Un exercice 2024 réussi pour Swiss Prime Fondation de placement

17 avril 2025



- **Rendement de cash-flow attractif de 3.44 %**
- **Augmentation des recettes locatives à 144.1 millions de CHF**

Swiss Prime Fondation de Placement | Martin-Disteli-Strasse 9 | CH-4600 Olten | Phone +41 58 317 17 90 | info@swiss-prime-anlagestiftung.ch | swiss-prime-anlagestiftung.ch

- **Extension du portefeuille immobilier à 4 111.1 millions de CHF**
- **Baisse du taux de vacance à un niveau historiquement bas de 1.75 %**
- **Rendements réjouissants pour « SPF Living+ Europe »**

Au cours de l'exercice 2024, Swiss Prime Fondation de placement (« SPF ») a réalisé des progrès significatifs et franchi plusieurs étapes importantes.

Croissance réussie du groupe de placement « SPF Immobilier Suisse » en 2024

Au cours de l'exercice 2024, le groupe de placement « SPF Immobilier Suisse » a connu une croissance conforme à la stratégie et porté la valeur vénale de son portefeuille immobilier à 4 111.1 millions de CHF. Le portefeuille a ainsi franchi pour la première fois la barre des 4 milliards. La croissance du portefeuille a atteint 183.4 millions de CHF. Un revenu net de 99.6 millions de CHF a été obtenu (2023 : 87.8 millions de CHF). Les recettes locatives sont passées de 134.5 millions à 144.1 millions de CHF en raison de cette croissance, plus de 55.63 % des recettes locatives théoriques provenant de biens résidentiels. En 2024, le rendement des placements a atteint 4.27 %, tandis que le rendement du cash-flow s'établissait à un niveau remarquable de 3.44 %.

Le marché des émissions est apparu plus fort, de sorte que SPF a pu lever plus de 180 millions de CHF de nouveaux capitaux et renforcer ses fonds propres de plus de 220 millions de CHF grâce à un apport en nature. SPF prévoit d'augmenter régulièrement son portefeuille au cours des prochaines années pour atteindre plus de 4.6 milliards de CHF.

Optimisations durables dans la gestion de portefeuille

Au cours de l'exercice 2024, trois acquisitions, un apport en nature de cinq biens immobiliers ainsi que deux projets de développement et de construction achevés ont

été intégrés avec succès dans le portefeuille existant. Les surfaces devenues vacantes dans l'immeuble « Leuenhof » de la Bahnhofstrasse à Zurich ont été relouées immédiatement. Des projets de rénovation à des fins d'augmentation de la valeur ont été mis en œuvre ou initiés dans différents immeubles existants. Dans le nouveau bâtiment « Litternagrund » à Viège, les 144 appartements ont tous pu être loués avec succès avant la fin des travaux et remis aux locataires dans les délais. Comme prévu, les nouveaux locataires ont emménagé dans l'immeuble de la Bucheggstrasse à Zurich en juin 2024.

L'excellente qualité du portefeuille se reflète également dans la réduction du taux de vacance, qui a atteint un niveau historiquement bas de 1.75 %. Le taux de perte sur loyer s'est établi à seulement 2.13 %. Le WAULT a pu être prolongé, passant de 8.24 ans à 8.38 ans grâce à la signature de contrats au cours de l'exercice.

Acquisitions et ventes stratégiques au cours de l'année sous revue

Durant l'année écoulée, la stratégie d'acquisitions et de ventes a été systématiquement mise en œuvre afin de diversifier davantage le portefeuille. Au total, quatre transactions ont été conclues pour une valeur marchande d'environ 110 millions de CHF.

Au premier trimestre, un portefeuille résidentiel de la caisse de pension Dätwyler Holding AG a été transféré dans le groupe de placement « SPF Immobilier Suisse ». Au cours du deuxième semestre, un immeuble à Zurich Seebach, le projet de développement « Cherpines » à Plan-les-Ouates, ainsi qu'un complexe résidentiel à Rapperswil-Jona ont également été achetés.

En 2024, neuf immeubles ont été acquis au total pour un montant total de 82 millions de CHF. Au premier semestre, un immeuble d'habitation a été vendu à Strengelbach, ainsi qu'un centre commercial à Niederurnen. Au cours du second semestre, quatre petits immeubles d'habitation ont été vendus, ainsi que deux biens à Ecublens et un à Saxon, qui étaient gérés par un exploitant.

Pipeline de développement attractif

Dans le domaine du développement et de la construction, les projets ont été poursuivis en mettant l'accent sur la densification urbaine, la construction durable et l'augmentation de la quote-part résidentielle. À Lucerne, le permis de construire a été délivré pour le projet « Tribsche II ». L'immeuble commercial sera remplacé par un complexe comprenant environ 89 logements. 109 logements sont en cours de construction à Muttenz et la deuxième phase de construction de 95 nouveaux logements a commencé sur le site « Riverside » à Zuchwil. Le projet de tour « La Colombe » à Bienne prévoit la construction de 70 appartements haut de gamme sur 19 étages d'ici fin 2025.

Rendements réjouissants pour « SPF Living+ Europe »

Le groupe de placement « SPF Living+ Europe » a évolué conformément aux attentes au cours de l'exercice et obtenu un rendement de 3.58 % (hedged : 2.24 %). Le rendement du cash-flow de 3.84 % témoigne de la qualité du groupe de placement. Depuis son lancement, le rendement cumulé atteint le chiffre réjouissant de 21.68 % (hedged : 15.64 %).

Des progrès significatifs dans la stratégie de développement durable

SPF a régulièrement progressé dans le domaine du développement durable. Pour la première fois, neuf contrats « Green Lease » ont été conclus. Les notations ESG GRESB et PRI se sont améliorées par rapport à l'année précédente. Près de 50 % de la superficie de l'ensemble du portefeuille est désormais certifiée par un certificat de construction ou d'exploitation. En ce qui concerne les indicateurs environnementaux REIDA, le portefeuille a également obtenu de meilleurs résultats par rapport à 2022 pour tous les KPI. Il convient de souligner en particulier la réduction de l'intensité énergétique et de CO_2e d'environ 10 %.

Assemblée des investisseurs

La neuvième assemblée des investisseurs de Swiss Prime Fondation de placement aura

lieu le 15 mai 2025. L’invitation, incluant l’ordre du jour, sera envoyée aux investisseurs à la mi-avril 2025.