubles mixtes	12.36	11.21
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	5.86	5.07
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



## RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.12.2023	31.12.2022
1 Immeubles d'habitation	55.63	56.47
2 Immeubles de bureaux	16.25	13.37
3 Immeubles pour le commerce de détail	12.52	15.15
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	6.53	5.78
5 Parkings	4.73	4.35
6 Entrepôts	2.22	2.14
7 Cinémas et restaurants	2.12	2.74
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



# 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.

