



# SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

INVESTISSEZ DANS L'AVENIR

13<sup>e</sup> émission de SPF Immobilier Suisse



- Leader en matière de **rendement du cash-flow** – **3,4%** en moyenne des trois dernières années
- **Top management** avec des coûts bas (frais de gestion dégressifs)
- **Réserve de développement attractif** : ~665 logements seront construits d'ici 2027
- Focalisation sur la **durabilité** sans dilution de la rentabilité
- **Rapport rendement/risque** attrayant grâce à un mix d'usage optimal, une diversification géographique et des locataires commerciaux très solvables
- Augmentation continue du **taux de logement** depuis 2020, **amélioration simultanée du rendement** – taux de logement à environ 60% après l'achèvement de la réserve de développement
- **Qualité du portefeuille** au top ~65% du portefeuille ont été construits depuis 2000 (inclus rénovations totales)<sup>1</sup>



Riverside, Zuchwil



Tribsche I, Lucerne

## Poursuite de la stratégie de croissance

- **Acquisition d'immeubles conformes à la stratégie**
  - Optimiser le rendement
  - Renforcer la durabilité
  - Augmenter le taux d'habitation
  - Accroître la qualité du portefeuille

## Financement des projets de développement

- **Gros projets de développement en cours (Plan-les-Ouates/GE, Bienne/BE, Muttenz/BL, Lucerne, Zuchwil/SO)**
- **Extension de la réserve de développement**





# SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

COUP D'ŒIL DANS LE PASSÉ



## Achèvement de neuf développements depuis 2020

- Erection de **687 appartements de grande qualité**
- Hausse de la valeur : **CHF ~83 millions**  
(valeur de CHF ~559 millions contre CHF ~642 millions au 30 juin 2024)
- Hausse des loyers : **CHF ~23,5 millions**
- Rendement brut : **3,67%**

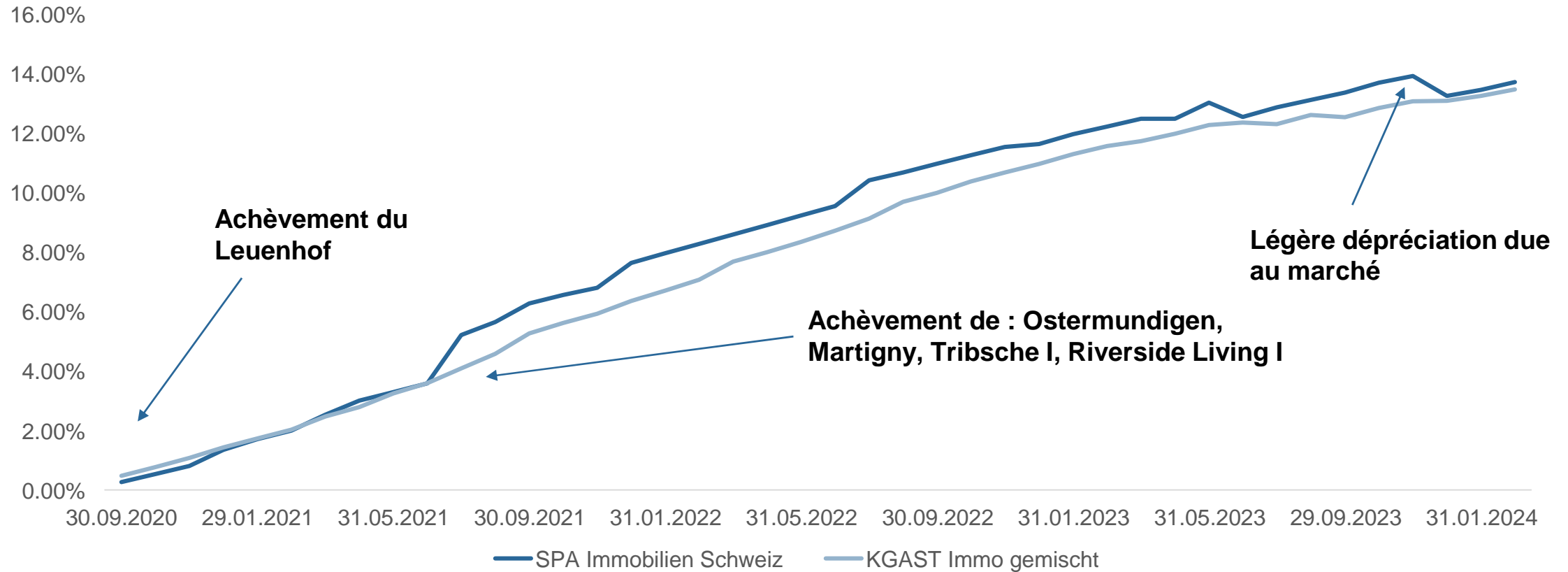
## Transfert de projets dans le portefeuille au 1<sup>er</sup> semestre 2024

- Zurich, Bucheggstrasse : 24 appartements, tous loués, Gold Standard de la SNBS
- Viège, Litterna Areal: 138 appartements, tous loués, Gold Standard de la SNBS

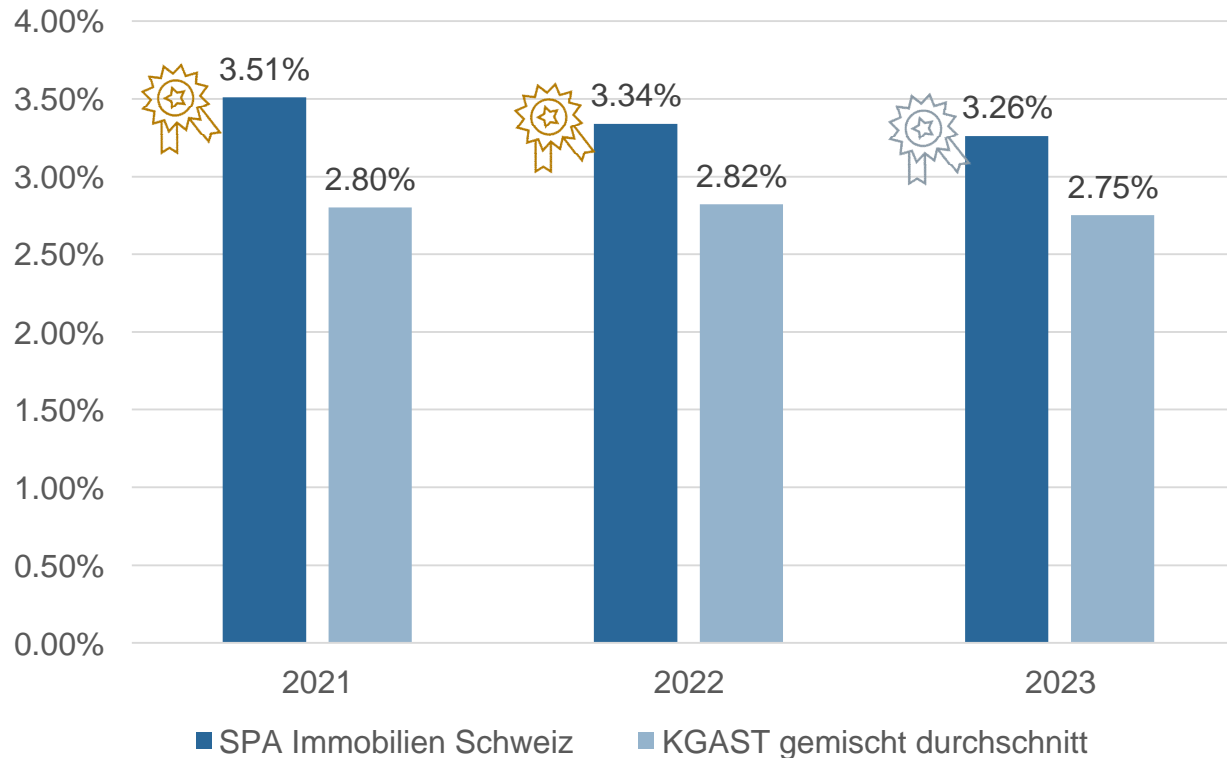


Bucheggstrasse, Zurich

### Performance de SPF Immobilier Suisse p. rapp. à la référence



## Rendement du cash-flow de SPF contre la référence de CAFP



Source : Alphaprop, propres recherches

## Rendements stables

- Dans les années 2021 et 2022, SPF obtient un **meilleur rendement du cash-flow** que CAFP mixte, et occupe le deuxième rang en 2023
- **Part du cash-flow** dans le rendement de placement : en **Ø 75%** (2017-2022)
- **La hausse des rendements** est due en grande partie (70%) aux développements : env. CHF 166 millions pour la période 2020-2024. Sur la même période, cette hausse a atteint env. CHF 237 millions au total.

## Projet de développement Cherpines à Plan-les-Ouates à Genève

- Construction d'un **quartier entier** comprenant écoles, services ainsi que des installations sportives et culturelles
- Une nouvelle **ligne de trams** relie les Cherpines avec les gares de Lancy-Pont-Rouge et de Cornavin
- SPF construit **175 appartements locatifs** dans une première étape
- Loyers contrôlés à hauteur de 25%, donc **pratiquement aucun risque de location**
- **Economicité assurée** : le rendement se monte à env. 3,5%
- **Risque de coûts limité** grâce à des partenaires expérimentés dans un modèle d'entreprise totale



Visualisierung Cherpines





# SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

PORTEFEUILLE



**136 IMMEUBLES**



**CHF 4,0 MRDS**

Taux d'escompte : 2,78%



**TAUX DE VACANCE : 1,65 %**



**RENT<sup>T</sup> DU CASH-FLOW\* : 1,77% \***

\*Rendement pour 6 mois  
Extrapolation linéaire sur 12 mois : **3,54%**



**RENT<sup>T</sup> DES PLACEMENTS : 1,79%**



**WALUT : 8,79 ANS**



**ENDETTEMENT : 25,17%**



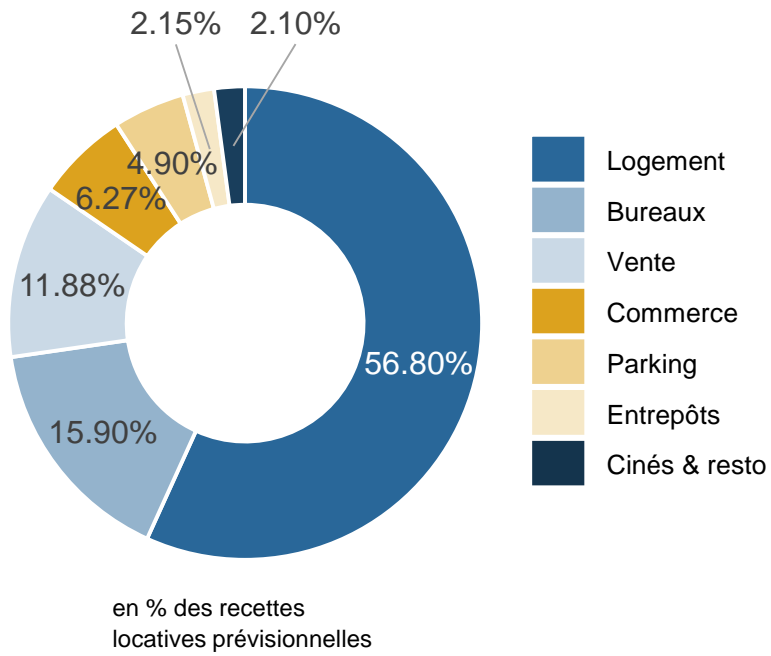
**DURÉE RÉSIDUELLE : 2,8 ANS**



**TAUX D'INTÉRÊT Ø : 1,37 %**



# Portefeuille ALLOCATION D'ACTIFS



Carte au 31.12.2023

# PRINCIPAUX IMMEUBLES SELON LA VALEUR VÉNALE



**ZURICH-CITY, «LEUENHOF»**

Valeur vénale : CHF 593,9 mios | Usage : Bureaux, vente



**ZURICH-WEST, «MAAGHOF»**

Valeur vénale : CHF 191,0 mios | Usage : habitation



**CRANS-MONTANA, «BLUCHE CAMPUS»**

Valeur vénale : CHF 163,5 mios | Usage : habitation



**LUCERNE, «TRIBSCHE I»**

Valeur vénale : CHF 135,1 mios | Usage : habitation



**ZURICH, HAGENHOLZSTRASSE**

Valeur vénale : CHF 102,8 mios | Usage : bureaux, vente

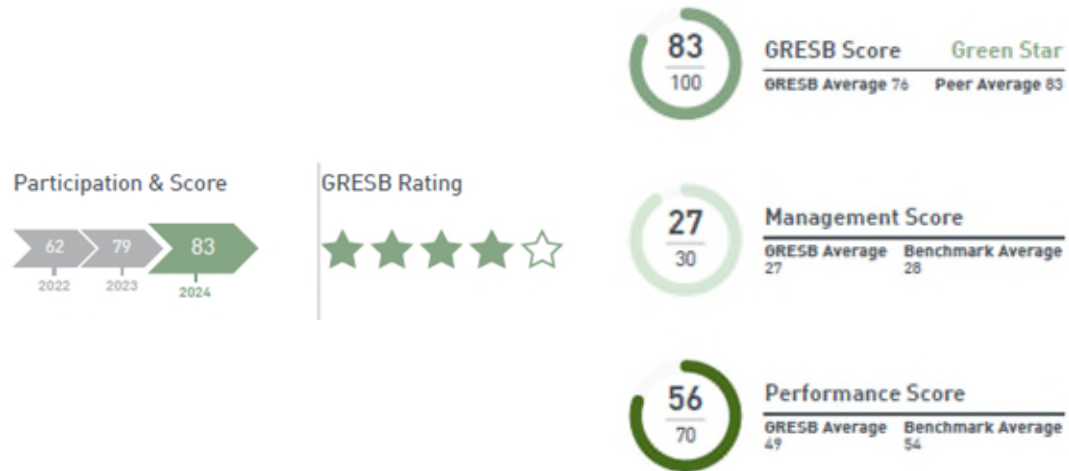


**OSTERMUNDIGEN, POSTSTRASSE 1**

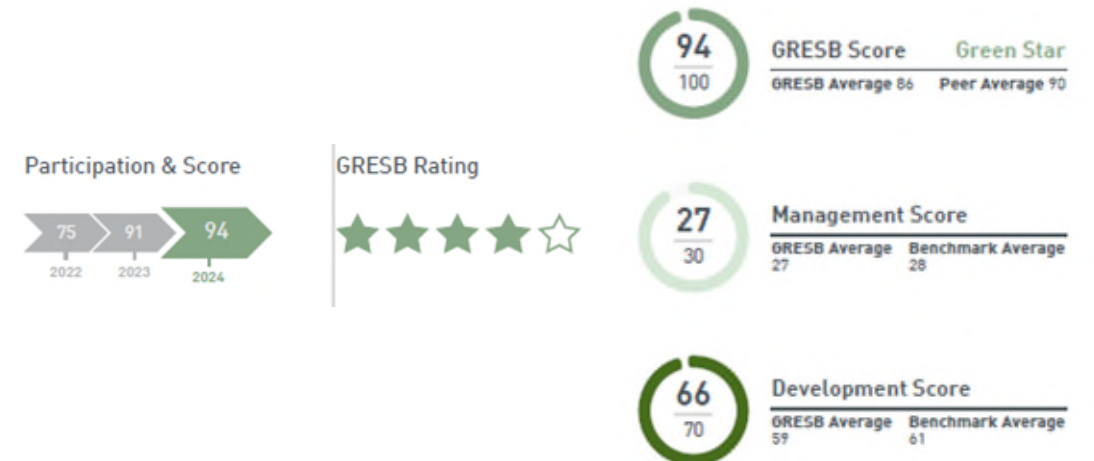
Valeur vénale : CHF 98,3 mios | Usage : bureaux, vente



## 2024 GRESB Standing Investments Benchmark Report SPA Immobilien Schweiz | Swiss Prime Anlagestiftung



## 2024 GRESB Development Benchmark Report SPA Immobilien Schweiz | Swiss Prime Anlagestiftung





# SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

COUP D'OEIL DANS LE FUTUR



# Projets PROJETS EN CHANTIER

2024

2025

2026

2027

Part  
d'habitation  
60,67%

Taux  
d'habitation  
+0,73%



## MUTTENZ, CO-NEXT<sup>1</sup>

- 109 appartements
- Bureaux & magasins
- Emménagement en 2025
- Revenu locatif : CHF 2,54 mios
- Investissement : CHF 71,5 mios.

Taux  
d'habitation  
+0,77%



## RIVERSIDE LIVING II<sup>2</sup>

- 85 appartements
- Petits commerces & resto
- Chantier : 2023-2025
- Revenu locatif : CHF 2,74 mios
- Investissement : CHF 68 mios

Taux  
d'habitation  
+0,80%



## LUCERNE, TRIBSCHE<sup>2</sup>

- 88 appartements
- Magasins & services
- Emménagement en 2026
- Revenu locatif : CHF 2,97 mios
- Investissement : CHF 94,1 mios

Taux  
d'habitation  
+0,37%



## BIENNE, LA COLOMBE<sup>1</sup>

- 69 appartements
- Emménagement en 2026
- Revenu locatif : CHF 1,44 mios
- Investissement : CHF 38,3 mios

Taux  
d'habitation  
+1,29%



## GE, PLAN-LES-OUATES<sup>1</sup>

- 175 appartements
- Emménagement en 2027
- Revenu locatif : CHF 5,1 mios
- Investissement : CHF 139,2 mios



Bild: Shutterstock/Judith Linine

## Acquisitions possibles dans le canton de St-Gall

- Immeubles ayant un **potentiel de développement**, selon une étude de faisabilité déjà réalisée
- 100% **d'habitation**
- Prix : ~14 mios CHF
- 29 appartements existants, 35 appartements après surélévation et rénovation
- Rendement brut après travaux : **~3,9%**



## Acquisitions conformes à la stratégie

- Maintien et développement de la **diversification**, s'agissant de l'emplacement, de l'usage et de la taille
- **Amélioration des produits** par le biais d'acquisitions (qualité, diminution du risque)
- Rendement brut des immeubles visé **>3,6%** (amélioration du rendement)
- Focus dans les régions sur les **zones de développement** connaissant une croissance de la population / sous-centres («Stratégie ABBA»)
- Focus sur des **immeubles d'habitation existants**, tout en examinant également des immeubles commerciaux en vue d'un bon mélange
- Maintien d'une **réserve de développement**, permettant si possible de construire soi-même des bâtiments
- Accent sur la **durabilité** ou sur un concept convainquant de rénovation
- Identification d'**opportunités** («Overperformern»), en appliquant un modèle de rendement / qualité

DIVERSIFICATION

AMÉLIORATION

RENDEMENT

RÉGIONS DE CROISSANCE

MÉLANGE D'USAGES

PROJETS DÉVELOPPE<sup>MT</sup>

DURABILITÉ

OPPORTUNITÉS



# SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

INVESTISSEZ DANS L'AVENIR



# MÉCANISME ET CALENDRIER DE LA 13<sup>E</sup> ÉMISSION

## ATTRIBUTION / DROITS DE SOUSCRIPTION

**39 : 1<sup>1)</sup>**



## PRIX INDICATIF DE L'ÉMISSION

**CHF 1'387,24**

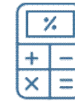
Réévaluation du portefeuille par Wüest Partner au 30 juin 2024



## COMMISSION D'ÉMISSION

**0,80%**

Comprise dans le prix d'émission



Pour participer : il suffit de remplir le formulaire de souscription!

## CALENDRIER

SEM. 42/2024

SEM. 46/2024

SEM. 47/2024

SEM. 48/2024

**14.10.2024**

Début de la souscription

**15.11.2024 (12:00)**

Fin de la souscription

**Au plus tard le**

**20.11.2024**

Information sur l'attribution

**27.11.2024**

Libération

## Numéro de valeur

**26 362 735**



- 1) Les droits de souscription ne sont ni transmissibles, ni négociables. Par conséquent, ils ne sont pas enregistrés dans le dépôt.

Les droits de souscription non-exercés reviennent sans dédommagement à Swiss Prime Fondation de placement. Son Conseil de fondation décide de la manière de les utiliser.



**Jérôme Baumann**

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

Tél : +41 58 317 17 90

[info@swiss-prime-anlagestiftung.ch](mailto:info@swiss-prime-anlagestiftung.ch)



**Ramona Casanova**

Investor Relations SPF  
Swiss Prime Site Solutions AG

Tel : +41 58 317 17 57

Mobile : +41 79 427 47 34

[ramona.casanova@sps.swiss](mailto:ramona.casanova@sps.swiss)

## Siège principal

Swiss Prime Anlagestiftung  
Martin-Disteli-Strasse 9  
4600 Olten

Tél : +41 58 317 17 90

[www.swiss-prime-anlagestiftung.ch](http://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch)

[info@swiss-prime-anlagestiftung.ch](mailto:info@swiss-prime-anlagestiftung.ch)

## Bureau de Zurich

Swiss Prime Anlagestiftung  
Prime Tower, Hardstrasse 201  
8005 Zurich

Tél : +41 58 317 17 90

[www.swiss-prime-anlagestiftung.ch](http://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch)

[info@swiss-prime-anlagestiftung.ch](mailto:info@swiss-prime-anlagestiftung.ch)



Ce document a été rédigé par Swiss Prime Fondation de placement (ci-après « SPF ») avec le plus grand soin et en toute bonne foi. La SPF ne donne toutefois aucune garantie quant à son contenu et à son exhaustivité et décline toute responsabilité en cas de perte résultant de l'utilisation de ces informations. Les opinions exprimées dans ce document sont celles de la SPA au moment de la rédaction et peuvent être modifiées à tout moment et sans préavis. Sauf mention contraire, tous les chiffres ne sont pas vérifiés. Ce document est uniquement destiné à des fins d'information et d'utilisation par le destinataire. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation d'achat ou de vente d'instruments ou de services financiers et ne dispense pas le destinataire de son propre jugement. Il est notamment recommandé au destinataire, le cas échéant avec l'aide d'un conseiller, de vérifier la compatibilité des informations avec sa propre situation, les conséquences juridiques, réglementaires, fiscales et autres. Seuls le prospectus en vigueur ainsi que les statuts et les règlements de la SPA font foi pour la souscription de droits. Ce document ne peut être reproduit, en partie ou en totalité, sans l'autorisation écrite de la SPF. Il ne s'adresse expressément pas aux personnes dont la nationalité ou le domicile interdit l'accès à de telles informations en vertu de la législation en vigueur. Ni le présent document ni aucune copie de celui-ci ne peuvent être envoyés ou emportés aux États-Unis ou remis aux États-Unis ou à une personne américaine (au sens de la Regulation S du US Securities Act de 1933, tel qu'amendé). Tout placement comporte des risques, notamment ceux liés aux fluctuations de valeur et de rendement. Dans le cas des monnaies étrangères, il existe en outre le risque que la monnaie étrangère perde de sa valeur par rapport à la monnaie de référence de l'investisseur. Les données historiques de rendement et les scénarios de marché financier ne garantissent pas les résultats actuels et futurs. Les indications de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission et du rachat. En outre, il ne peut être garanti que la performance de l'indice de référence sera atteinte ou dépassée. L'émetteur et le gestionnaire des produits SPF est Swiss Prime Fondation de placement, Olten. La banque dépositaire est la banque cantonale de Zurich (ZKB). Le prospectus, les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que le dernier rapport annuel ou les fact-sheets peuvent être obtenus gratuitement auprès de Swiss Prime Fondation de placement. Seules les institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse ainsi que les personnes morales qui gèrent des placements collectifs de telles institutions de prévoyance, qui sont soumises à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et qui placent auprès de la fondation de placement des fonds exclusivement pour ces institutions, sont admises comme investisseurs directs. Le Total Expense Ratio (TERISA GAV) désigne l'ensemble des commissions et frais qui sont débités en permanence de la fortune totale moyenne (charges d'exploitation). La valeur (ex ante) est exprimée en pourcentage de la fortune totale et anticipe la moyenne des douze mois à venir, toutes choses étant égales par ailleurs.