

AU 30 JUIN 2024

# RAPPORT SEMESTRIEL S1 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
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	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	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.06.2024
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	2 265.6	2 572.1	2 965.0	3 666.7	3 927.7	4 003.5
Immeubles	nombre	78	88	87	125	132	136
dont projets	nombre	6	7	7	9	10	9
Fortune totale (GAV)	mios CHF	2 269.7	2 576.7	2 977.7	3 684.6	3 945.2	4 021.9
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 145.33	1 187.44	1 263.30	1 315.72	1 335.29	1 359.21
Prix d'émission par droit	CHF	1 154.49	1 196.94	1 273.41	1 326.25	1 345.97	1 370.08
Prix de rachat par droit	CHF	1 136.17	1 177.94	1 253.19	1 305.19	1 308.58	1 348.34
Taux de vacance	%	4.95	4.02	3.44	2.67	1.77	1.65
Coefficient d'endettement	%	26.07	26.74	21.13	24.59	27.76	25.17
Quote-part des fonds empruntés	%	29.37	30.04	24.32	27.68	30.75	29.13
TER <sub>ISA</sub> (GAV)	%	0.52	0.49	0.49	0.46	0.46	–
TER <sub>ISA</sub> (NAV)	%	0.74	0.70	0.69	0.64	0.65	–
Rendement de placements	%	3.51	3.68	6.39	4.15	1.49	1.79 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Calcul depuis le début de l'exercice 2024

# APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

---

## EXPLICATIONS SUR LE 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2024

### Généralités

- Le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» boucle le 1<sup>er</sup> semestre 2024 sur un rendement de placement cumulé de 1.79% (S1 2023: 0.89%).
- Les transactions et les investissements dans les projets se sont traduits par la hausse de la valeur vénale du portefeuille immobilier à CHF 4 003.5 millions (S1 2023: CHF 3 895.2 millions).
- L'émission de Swiss Prime Fondation de placement du 17 mai au 14 juin 2024 a obtenu un excellent résultat, en récoltant CHF 69.3 millions. Grâce à l'apport en nature de la caisse de pension de Dätwyler Holding AG, les fonds propres de la Fondation ont été renforcés, au 1<sup>er</sup> semestre 2024, de CHF 113 millions.

### Gestion du portefeuille

- **Taux de vacance:** au 2<sup>e</sup> trimestre 2024, le taux de vacance a baissé à 1.65% (30.06.2023: 2.01%).
- **Intégration de l'apport en nature de Dätwyler:** ce portefeuille consistant en cinq immeubles provenant de la caisse de pension de Dätwyler, a été complètement intégré au 30 juin 2024.
- **Évaluation:** suivant les conditions du marché, le taux d'escompte moyen a augmenté de 2.75% au 31 décembre 2023 à 2.78% au 30 juin 2024. Au total, le portefeuille s'avère robuste, puisque sa valeur a augmenté de 1.9% depuis le 31 décembre 2023.
- **Stratégie de durabilité:** la deuxième soumission au GRESB s'est achevée avec succès à fin juin 2024. Dans l'intervalle, des investissements supplémentaires ont été lancés dans les ESG, permettant la certification de nouveaux immeubles.

### Acquisitions et ventes

- Dans le cadre du principe achat et vente, deux immeubles n'étant plus conformes à la stratégie ont été vendus au deuxième trimestre 2024. Il s'agit d'un petit immeuble d'habitation, qui ne répondait plus aux critères ESG et d'un immeuble à usage commercial uniquement:
- **Vente à Strengelbach, Sonnenrainweg 4 et 6:** ce petit immeuble d'habitation de 18 appartements a été construit en 1970 et faisait bien son âge, sous l'angle de la norme d'aménagement et de l'efficacité énergétique.
- **Vente à Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19 et 21:** construit en 2008 et offrant une surface de 2 542 m<sup>2</sup>, ce centre commercial de proximité entièrement loué a été vendu à une société suisse d'investissements immobiliers.

### Développement et construction

- **Zurich Bucheggstrasse / Urby:** ce projet doté d'une certification SNBS Gold a été achevé. Les 24 locataires ont emménagé, le 1<sup>er</sup> juin 2024, dans leurs appartements.
- **Viège / Litternaweg:** cet ensemble de 138 appartements est achevé et les locataires ont pu emménager, le 1<sup>er</sup> mai 2024, dans le dernier bâtiment.
- **Lucerne / Tribtsche 2:** la démolition de l'ancien bâtiment de Swisscom est terminée et les travaux préparatoires pour la construction de la deuxième étape sont en cours.

---

## COUP DE PROJECTEUR

### Reprise de cinq immeubles d'habitation dans le cadre d'un apport en nature

Pour le compte du groupe de placement «SPF Immobilier Suisse», Swiss Prime Fondation de placement a acquis, pour un montant de quelque CHF 48 millions, cinq immeubles d'habitation provenant d'un apport en nature de la caisse de pension de Dätwyler Holding AG (CP Dätwyler).

Affectés uniquement à usage d'habitation, ces cinq immeubles sont situés à Altdorf (UR), Crissier (VD) et Reinach (BL). Bien entretenus, ils comptent 139 appartements couvrant une superficie de près de 10 000 m<sup>2</sup>, et presque tous loués (taux de vacance de 1.8%). Le transfert de propriété a eu lieu rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

En raison de la part importante de logements (88%) et de sa répartition régionale, le portefeuille de la CP Dätwyler s'intègre parfaitement dans le portefeuille existant. L'apport de ces immeubles permet par ailleurs d'accroître la part de logements à plus de 56%, tout en ouvrant des régions intéressantes sur le plan stratégique dans lesquelles SPF n'était pas encore investie jusqu'ici.

Au sujet de cette transaction, Urs Stadelmann, directeur de la CP Dätwyler Holding a déclaré: «Dans l'examen de l'offre, Swiss Prime Fondation de placement a été représentée par une équipe compétente, possédant une expertise approfondie et par un interlocuteur fiable. En outre, la manière convaincante dont l'offre a été élaborée et la grande valeur du portefeuille de Swiss Prime Fondation de placement l'ont finalement emporté.»



Steinmattstrasse 24, Altdorf



Steinmattstrasse 33, Altdorf



Rue de l'Industrie 18, Crissier



Neueichenweg 6, Reinach



# ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	30.06.2024	31.12.2023
1 Zurich <sup>1</sup>	30.91	31.08
2 Suisse du Nord-Ouest	16.58	16.54
3 Arc lémanique	12.83	12.71
4 Suisse centrale	12.60	12.27
5 Suisse méridionale <sup>2</sup>	11.20	11.25
6 Berne	7.37	7.43
7 Suisse orientale	4.63	4.74
8 Suisse romande	3.88	3.98
<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 %	30.06.2024	31.12.2023
1 Zurich <sup>1</sup>	25.16	25.16
2 Suisse du Nord-Ouest	18.56	18.84
3 Suisse méridionale <sup>2</sup>	14.09	12.99
4 Arc lémanique	13.10	14.08
5 Suisse centrale	11.63	10.64
6 Berne	7.48	7.73
7 Suisse orientale	5.54	6.08
8 Suisse romande	4.44	4.48
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

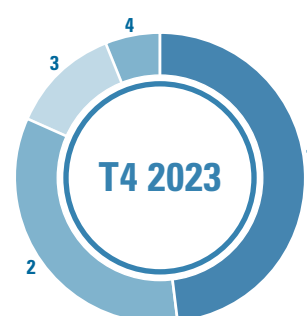
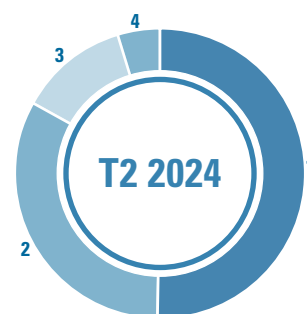
<sup>1</sup> Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

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



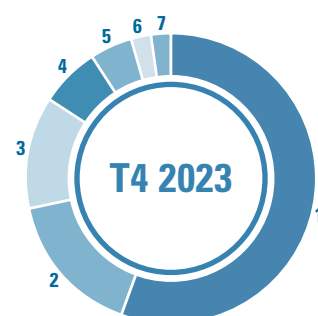
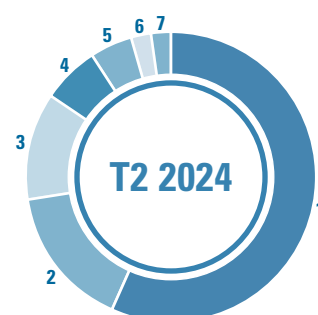
## RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %	30.06.2024	31.12.2023
1 Immeubles d'habitation	50.31	48.29
2 Immeubles à usage commercial	32.97	33.49
3 Immeubles mixtes	12.17	12.36
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	4.55	5.86
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



## RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	30.06.2024	31.12.2023
1 Immeubles d'habitation	56.80	55.63
2 Immeubles de bureaux	15.90	16.25
3 Immeubles pour le commerce de détail	11.88	12.52
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	6.27	6.53
5 Parkings	4.90	4.73
6 Entrepôts	2.15	2.22
7 Cinémas et restaurants	2.10	2.12
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



# INVENTAIRE DES IMMEUBLES

## SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.06.2024

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	15 350	260
Altdorf, Steinmattstrasse 24a–d	1 118	2 310	1996	01.01.2024	6 280	120
Altdorf, Steinmattstrasse 28, 30, 32, 34	2 860	3 902	1971	01.01.2024	13 070	253
Altdorf, Steinmattstrasse 33, 35	1 830	2 929	1973	01.01.2024	7 310	153
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 665	3 243	2019	06.06.2017	15 630	330
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	21 750	450
Bazenheid, Neugasse 31, 31a, 31b, 33	5 634	7 426	2010	01.12.2023	24 010	511
Berne, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	4 674	78
Berne, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 727	51
Berne, Mutachstrasse 19	441	426	1922	01.11.2018	4 307	68
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	555	630	1947	01.11.2018	4 267	59
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 557	48
Berne, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	3 072	49
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 550	287
Brittnau, Glurlimattweg 2, 4, 6, 8	2 100	2 821	1972	01.07.2022	8 884	185
Buchrain, Fuhmattstrasse 2, 2a	1 072	1 687	1963	01.07.2022	5 479	98
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a	2 144	4 034	1963	01.07.2022	11 160	194
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	79 850	1 530
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 576	4 778	1987	01.01.2019	9 685	266
Crissier, Rue de l'Industrie 18	2 925	3 296	1966	01.01.2024	17 500	336
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	16 310	283
Ebikon, Eschenweg 2, 4, 6, 8	2 055	4 808	1969	01.07.2022	8 682	179
Ebikon, Hächweidstrasse 9	1 347	2 200	1982	01.07.2022	4 586	108
Emmenbrücke, Gersagstrasse 41, 43	1 142	2 410	1984	01.07.2022	7 274	135
Fällinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	27 690	532
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 273	5 132	1986	01.11.2018	75 730	1 151
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 362	1 879	1968	31.12.2020	15 670	269
Hünenberg, Wartenstrasse 1a–c	3 203	4 939	1973	01.07.2022	21 150	319
Langenthal, Belchenstrasse 17, 19	1 520	2 660	1976	01.07.2022	6 525	142
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15–19, 27–31	4 108	9 537	1993	01.07.2022	13 680	311
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15, 17	2 274	1 030	1972	01.06.2022	23 900	370
Lausanne, Chemin des Lys 14	1 259	958	1966	01.06.2022	11 360	187
Lausanne, Rue du Maupas 61, 63, 65, 67	3 123	2 471	1956	01.06.2022	32 110	511
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 334	2 459	1960	31.12.2020	7 290	148
Liebfeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 734	46
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 592	409	1938	01.12.2017	8 203	182
Lucerne, Tribschenstr. 62, 62a–62d/Geissensteinring 43	12 855	6 304	2021	01.10.2015	135 120	2 015
Lyss, Libellenweg 1	1 800	2 169	1985	01.07.2022	7 003	130
Madiswil, Untergässli 19	1 098	1 926	1974	01.07.2022	4 035	90
Manno, Via Norello 17a	2 420	2 922	2008	01.10.2017	11 030	249
Menziken, Eichenstrasse 1, 2	2 417	875	1991	01.07.2022	8 450	211
Nebikon, Luthernmatte 1a+b	1 834	3 396	2014	01.07.2023	10 480	198
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	27 880	563

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



## SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.06.2024

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>Oberkirch LU</b> , Feldhöflistrasse 10, 12	2 914	5 272	1972/1981	01.07.2022	14 310	246
<b>Oftringen</b> , Obristweg 8-18	3 960	5 298	1986	01.07.2022	13 050	272
<b>Oftringen</b> , Säliblickstrasse 21	981	2 216	1978	01.07.2023	4 182	88
<b>Otelfingen</b> , Bodenackerstrasse 12, 14, 16, 18, 20	2 627	4 903	1981	01.07.2022	12 440	225
<b>Reiden</b> , Renzligenstrasse 3, 3a	1 355	558	1984	01.07.2023	5 177	113
<b>Reiden</b> , Renzligenstrasse 9, 9a	1 381	526	1983	01.07.2023	4 937	109
<b>Reinach</b> , Neueneichweg 6, 8	1 064	1 550	1980	01.01.2024	6 352	117
<b>Riedikon-Uster</b> , Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/ Blindenholzstrasse 71, 73, 75	4 553	5 548	1995	01.08.2021	31 930	567
<b>Schlieren</b> , Kleinzellglistrasse 8, 10, 12	1 886	3 687	1982	01.07.2022	19 780	302
<b>Schüpfheim</b> , Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 831	5 364	2012	01.01.2021	20 470	492
<b>St-Gall</b> , Brühlbleichstrasse 10	498	143	< 1920	15.11.2015	3 081	57
<b>St-Gall</b> , Iddastrasse 22	770	688	1920	01.02.2016	3 574	68
<b>St-Gall</b> , Konkordiastrasse 12	542	266	1920	01.07.2016	4 498	80
<b>St-Gall</b> , Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	3 762	74
<b>St-Gall</b> , Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 776	3 522	2010	15.11.2015	7 178	148
<b>Strengelbach</b> , Sonnenrainweg 4, 6				vendu		106
<b>Thônex</b> , Route de Jussy	7 418	14 335	2022	04.12.2015	78 920	1 312
<b>Thun</b> , Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	8 776	176
<b>Trimbach</b> , Baslerstrasse 81	1 217	918	1960	01.12.2015	6 107	135
<b>Urtenen-Schönbühl</b> , Holzgasse 27, 29, 31	1 655	2 443	1987	31.12.2020	7 711	185
<b>Vessy</b> , Chemin des Bücherons 10, 10a	1 745	3 664	2010	15.02.2019	10 290	332
<b>Viège</b> , Litternagrund <sup>2</sup>	10 974	8 184	2023	11.02.2021	66 630	767
<b>Wädenswil</b> , Oberdorfstrasse 28, 30	510	887	1901	01.06.2019	3 135	35
<b>Wanzwil</b> , Jurastrasse 33, 34	1 392	1 235	1974	01.07.2022	4 013	121
<b>Wichtrach</b> , Rütliweg 14, 16	1 336	2 544	1982	31.12.2020	5 295	122
<b>Widen</b> , Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 952	3 879	1972	01.01.2019	11 200	215
<b>Wil SG</b> , Marktgasse 41	356	119	1920	01.02.2016	1 552	31
<b>Windisch</b> , Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 638	2 879	1959	01.01.2019	7 873	171
<b>Worblaufen</b> , Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	5 857	115
<b>Würenlos</b> , Feldstrasse 10, 12	1 536	1 945	1988	01.01.2019	8 628	160
<b>Zofingue</b> , Gottfried-Keller-Strasse 7, 9, 11	2 376	3 486	1974	01.07.2022	10 520	215
<b>Zofingue</b> , Gotthelfstrasse 13	609	2 037	1968	01.07.2022	2 854	52
<b>Zofingue</b> , Henzmannstrasse 31, 33	1 243	4 024	1974	01.07.2022	6 593	131
<b>Zofingue</b> , Obere Mühlemattstrasse 62, 64	1 132	2 497	1965	01.07.2023	6 772	123
<b>Zofingue</b> , Obere Mühlemattstrasse 72, 74	1 160	2 362	1964	01.07.2022	5 577	102
<b>Zuchwil</b> , Riverside, nouveau bâtiment 1 <sup>er</sup> étape	12 112	12 200	2022	01.12.2015	78 080	1 681
<b>Zurich</b> , Bucheggstrasse 130, 132 <sup>2</sup>	1 272	1 361	2024	01.06.2019	21 710	56
<b>Zurich</b> , Hardastrasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	22 780	305
<b>Zurich</b> , Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 294	7 248	2015	01.12.2015	191 010	2 787
<b>Total des immeubles d'habitation (en location directe)</b>	<b>216 301</b>	<b>263 005</b>			<b>1 483 608</b>	<b>26 047</b>

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

<sup>2</sup> Classement de terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction dans immeubles d'habitation (en location directe) après nouvelle construction

## SPF IMMOBILIER SUISSE

Détails au 30.06.2024

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 (gérés par un exploitant)</b>						
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 039	2016	01.12.2015	44 510	952
Berne, Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/1958	05.01.2021	53 040	1 029
Crans-Montana, Route des Cheminots <sup>2</sup>	15 608	32 064	1930/2009	05.07.2017	163 531	5 024
Ecublens, Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	3 993	96
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	1 870	44
Glion, Route de Glion 111 <sup>3</sup>	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	84 260	2 418
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 340	276
Liestal, «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	69 810	1 343
Martigny, Rue du Léman 24	9 364	6 838	2021	29.11.2017	56 080	1 146
Saxon, Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	29 050	723
St.-Aubin-Sauges, Rue du Débarcadère 9	5 411	7 351	2021	08.06.2021	31 180	610
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	4 480	89
<b>Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)</b>	<b>81 661</b>	<b>94 818</b>			<b>552 144</b>	<b>13 750</b>
<b>Immeubles à usage commercial</b>						
Avenches, Route de la Plaine 61	7 146	25 354	2002	22.02.2022	23 900	477
Baden, Am Bahnhof, Bahnhofstrasse 40	1 731	4 108	1981	01.07.2022	11 154	277
Baden, Badstrasse 17	360	852	1961	01.07.2022	2 860	68
Bâle, Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	10 810	281
Bellinzona, Viale Stazione 19	2 676	751	1993	01.01.2022	15 450	331
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	27 320	608
Genève, Route de Pré-Bois 20	1 727	29 467	1988	01.07.2022	8 537	300
Genève, Rue de Contamines 14, 18/Route de Florissant 11–13	6 430	4 310	1981	03.06.2022	95 960	1 538
Lugano, Via Gerolamo Vegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	34 960	640
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21				vendu		340
Ostermundigen, Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	98 290	1 874
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	29 990	728
				06.08.2015,		
Soleure, Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne»	2 924	1 579	1772/1928	01.02.2016	21 420	555
St-Gall, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	27 240	650
Volketswil, Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	71 990	1 643
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	81 264	164 041	1943	01.12.2015	104 230	3 804
Zurich, Bahnhofstrasse 32	11 176	3 570	1915	26.07.2016	593 870	7 231
Zurich, Hagenholzstrasse 83–85b	20 338	7 240	2002	01.04.2023	102 790	2 736
Zurich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	17 590	230
<b>Total des immeubles à usage commercial</b>	<b>197 613</b>	<b>293 857</b>			<b>1 298 361</b>	<b>24 312</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 30.06.2024

Localité, adresse	Surface locative en m <sup>2</sup>	Superficie du terrain en m <sup>2</sup>	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 <sup>1</sup>
<b>Immeubles mixtes</b>						
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	54 810	1 058
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	11 900	271
Cham, Lorzenparkstrasse 2-16	15 023	9 164	2008	01.05.2023	84 170	1 675
Genève, Quai du Seujet 30	2 581	390	1984	01.10.2015	20 540	516
Genève, Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 937	921	1995	20.08.2021	39 050	606
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	793	292	< 1920	15.11.2015	5 640	108
Huttwil, Bahnhofstrasse 43, 43b	4 126	3 092	2021	09.12.2022	28 400	601
Liestal, Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 974	5 582	2020	01.12.2017	37 830	688
Nussbaumen b. Baden, Kirchweg 21, 23, 25	3 849	3 033	1973	01.07.2022	26 370	466
Orbe, Route des Grange-Saint-Martin	10 567	10 604	2020	17.12.2020	72 400	1 642
St-Gall, Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 686	2 029	1988	01.05.2016	20 560	441
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 345	10 329	2008	01.01.2019	32 640	761
Wollerau, Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	18 090	301
Zurich, Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	16 480	243
Zurich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	9 824	132
Zurich, Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 520	118
<b>Total des immeubles mixtes</b>	<b>76 046</b>	<b>56 159</b>			<b>487 224</b>	<b>9 629</b>
<b>Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction</b>						
Bienne, Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Entwicklungsparzelle)	–	1 042		01.11.2022	2 569	–
Bienne, Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Hochhaus)	–	1 286		01.11.2022	16 320	–
Lucerne, Weinberglistrasse 4	–	5 158	1991	01.10.2015	41 170	–
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	199	1 500	1987	01.03.2016	1 816	25
Menziken, Hauptstrasse 40	–	3 116	2024	10.06.2022	5 711	–
Muttenz, Hofackerstrasse 12, 14	–	6 477	2025	22.06.2023	55 130	–
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 530	–
Zuchwil, Riverside, nouveau bâtiment 2 <sup>e</sup> étape	5 842	26 379	2022	01.12.2015	39 140	398
Zurich, Schaffhauserstrasse 481	390	969	1973	01.04.2024	10 740	9
<b>Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction</b>	<b>6 431</b>	<b>73 640</b>			<b>182 126</b>	<b>431</b>
<b>Total général</b>	<b>578 052</b>	<b>781 479</b>			<b>4 003 463</b>	<b>74 169</b>

<sup>1</sup> Le revenu locatif prévisionnel des immeubles acquis en cours d'année figure prorata temporis

# GROUPE DE PLACEMENTS «SPF IMMOBILIER SUISSE»

---

## UNIVERS DE PLACEMENT

Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse («SPF Immobilier Suisse») investit dans des immeubles de la Suisse entière. Outre des immeubles d'habitation, le groupe de placement peut acquérir des immeubles affectés à d'autres usages, tels que bureaux, magasins, bâtiments logistiques, commerces et hôtels. Il privilégie une répartition équilibrée par régions, emplacements et affectations. Pour sélectionner un site, le groupe de placement tient compte en particulier des cycles du marché immobilier, du pouvoir économique, des prévisions conjoncturelles ainsi que du contexte politique, juridique et fiscal de la région concernée. La situation et la qualité d'un immeuble sont d'une importance primordiale, car la facilité de location et par conséquent la rentabilité à long terme et le potentiel de hausse de la valeur en dépendent fondamentalement.

Les immeubles sont prioritairement détenus directement. Cependant, il est possible, dans certaines limites, d'investir indirectement dans des immeubles par le biais de placements immobiliers collectifs (parts de fonds, droits de fondations de placement), de sociétés d'investissements immobiliers et de sociétés immobilières.

---

## OBJECTIFS DE PLACEMENT

L'objectif de placement consiste à obtenir des revenus durables grâce à une détention et à une exploitation de longue durée des immeubles. En outre, les rendements doivent être optimisés par les projets immobiliers en construction ou en développement.

---

## STRATÉGIE DE PLACEMENTS

Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse investit dans des immeubles détenus directement en Suisse. Il s'agit en priorité d'immeubles affectés à l'habitation, à la vente ou aux bureaux.

En complément, le groupe de placements peut aussi investir dans des immeubles affectés à d'autres usages, tels que logistique, hôtels, restaurants, commerces et centres de loisirs. S'agissant de locations, la qualité et la solvabilité des locataires sont d'une importance primordiale.

La sélection des immeubles éligibles à l'investissement se fait principalement selon les critères suivants:

- Lieux attrayants offrant un potentiel d'accroissement de la valeur;
- Bonne solvabilité des locataires;
- Assurance de revenus durables grâce à des contrats de bail de longue durée;
- Qualité et substance construite conformes à l'utilisation.

En outre, SPF Immobilier Suisse peut investir dans des projets immobiliers en construction ou en développement. SPF Immobilier Suisse investit dans de tels projets situés en Suisse exclusivement. Ces investissements se concentrent sur le développement et la réalisation de projets immobiliers offrant un potentiel intéressant de plus-value; des investissements sont également possibles dans des terrains à bâtir et dans l'acquisition d'immeubles recelant un potentiel de développement, en particulier par le biais d'une nouvelle affectation. Les investissements peuvent être réalisés soit directement (en propriété directe) soit sous la forme de prises de participation (entreprises en portefeuille) ou de prêts à des sociétés immobilières. Les investissements dans des projets immobiliers en construction ou en développement peuvent être réalisés dans un projet unique (sans diversification) ou dans plusieurs projets ou immeubles, sans restriction fondée sur un pourcentage de répartition ou d'affectation. Cependant, ces investissements doivent être conformes aux directives de placement, c.-à-d. respecter les prescriptions en matière de diversification valables pour l'ensemble du portefeuille du groupe de placement.

# CONTACT

---

## SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT



Jérôme Baumann  
Président et délégué du Conseil de fondation  
Tél: +41 58 317 17 19  
jerome.baumann@swiss-prime-anlagestiftung.ch



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.

