Excellent exercice 2019 et poursuite de la croissance dans le nouvel exercice

5 mars 2020

Swiss Prime Fondation de placement a bouclé le quatrième exercice depuis son lancement sur un très grand succès avec un rendement de placement de 3.51% (2018: 3.32%). Grâce à des acquisitions et aux progrès de ses projets de développement, la Fondation de placement a développé son portefeuille immobilier à hauteur de 614 millions CHF au total. Ce qui a permis

d’augmenter la valeur des placements de 39%, sans contrevenir aux exigences élevées tant envers le rendement du portefeuille que vis-à-vis de la qualité des immeubles qui le composent.

En 2019, les recettes locatives ont augmenté de 28% à 62.7 millions CHF (49.0 millions CHF en 2018). Le résultat réalisé a progressé de 16% à 38.9 millions CHF (33.5 millions CHF). Les plus-values latentes ont augmenté de 81% à 15.4 millions CHF (8.5 millions CHF), en raison notamment d’un effet fiscal exceptionnel de 2.6 millions CHF enregistré dans le canton de Vaud. A la suite du transfert après leur achèvement de deux projets de développement dans le portefeuille immobilier, le taux de vacance a légèrement augmenté à 5.09% contre 4.69% un an auparavant. La part de logements dans le portefeuille s’est élevée à 51.3% (50.0%), tandis que la durée résiduelle des baux est restée constante à 6.83 ans (6.84 ans), un niveau très confortable.

La marge opérationnelle a diminué à 70.81% (75.67%), en raison des transformations en cours dans le «Leuenhof» à Zurich. Au cours de la période sous revue, le ratio des charges d’exploitation (TERISA GAV) par rapport à la fortune totale a baissé à 0.52% (0.55%). Cette amélioration est due à la baisse, depuis le 1er avril 2018, des frais de direction et de gestion de fortune à 0.33% par an (0.40%). A fin 2019, le contrat correspondant conclu avec Swiss Prime Site Solutions a été prolongé par anticipation à ces nouvelles conditions jusqu’à fin 2023. A fin décembre 2019, la Fondation de placement possédait un portefeuille diversifié composé de 78 (2018: 52) immeubles et projets de développement de grande qualité d’une valeur vénale s’élevant à 2 266 millions CHF (1 630 millions CHF) au total. A fin 2019, le taux d’escompte réel moyen a légèrement diminué à 2.82% contre 2.86% un an auparavant.

En 2019, la Fondation de placement a mené deux émissions, qui ont permis de récolter 254.3 millions CHF. A cette occasion, le cercle des investisseurs s’est élargi pour atteindre 280 (250) institutions de prévoyance suisses exonérées d’impôts. Compte tenu des acquisitions et des investissements dans les projets de développement, le coefficient d’endettement a augmenté à 26.07% (16.72%) de la valeur vénale des

immeubles. Le coût de l'endettement moyen pondéré a été nettement abaissé à 0.36% (0.82%). Sa durée résiduelle moyenne pondérée se monte à 3.0 ans (2.6 ans). L'écart entre le taux d'intérêt de la dette et le rendement de placement a ainsi augmenté à 3.15% (2.50%), soit un taux attrayant.

L'amélioration du rendement de placement à 3.51% (3.32%) est due en partie à l'effet fiscal exceptionnel précité de 2.6 millions CHF. De la sorte, la performance réalisée a progressé même dans la phase de croissance qualitative pour se situer dans l'objectif de rendement visé de 3.0 à 4.0%. Cette performance souligne la justesse de la stratégie d'acquisition ciblée respectant les exigences élevées envers la rentabilité du portefeuille immobilier.

Perspectives

Swiss Prime Fondation de placement estime que, malgré les risques actuels liés aux tensions politiques et économiques mondiales ainsi qu'à une pandémie possible, l'immobilier suisse continuera de générer des rendements de placement intéressants. Grâce aux acquisitions réalisées en 2019 et à l'achèvement de projets, les recettes locatives continueront d'augmenter en 2020. De surcroît, le «Leuenhof» à Zurich produira des loyers supplémentaires à compter de juillet 2020. Il s'ensuit que la marge EBIT devrait poursuivre son ascension. La Fondation de placement continuera de croître de manière ciblée en développant des projets et en procédant à des acquisitions. Par conséquent, de nouvelles émissions sont prévues en 2020 pour financer l'agrandissement du portefeuille.

Assemblée des investisseurs

La quatrième Assemblée des investisseurs de Swiss Prime Fondation de placement aura lieu le 5 mai 2020 à Berne. A cette occasion, Mme Tilla Theus (arch. dipl. ETH/SIA/BSA), parmi d'autres invités, fera une présentation intitulée «Construire dans un contexte

exigeant». La convocation à l’Assemblée des investisseurs (y compris l’ordre du jour) sera envoyée début avril.