La 6e émission du groupe de placements SPF Immobilier Suisse commence le 15 juin 2020

10 juin 2020

- Volume: 5% des droits existants avec possibilité d’augmenter jusqu’à 15%

- Période de souscription du 15 juin au 22 juillet 2020

- Présentations aux investisseurs: le 23 juin à Zurich et le 10 juillet 2020 à Zuchwil

Swiss Prime Fondation de placement mène, du 15 juin au 22 juillet 2020, une 6e émission à hauteur de 82.5 millions CHF, avec une augmentation possible à 247.5 millions CHF au maximum, en faveur du groupe de placements SPF Immobilier Suisse.

Arguments en faveur de SPF Immobilier Suisse

1) Large base d'investisseurs: cinq émissions entre septembre 2015 et novembre 2019; fortune nette de 1 603 millions CHF et plus de 280 institutions de prévoyance comme investisseurs;

2) Succès du développement du portefeuille: état après le premier exercice: 35 immeubles d'une valeur de 1 083 millions CHF, état à fin 2019: 78 immeubles valant 2 266 millions CHF;

3) Diversification active des risques: large diversification sur tous les centres géographiques et économiques de Suisse ainsi que par un portefeuille immobilier caractérisé par un taux d'immeubles d'habitation supérieur à 50% et par des baux d'une durée résiduelle élevée de 6.83 ans à fin 2019;

4) Réserve attrayante de projets: réserve de projets s'élevant à 0.4 milliard CHF (huit projets, dont six sont en chantier), la quote-part de logements actuellement de 51.5% augmentera à 55% environ à leur achèvement (compte non tenu des achats et ventes futurs);

5) Structure solide de financement: fonds propres de l'ordre de 80% (2017) à 70%

(2019), allongement de la durée résiduelle de la dette à 2.99 ans à fin 2019 (2018: 2.57 ans) et réduction du taux d'intérêt à 0.36% (0.82%) ;

6) Hausse des rendements de placement: depuis le lancement, le rendement de placement s'est situé dans l'objectif de 3% à 4%. Hausse de 3.32% à 3.51% en 2019 malgré la transformation du «Leuenhof» à Zurich, qui a provoqué d'importantes pertes de loyer de juillet 2018 à juin 2020.

Stratégie de produit

Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse investit directement dans des immeubles à usage commercial et d'habitation de toute la Suisse par le biais d'acquisitions et de développement de projets. La stratégie d'investissement se fonde sur le principe «acheter et conserver». L'objectif consiste à réaliser, grâce à une gestion durable, une performance attrayante et ajustée au risque, correspondant à la maturité du portefeuille.

Avec un endettement d'un tiers au maximum, le risque de taux d'intérêt est limité. Pour l'investisseur, les prix d'émission et de rachat des droits découlent directement de la valeur nette d'inventaire (VNI) et présentent, de ce fait, une faible volatilité.

Informations sur la 6e émission et l'utilisation du capital

L'émission se fera au moyen de droits de souscription: 100 droits existants (100 droits de souscription) autorisent à souscrire 5 droits nouveaux. Les droits de souscription ne sont ni transférables, ni négociables et ne sont par conséquent pas enregistrés dans le dépôt. Les droits de souscription non exercés reviennent, sans indemnité aucune, à Swiss Prime Fondation de placement. Le Conseil de fondation décide de l'utilisation des droits de souscription non exercés. Il peut en particulier les attribuer à des investisseurs existants ou nouveaux. Le Conseil de fondation décide, en fonction de la demande

d’investisseurs existants ou nouveaux, d’augmenter l’émission de 5% (69 967 droits) à 15% au maximum (209 900 droits). Le volume de l’émission s’élèvera à 250 millions CHF au maximum. Le prix d’émission définitif tiendra compte notamment du bouclement semestriel au 20 juin 2020, y compris l’évaluation actualisée du portefeuille par Wüest Partner.

Les fonds récoltés lors de la 6e émission doivent servir à acheter des immeubles existants à usage d’habitation et à usage commercial, à financer les projets de développement en cours (logements) et à réduire le taux d’endettement.

S’agissant du développement du portefeuille aux fins d’atteindre l’allocation stratégique visée ainsi que la diversification du parc immobilier sur le plan des régions, éviter la dilution du rendement est une priorité de la plus haute importance. La réalisation de projets de développement à hauteur de 400 millions CHF environ au cours des années à venir et la réserve toujours intéressante d’acquisitions de l’ordre de 200 à 300 millions CHF assurent une utilisation rapide des nouveaux fonds propres.

Cette 6e émission permet d’investir dans un portefeuille immobilier attrayant sur la base de la VNI (sans supplément de prime). Le groupe de placements Immobilier Suisse offre à l’investisseur un management expérimenté, la stabilité ainsi que la perspective d’un rendement attractif.

Rapport de recherche établi par la ZKB

En lien avec la 6e émission, la Banque Cantonale de Zurich (ZKB) a publié pour la première fois un rapport de recherche sur le groupe de placements SPF Immobilier Suisse.

Présentations aux investisseurs durant la période de souscription Deux présentations seront organisées en cours d’émission. En raison des dispositions toujours en vigueur à

cause du Covid-19, le nombre de places est limité et les détails seront communiqués avec la confirmation de la participation.

Présentation à Zurich

- Mardi 23 juin 2020
- Lunch d'affaires de 11 h 30 à 14 h 00
- Prière de s'inscrire par e-mail auprès de ZKB-Verkaufaktien@zkb.ch.

Présentation à Zuchwil et pose de la première pierre du projet de développement «Riverside»

- Vendredi 10 juillet 2020
- Présentation: de 9 h 45 à 10 h 40
- Pose de la première pierre: 10 h 45 – 11 h 45, allocutions de:
    - Jérôme Baumann (Président du Conseil de fondation SPF)
    - Roland Fürst (Conseiller d'Etat du Canton de Soleure)
    - Stefan Hug (Président de la Commune de Zuchwil)
    - Kurt Fluri (Président de la Ville de Soleure)
- Lunch: 12 h 00 – 14 h 00
- Inscription par e-mail à arianna.mancuso@sps.swiss jusqu'au 30 juin 2020

Autres informations

L’émission du groupe de placements SPF Immobilier Suisse est ouverte aux investisseurs existants et aux nouveaux investisseurs qui, conformément à la législation suisse, sont autorisés à investir dans des fondations de placement exonérées d’impôt. Les investisseurs accèdent ainsi à un portefeuille immobilier intéressant et rentable formé d’immeubles à usage commercial et d’immeubles d’habitation situés dans des emplacements privilégiés. La valeur vénale de ce portefeuille, largement diversifié dans toutes les régions de Suisse, s’élève actuellement à env. 2.3 milliards CHF.

Les informations concernant le portefeuille immobilier, le Rapport annuel 2019 audité et le Rapport trimestriel au 31 mars 2020 sont disponibles sous http://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch/fr. A partir du lundi 15 juin 2020, tous les détails de la 6e émission seront également disponibles à cette adresse, notamment le formulaire de souscription, la déclaration d’adhésion pour nouvel investisseur ainsi que la présentation aux investisseurs.

Le présent communiqué ne constitue pas un prospectus d’émission au sens des art. 652a et 1156 du Code suisse des obligations.