

AU 31 MARS 2024

RAPPORT T1 2024



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% ¹
Commission de rachat	2.0% 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 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.

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	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.03.2024
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	2 265.6	2 572.1	2 965.0	3 666.7	3 927.7	3 991.0
Immeubles	nombre	78	88	87	125	132	137
dont projets	nombre	6	7	7	9	10	10
Fortune totale (GAV)	mios CHF	2 269.7	2 576.7	2 977.7	3 684.6	3 945.2	4 012.9
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 145.33	1 187.44	1 263.30	1 315.72	1 335.29	1 347.08
Prix d'émission par droit	CHF	1 154.49	1 196.94	1 273.41	1 326.25	1 345.97	1 357.86
Prix de rachat par droit	CHF	1 136.17	1 177.94	1 253.19	1 305.19	1 308.58	1 336.30
Taux de vacance	%	4.95	4.02	3.44	2.67	1.77	1.61
Coefficient d'endettement	%	26.07	26.74	21.13	24.59	27.76	27.20
Quote-part des fonds empruntés	%	29.37	30.04	24.32	27.68	30.75	30.42
TER _{ISA} (GAV)	%	0.52	0.49	0.49	0.46	0.46	–
TER _{ISA} (NAV)	%	0.74	0.70	0.69	0.64	0.65	–
Rendement de placements	%	3.51	3.68	6.39	4.15	1.49	0.88¹

¹ Calcul depuis le début de l'exercice 2024

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS SUR LE 1^{ER} TRIMESTRE 2024

Généralités

- Le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» boucle le 1^{er} trimestre 2024 sur un rendement de placement de 0.88% (Q1 2023: 0.80%).
- Transactions et investissements dans des projets se sont traduits par une hausse de la valeur vénale du portefeuille immobilier à CHF 3 991.0 millions (Q1 2023: CHF 3 686.3 millions).
- Le Conseil de fondation de Swiss Prime Fondation de placement a décidé d'ouvrir le groupe de placements à une nouvelle émission. La période de souscription s'étendra du vendredi 17 mai au vendredi 14 juin 2024. D'autres détails seront communiqués avant cette période.

Gestion du portefeuille

- **Taux de vacance:** au 31 mars 2024, le taux de vacance avait baissé à 1.61% (Q1 2023: 2.15%), ce qui est un taux très bas.
- **Nouvel immeuble «Litterna» à Viège:** ce nouvel immeuble comprenant 138 appartements, un jardin d'enfants et deux petites surfaces commerciales est entièrement loué, sauf les deux surfaces commerciales (214 m²) et quelques places de stationnement.
- **Intégration de l'apport en nature de Dätwyler:** les immeubles de la caisse de pension de Dätwyler ont été complètement intégrés dans le portefeuille.
- **Surélévation de bâtiments existants à Berne, Mutachstrasse:** les deux appartements érigés sur le toit sont désormais loués, permettant ainsi d'accroître l'exploitation de cet immeuble.

Acquisitions et ventes

- Achèvement du traitement de **l'apport en nature avec une part en espèces de la caisse de pension de Dätwyler Holding AG** en mars 2024, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2024:
- Le portefeuille immobilier repris se compose de cinq immeubles d'habitation situés à des endroits stratégiquement intéressants, soit trois immeubles à Altdorf (UR) et deux dont l'un à Crissier (VD) et l'autre à Reinach (BL). Le portefeuille compte au total 139 appartements et 170 places de stationnement. Avec un taux de vacance de 1.8% seulement, ces immeubles bien entretenus affichent un niveau élevé de location.

Développement et construction

- **Lucerne, Tribsche 2:** la démolition de l'immeuble de bureaux progresse conformément au plan. L'entreprise totale chargée de la seconde étape a été choisie, de sorte que le chantier démarrera à l'été 2024.
- **Zurich, Bucheggstrasse:** le chantier s'achèvera bientôt. Les 24 appartements sont tous loués et les locataires pourront y emménager le 1^{er} juin 2024.
- **Viège, Litterna:** la réception des 138 appartements et du jardin d'enfants est faite. La fête d'ouverture aura lieu le 6 juin 2024.

COUP DE PROJECTEUR

Site Riverside à Zuchwil, démarrage de la deuxième étape

Après l'achèvement à l'automne 2022 de la première étape sur le site de Riverside à Zuchwil, le chantier de la seconde étape a commencé. Ce chantier tourne à plein régime et la halle 333 a déjà été démolie. Cette démolition était nécessaire, car il était impossible de mettre à niveau cette halle aux normes énergétiques actuelles. Nous en avons profité pour assainir le terrain. L'ancienne halle industrielle sera reconstruite pour donner naissance aux «RiverLofts». Ce concept unit habitation et travail dans le même bâtiment. En effet, dix-sept unités modulables seront constituées au rez-de-chaussée. Destinées à être utilisées aux fins de commerces, bureaux ou magasins, ces unités peuvent être réunies de manière à offrir la surface utile requise pour n'importe quel usage. L'ensemble sera traversé par une «rue intérieure», inspirée de Le Corbusier, qui délimitera les surfaces de manière surprenante et souple. En outre, quarante-quatre appartements en duplex seront construits en bois sur le toit de cette halle.

Le projet «Riverlab» est aussi en cours de réalisation. Il s'agit de doter l'ancienne centrale énergétique d'une nouvelle enveloppe. Celle-ci sera constituée de conteneurs usagés. Ce bâtiment spécial restera une centrale énergétique. Cette rénovation vise à catapultier dans le XXI^e siècle ce bâtiment vieux de près de 80 ans. Au rez-de-chaussée, il y a un local destiné à accueillir des manifestations, surmonté de deux étages de bureaux en partie déjà loué à des entreprises existant sur le site ainsi que d'un restaurant de haut niveau sur le toit

La construction de deux autres immeubles d'habitation au bord de l'eau renforcera encore l'attrait de cet endroit. Les plans visent un aménagement intérieur de qualité associé à un mix d'appartements répondant aux besoins du marché. Les 51 appartements se partagent la location et la vente. La commercialisation des 21 appartements en PPE commencera dès cet été.



Chantier sur le site Riverside



Démolition de la halle 333

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.03.2024	31.12.2023
1 Zurich ¹	30.62	31.08
2 Suisse du Nord-Ouest	16.58	16.54
3 Arc lémanique	12.96	12.71
4 Suisse centrale	12.78	12.27
5 Suisse méridionale ²	11.10	11.25
6 Berne	7.38	7.43
7 Suisse orientale	4.66	4.74
8 Suisse romande	3.92	3.98
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 %	31.03.2024	31.12.2023
1 Zurich ¹	24.67	25.16
2 Suisse du Nord-Ouest	18.37	18.84
3 Suisse méridionale ²	15.34	12.99
4 Arc lémanique	13.07	14.08
5 Suisse centrale	11.42	10.64
6 Berne	7.29	7.73
7 Suisse orientale	5.47	6.08
8 Suisse romande	4.37	4.48
Total	100.00	100.00

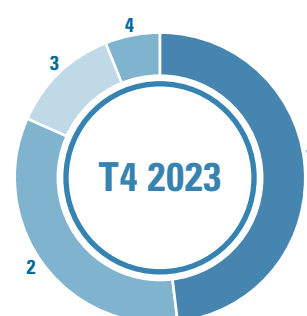
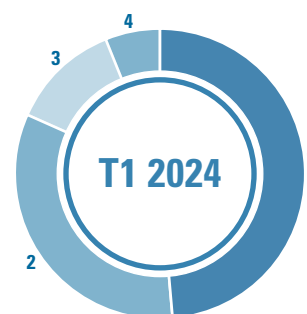
¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



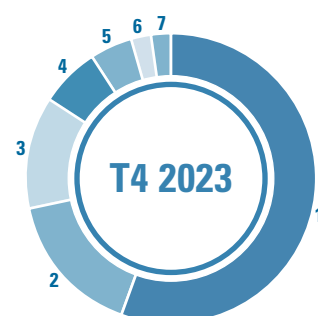
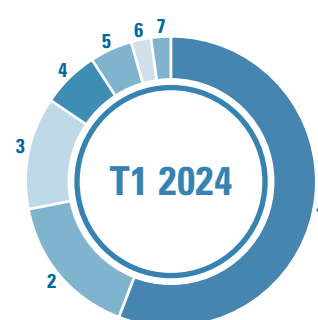
RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.03.2024	31.12.2023
1 Immeubles d'habitation	48.79	48.29
2 Immeubles à usage commercial	32.99	33.49
3 Immeubles mixtes	12.17	12.36
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	6.05	5.86
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.03.2024	31.12.2023
1 Immeubles d'habitation	56.08	55.63
2 Immeubles de bureaux	16.00	16.25
3 Immeubles pour le commerce de détail	12.42	12.52
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	6.36	6.53
5 Parkings	4.86	4.73
6 Entrepôts	2.18	2.22
7 Cinémas et restaurants	2.10	2.12
Total	100.00	100.00



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.

