

AU 30 SEPTEMBRE 2024

# RAPPORT TRIMESTRIEL T3 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% <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	30.09.2024
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	2 265.6	2 572.1	2 965.0	3 666.7	3 927.7	4 063.8
Immeubles	nombre	78	88	87	125	132	133
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	4 081.5
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 145.33	1 187.44	1 263.30	1 315.72	1 335.29	1 370.83
Prix d'émission par droit	CHF	1 154.49	1 196.94	1 273.41	1 326.25	1 345.97	1 381.80
Prix de rachat par droit	CHF	1 136.17	1 177.94	1 253.19	1 305.19	1 308.58	1 343.41
Taux de vacance	%	4.95	4.02	3.44	2.67	1.77	1.72
Coefficient d'endettement	%	26.07	26.74	21.13	24.59	27.76	26.54
Quote-part des fonds empruntés	%	29.37	30.04	24.32	27.68	30.75	29.65
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	2.66 <sup>1</sup>

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

# APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

---

## EXPLICATIONS SUR LE 3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2024

### Généralités

- Le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» clôt le troisième trimestre 2024 sur un rendement cumulé des placements de 2.66% (T3 2023: 1.74%).
- Les transactions et les investissements réalisés dans des projets ont entraîné une augmentation de la valeur vénale du portefeuille immobilier, qui s'est établie à CHF 4 063.8 millions (T3 2023: CHF 3 945.8 millions).
- La 13<sup>e</sup> émission a démarré lundi 14 octobre avec une période de souscription allant jusqu'à vendredi 15 novembre 2024. Vous trouverez toutes les informations et documents sur notre [site Internet](#).

### Gestion du portefeuille

- **Taux de vacance:** le taux de vacance est de 1.72% au troisième trimestre 2024 (30.09.2023: 1.80%), soit un taux bas.
- **Stratégie de développement durable:** dans le cadre du GRESB Standing Investment Benchmark, la SPF s'est améliorée de quatre points par rapport à 2023 et a obtenu un rating de 83 points ainsi que quatre étoiles. S'agissant du GRESB Development Benchmark, elle a obtenu 94 points. Cela correspond à une augmentation de trois points par rapport à l'année précédente et également à une notation de quatre étoiles.

### Acquisitions et ventes

- Au troisième trimestre 2024, nous avons acquis un projet de construction de logements attrayant à Plan-les-Ouates (GE). En outre, dans le cadre de la stratégie A&S, quatre biens immobiliers ont été vendus conformément à la stratégie. Il s'agit de deux petits immeubles qui ne répondaient pas aux critères ESG et de deux objets qui ont été gérés par un exploitant, la vente contribue ainsi à augmenter l'usage «classique» des logements.
- **Projet de construction de logements à Plan-les-Ouates (GE):** le terrain se trouve dans un nouveau quartier en cours de construction dans la commune de la banlieue genevoise de Plan-les-Ouates. Au cours des deux prochaines années et demie, 175 logements locatifs ainsi que 106 places de parking, 39 places pour motos et 190 places couvertes pour vélos seront réalisés. La construction a déjà débuté. L'achèvement et l'emménagement sont prévus pour le premier semestre 2027. Pour en savoir plus, prière de consulter «Coup de projecteur» en page 5.
- **Vente à Ecublens, Chemin des Crêts 28 et Chemin des Vignes 21:** les deux immeubles, d'une surface utile totale de 729 m<sup>2</sup> et construits en 1979 et 1999, sont exploités par Tertianum, en tant que résidence pour personnes âgées et de soins, et ont été vendus à une institution cantonale.
- **Vente à Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27 / 29 / 31:** Ce petit immeuble de 21 appartements, construit en 1987, présente un standard d'aménagement et une classification d'efficacité énergétique dépassés correspondant à l'année de construction. L'immeuble a été vendu à une société immobilière locale.

### Développement et construction

- **Genève, Plan-les-Ouates / Cherpines:** acquis au troisième trimestre 2024, ce projet de construction, fait actuellement l'objet d'excavation et de pose de pieux.
- **Lucerne / Tribtsche 2:** le génie civil ainsi que les travaux spéciaux sont achevés. La préparation du gros œuvre avance dans les délais.
- **Zuchwil / Living 2:** l'avancement des travaux se déroule comme prévu. Actuellement, environ 60% des travaux de construction sont achevés. La préproduction des éléments en bois a déjà commencé.
- **Muttenz, CO Next:** la cérémonie du bouquet final a eu lieu début septembre 2024. Les travaux se déroulent comme prévu. L'enveloppe du bâtiment sera achevée d'ici fin 2024.

---

## COUP DE PROJECTEUR

### Swiss Prime Fondation de placement investit dans un projet d'habitation novateur à Genève

Le nouveau quartier des Cherpines, qui fait partie de la commune périurbaine genevoise de Plan-les-Ouates (GE), est en train de devenir un quartier prometteur entre le centre de Plan-les-Ouates et Confignon. En raison de la forte demande de logements en ville de Genève, ce nouveau quartier offre un grand potentiel de développement.

Environ 3 000 unités d'habitation et 2 000 emplois seront créés sur le site des Cherpines. Des écoles, des prestataires de services ainsi que des activités sportives et culturelles transformeront la zone en un quartier où il fera bon vivre. La nouvelle liaison par tramway (ligne 15), déjà achevée, assure une connexion directe avec les gares de Lancy-Pont-Rouge et de Cornavin.

Swiss Prime Fondation de placement a acquis le secteur D dans la zone de développement des Cherpines. Sur une surface d'environ 15 000 m<sup>2</sup>, 175 logements locatifs seront construits ainsi que 106 places de parking, 39 places pour motos et 190 places couvertes pour vélos. Sur les 175 logements, 84 unités sont soumises à un loyer contrôlé pendant 10 ans, et les 91 unités restantes seront taxées comme logements sociaux pendant 50 ans. En raison du niveau des loyers (dans le quartil des 25%), SFP s'attend à ce que les appartements se louent très facilement.

### Rentabilité et durabilité

Malgré le contrôle des loyers, les exigences élevées en matière de rentabilité du projet sont remplies, avec un rendement de plus de 3.5% une fois le projet terminé. La construction a déjà commencé et l'emménagement est prévu pour le premier semestre 2027. Le lotissement convainc également en ce qui concerne les critères ESG: les bâtiments seront certifiés Minergie-P et THPE (très haute performance énergétique). Une installation photovoltaïque sera mise en place pour l'auto-alimentation. En outre, le site sera raccordé au réseau de chauffage urbain. Dans l'ensemble, ce projet apporte une nouvelle contribution importante aux efforts ESG de Swiss Prime Fondation de placement. Avec ce projet novateur, SPF satisfait non seulement à la durabilité écologique mais aussi à l'aspect social de sa stratégie ESG, en créant de manière stratégique, face à la pénurie notoire de logements à Genève, des logements modernes, bon marché et agréables à vivre, tout en offrant à nos investisseurs ou à la fortune de prévoyance investie des perspectives de rendement du cash-flow supérieures à la moyenne. Le projet des Cherpines représente un développement important pour la région de Genève, en créant des logements dont le besoin est urgent, tout en fixant des normes élevées en matière de durabilité et de qualité de vie.



Vue d'ensemble



Vue d'un balcon donnant sur la cour



Vue de la cour verdoyante



Vue de l'environnement

# ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	30.09.2024	31.12.2023
1 Zurich <sup>1</sup>	30.56	31.08
2 Suisse du Nord-Ouest	16.71	16.54
3 Arc lémanique	13.91	12.71
4 Suisse centrale	12.46	12.27
5 Suisse méridionale <sup>2</sup>	10.93	11.25
6 Berne	7.04	7.43
7 Suisse orientale	4.57	4.74
8 Suisse romande	3.82	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 %	30.09.2024	31.12.2023
1 Zurich <sup>1</sup>	25.45	25.16
2 Suisse du Nord-Ouest	18.48	18.84
3 Suisse méridionale <sup>2</sup>	13.80	12.99
4 Arc lémanique	13.11	14.08
5 Suisse centrale	11.56	10.64
6 Berne	7.54	7.73
7 Suisse orientale	5.59	6.08
8 Suisse romande	4.47	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 %	30.09.2024	31.12.2023
1 Immeubles d'habitation	49.61	48.29
2 Immeubles à usage commercial	32.08	33.49
3 Immeubles mixtes	11.99	12.36
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	6.32	5.86
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



## RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	30.09.2024	31.12.2023
1 Immeubles d'habitation	56.56	55.63
2 Immeubles de bureaux	15.99	16.25
3 Immeubles pour le commerce de détail	11.99	12.52
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	6.30	6.53
5 Parkings	4.90	4.73
6 Entrepôts	2.15	2.22
7 Cinémas et restaurants	2.11	2.12
<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 fiches d'informations 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.

