

AU 31 DÉCEMBRE 2024

RAPPORT TRIMESTRIEL T4 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	31.12.2024
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	2 265.6	2 572.1	2 965.0	3 666.7	3 927.7	4 111.1
Immeubles	nombre	78	88	87	125	132	131
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	4 127.7
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 145.33	1 187.44	1 263.30	1 315.72	1 335.29	1 392.28
Prix d'émission par droit	CHF	1 154.49	1 196.94	1 273.41	1 326.25	1 345.97	1 403.42
Prix de rachat par droit	CHF	1 136.17	1 177.94	1 253.19	1 305.19	1 308.58	1 364.43
Taux de vacance	%	4.95	4.02	3.44	2.67	1.77	1.75
Coefficient d'endettement	%	26.07	26.74	21.13	24.59	27.76	23.54
Quote-part des fonds empruntés	%	29.37	30.04	24.32	27.68	30.75	26.94
TER _{ISA} (GAV)	%	0.52	0.49	0.49	0.46	0.46	0.47
TER _{ISA} (NAV)	%	0.74	0.70	0.69	0.64	0.65	0.66
Rendement de placements	%	3.51	3.68	6.39	4.15	1.49	4.27 ²

¹ Les informations financières sont basées sur des chiffres provisoires, le rapport annuel final sera publié avec tous les chiffres clés au mi-avril 2025

² Dont rendement du cash-flow 3.44% / rendement des variations de valeur 0.83%

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS SUR LE 4^e TRIMESTRE 2024

Généralités

- Le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» boucle le 4^e trimestre 2024 sur un rendement de placement s'élevant à 4.27 %¹ (Q4 2023: 1.49%). Ce rendement se répartit entre un fort rendement du cash-flow de 3.44% (Q4 2023: 3.26%), reflétant le bon résultat opérationnel, et un rendement du changement de la valeur de 0.83% (Q4 2023: -1.77%).
- Les transactions et les investissements dans les projets se sont traduits par une augmentation de la valeur vénale du portefeuille à CHF 4 111.3 millions (Q4 2023: CHF 3927.7 mios), permettant à la valeur du portefeuille de franchir pour la première fois le seuil de CHF 4 milliards.
- Swiss Prime Fondation de placement a bouclé par un excellent résultat l'émission conduite pour son groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» du 14 octobre au 15 novembre 2024. Nettement sursouscrite, cette émission a permis de récolter CHF 112.9 millions. Les nouveaux investis-seurs ont contribué pour env. 50% à ce résultat. Au total, plus de 320 institutions suisses de prévoyance ont investi dans ce groupe de placements.

Gestion du portefeuille

- Taux de vacance:** au 31 décembre 2024, le taux de vacance est descendu au niveau très bas de 1.75% (Q4 2023: 1.77%).
- Evaluation:** sous l'effet du marché, le taux d'escompte moyen a augmenté de 2.75% au 31 décembre 2023 à 2.78% au 31 décembre 2024. L'ensemble du portefeuille s'avère robuste et a dégagé une hausse modérée de CHF 32 millions.
- Commercialisation:** s'agissant du projet de construction «Co-Next» à Muttenz, la location des 109 appartements et surfaces de vente a bien démarré en décembre 2024. La commercialisation des projets de Zuchwil, Lucerne et Bienne commencera au printemps et à l'été 2025.
- Durabilité:** deux installations PV fournissant plus de 1000 kWp ont été mises en exploitation, au 4^e trimestre 2024, à Volketswil et à Zuchwil.

Acquisitions et ventes

- Un ensemble d'habitation bien situé à Rapperswil-Jona (SG) a été acquis au 4^e trimestre 2024, tandis que conformément à la stratégie Acquérir & Vendre trois immeubles ont été vendus. Il s'agissait d'une part de deux petits immeubles ne satisfaisant pas aux critères ESG et d'autre part, d'un immeuble géré par un exploitant. Ce qui a permis d'augmenter le taux d'habitation «classique».
- Achat de l'ensemble d'habitation Rapperswil-Jona:** cet ensemble comptant 29 appartements se trouve dans un quartier extérieur et calme de la commune de Jona. Les immeubles à plusieurs familles disposent d'une vue dégagée et sur le lac et sont situés à proximité immédiate d'une zone de loisirs. Pour en savoir plus, prière de lire «Coup de projecteur» en page 5.
- Vente à Saxon, Route de Léman 29a:** Construit en 2015 et offrant une surface utile totalisant 5 172 m², cet immeuble est exploité par Tertianum en tant que résidence et centre de soins pour personnes âgées. Il a été cédé à un investisseur institutionnel.
- Vente à Menziken, Eichstrasse 1 & 2:** construit en 1991, ce petit immeuble abritant plusieurs familles dans 22 appartements affiche un standard d'aménagement et une classification énergétique de leur temps. Il a été vendu à une entreprise spécialisée dans la construction et l'immobilier.
- Vente à Wichtrach, Rütliweg 14 / 16:** construit en 1982, ce petit immeuble comprenant 16 appartements loués à des familles a été vendu à une entreprise immobilière locale.

Développement et construction

- Genève Plan-les-Ouates / Cherpines:** le chantier avance comme prévu et une partie du socle du sous-sol a déjà été bétonnée. La pose de la première pierre est prévue au 1^{er} avril 2025.
- Lucerne / Tribsche 2:** le gros-œuvre progresse conformément aux plans. Planification et exécution sont étroitement coordonnées avec Aldi, le principal locataire.
- Zuchwil / Riverside Living 2:** le chantier avance selon les plans. La construction des éléments en bois et en métal se trouve en préproduction. Les 3^e et 4^e étages des bâtiments B2 et B3 ont été bétonnés.
- Bienne / La Colombe:** le toit du 10^e étage a déjà été bétonné, de sorte à permettre de jouir pleinement, depuis le chantier, de la vue superbe sur le lac et la gorge de la Suze.
- Muttenz / Co Next:** la construction et la location avancent conformément aux plans. De plus, la réutilisation des matériaux donnera un caractère particulier à cet ensemble d'habitation et sert de projet-pilote à la mise en œuvre d'une méthode de construction durable.

¹ Les informations financières sont basées sur des chiffres provisoires, le rapport annuel final sera publié avec tous les chiffres clés au mi-avril 2025

COUP DE PROJECTEUR

Acquisition stratégique de trois immeubles à Rapperswil-Jona (SG)

Swiss Prime Fondation de placement a poursuivi, au 4^e trimestre 2024, le développement de son portefeuille d'immeubles familiaux. Cette acquisition comprend trois bâtiments situés à la Hummelbergstrasse à Rapperswil-Jona (SG). Cet achat conforme à la stratégie a eu lieu dans une région-cible.

Cet ensemble d'habitation très bien situé se trouve à proximité immédiate de la ville de Rapperswil dans un quartier extérieur calme et relié directement à une zone de détente et de loisirs en lisière de forêt. Pour couronner le tout, tous les appartements, même ceux du rez-de-chaussée, bénéficient d'une vue superbe sur le lointain et le lac. Les écoles et écoles primaires sont atteignables à pied, de sorte que cette situation favorise les familles.

Bien entretenu, cet ensemble regroupe trois immeubles destinés aux familles et situés dans une pente douce. Au total, il offre 29 appartements, 29 places de stationnement et 7 places de parking.



Vue de face, prise par un drone



Vue de dessus, prise par un drone



Vue de l'extérieur



Vue du lac supérieur

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.12.2024	31.12.2023
1 Zurich ¹	30.56	31.08
2 Suisse du Nord-Ouest	17.03	16.54
3 Arc lémanique	13.96	12.71
4 Suisse centrale	12.57	12.27
5 Suisse méridionale ²	10.28	11.25
6 Berne	6.94	7.43
7 Suisse orientale	4.87	4.74
8 Suisse romande	3.79	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 %	31.12.2024	31.12.2023
1 Zurich ¹	25.61	25.16
2 Suisse du Nord-Ouest	18.63	18.84
3 Suisse méridionale ²	13.45	12.99
4 Arc lémanique	13.10	14.08
5 Suisse centrale	11.57	10.64
6 Berne	7.45	7.73
7 Suisse orientale	5.69	6.08
8 Suisse romande	4.50	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 %	31.12.2024	31.12.2023
1 Immeubles d'habitation	48.98	48.29
2 Immeubles à usage commercial	31.99	33.49
3 Immeubles mixtes	11.94	12.36
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	7.09	5.86
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.12.2024	31.12.2023
1 Immeubles d'habitation	55.63	55.63
2 Immeubles de bureaux	16.04	16.25
3 Immeubles pour le commerce de détail	12.06	12.52
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	7.08	6.53
5 Parkings	4.91	4.73
6 Entrepôts	2.16	2.22
7 Cinémas et restaurants	2.12	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 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.

