Année record pour Swiss Prime Fondation de placement

6 avril 2022

- **Augmentation du rendement de placement au taux très attrayant de 6.39% (2020: 3.68%)**
- **Hausse du portefeuille immobilier à CHF 2 965.0 millions (CHF 2 572.1 millions)**

- **Baisse importante du taux de vacance à 3.44% (4.02%)**

- **Première transaction du produit «SPF Living+ Europe»**

Malgré un marché difficile, Swiss Prime Fondation de placement a poursuivi avec succès sa stratégie de croissance rentable. En effet, le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» a enregistré un résultat net de CHF 74.3 millions (2020: CHF 45.3 millions). Celui-là a bouclé l'exercice 2021 avec un super rendement de 6.39% (3.68%), un chiffre nettement supérieur à l'objectif de rendement de 3 à 4%. Grâce à l'accent mis sur les immeubles d'habitation, complétés par des immeubles commerciaux très bien situés, le portefeuille s'est montré extrêmement résilient, malgré le Covid-19. Grâce à la croissance, les revenus locatifs ont augmenté à CHF 87.1 millions au 31 décembre 2021, contre CHF 71.4 millions au 31 décembre 2020). Plus de la moitié (54.62%) des revenus locatifs prévisionnels provient des immeubles d'habitation. Une gestion active des locations a permis d'abaisser le taux de vacance à 3.44% (4.02%), un chiffre très bas.

Excellente performance du groupe de placements «SPF Immobilier Suisse»

Conformément à la stratégie de croissance du groupe de placements «SPF Immobilier Suisse», SPF a procédé à deux émissions dans l'exercice 2021, qui ont récolté au total CHF 340 millions, un montant qui permettra de développer le portefeuille de manière ciblée. Au cours de l'exercice écoulé, les acquisitions ont totalisé CHF 189 millions. Ainsi, la stratégie s'est poursuivie avec succès, sans compromis sur les exigences élevées en matière d'économicité et de qualité. A fin 2021, la valeur vénale des immeubles se montait à CHF 2 965 millions (CHF 2 572.1 millions).

La marge d'exploitation de l'exercice sous revue a augmenté à 72.77% (71.80%). Calculé sur la fortune totale (TERISA GAV), le taux des charges d'exploitation est resté à 0.49%.

Structure de financement agréable

Compte tenu des acquisitions et des investissements dans les projets de développement, le coefficient d'endettement a baissé à 21.13% (26.74%) de la valeur vénale des immeubles. Le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette s'est élevé à 0.35% (0.33%), pour une durée résiduelle de 3.28 ans (3.53 ans).

Réserve attrayante de projets de développement

Sur les quinze projets de développement, six sont en chantier. Grâce à cette réserve de projets très prometteuse représentant un volume d'investissements à moyen et long terme de CHF 0.6 à 0.8 milliards, les revenus locatifs et les gains de réévaluation devraient croître notablement.

Succès des premiers pas dans le marché immobilier européen

Après des analyses approfondies du marché et d'importants préparatifs, SPF a lancé, en octobre 2020, un premier produit immobilier européen. Les deux nouveaux groupes de placements «SPF Living+ Europe unhedged» et «SPF Living+ Europe hedged» offrent aux investisseurs un produit de valeur stable basé sur la VNI et un accès privilégié au marché immobilier européen en pleine croissance. La première émission a eu lieu à fin décembre 2020 suivie de la première transaction à la mi 2021. Il s'agit de cinq résidences et centres de soins pour personnes âgées situées dans des marchés attrayants d'Allemagne.

La valeur vénale de ces immeubles s'élève à EUR 45.72 millions, tandis que la fortune nette se monte à EUR 28.21 millions. En sept mois, le rendement de placement a atteint le taux élevé de 14.59%, ce qui en dit long sur le potentiel du marché européen en forte croissance et du segment des résidences pour personnes âgées («Senior Living»).