Swiss Prime Fondation de placement: succès de l’exercice 2020

8 mars 2021

- Hausse du rendement de placement à 3.68% (2019: 3.51%)
- Impact du Covid-19 compensé par des effets positifs non-récurrents

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

- Développement du portefeuille immobilier à 2 572.1 mios CHF (2 265.6 mios CHF)
- Baisse du taux de vacance à un pourcentage bas de 4.02% (4.95%)
- Lancement réussi du groupe de placements à l'étranger «SPF Living+ Europe»

L'exercice 2020 a été marqué par la pandémie du Covid-19. Malgré ce contexte ardu, Swiss Prime Fondation de placement (SPF) a poursuivi avec succès sa stratégie de croissance profitable. Celle-ci s'est traduite par une augmentation des revenus nets du groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» à 45.3 millions CHF (38.9 millions CHF en 2019). Grâce à la priorité accordée à l'immobilier résidentiel auquel s'ajoutent des immeubles commerciaux très bien situés, le portefeuille a fait preuve d'une grande résilience. En effet, les revenus locatifs se sont élevés à 71.4 millions CHF au 31 décembre 2020, contre 62.7 millions CHF en 2019. Les revenus locatifs prévisionnels proviennent à hauteur de 53.96% de l'immobilier résidentiel, tandis que le taux de vacance a baissé à un faible 4.02% (4.95%) par suite d'une gestion active des locations. Dans un esprit de partenariat, la fondation de placement a soutenu les locataires parfois durement touchés par la crise en passant avec eux des accords sur mesure. Néanmoins, il est réjouissant de constater que le rendement de placement a augmenté à 3.68%, contre 3.51% un an auparavant. Ce très bon résultat a été obtenu en particulier grâce au bas taux de vacance et à des effets positifs non-récurrents.

Belle progression

Pour que le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» puisse poursuivre sa croissance conformément à la stratégie, il a réalisé en 2020 deux émissions couronnées de succès. Leur produit se chiffrant à 161.0 millions CHF (apport en nature inclus) a permis de développer sélectivement le portefeuille. Au total, 171.9 millions CHF ont été investis dans les acquisitions et 120.8 millions CHF, dans ses propres projets de développement. De la sorte, la stratégie a pu se poursuivre avec succès sans

déroger aux exigences élevées envers la rentabilité et la qualité des immeubles. Au final, la fortune totale de la fondation a augmenté de 13.5% à 2 576.7 millions CHF. De surcroît, SPF a lancé son premier produit dans l'Union européenne, il s'agit de «SPF Living+ Europe», dont les premiers immeubles devraient être intégrés dans le portefeuille au printemps 2021. «SPF Immobilier Suisse» a augmenté sa marge d'exploitation à 71.80% (70.81%), à la suite de l'achèvement de la transformation du «Leuenhof». Calculé sur la fortune totale, le taux de charge d'exploitation (TERISA GAV) a baissé à 0.49% (0.52%) au cours de la période sous revue.

Structure de financement confortable

Compte tenu des acquisitions et des investissements dans les projets de développement, le coefficient d'endettement a crû à 26.74% (26.07%) de la valeur vénale des immeubles. Le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette se monte à 0.33% (0.36%), tandis que sa durée résiduelle s'est allongée à 3.53 ans (2.99 ans).

Réserve de projets de développement lucratifs

La réserve de projets de développement compte treize projets dont sept sont en cours de réalisation. Très prometteuse, cette réserve, dont les investissements se chiffrent à moyen et long terme entre 0.7 et 0.9 milliard CHF, permettra aux revenus locatifs et aux gains de réévaluation de croître. D'autant plus que la pandémie n'a pas entraîné de retards significatifs des projets de transformation et de développement.

Progrès de la stratégie de durabilité

Depuis sa création, la fondation s'est engagée à respecter les critères ESG environnementaux, sociaux et de gouvernance. C'est pourquoi, elle a adhéré, en octobre 2020, aux Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies [«UN Principles for Responsible Investment» (UN PRI)]. Il s'agit d'un réseau international

d’investisseurs soutenu par les Nations Unies qui souhaite mettre en œuvre les six principes que ce réseau a élaborés pour des investissements responsables. De surcroît, la fondation emploiera, dès 2021, pour «SPF Immobilier Suisse» des références importantes pour le secteur immobilier comme le «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB) et d’autres initiatives prises par ce secteur.

Perspectives

La pandémie continuera de peser sur l’immobilier. Cependant, grâce à son portefeuille immobilier bien diversifié et à sa réserve de projets lucratifs, SPF reste bien positionnée pour 2021 et au-delà. Son nouveau produit «SPF Living+ Europe», un véhicule de placements stable basé sur la VNI, qui se focalise sur le marché européen en pleine croissance des résidences pour personnes âgées, offre ainsi des opportunités attrayantes. Nous observons l’évolution de près et en tenons compte dans notre portefeuille, dans nos transactions et dans notre stratégie de croissance.

Emissions en cours et Assemblée des investisseurs

La 8e émission du groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» et la 2e émission du groupe de placements «SPF Living+ Europe» sont en cours et les souscriptions sont acceptées jusqu’au 9 avril 2021 à 18 h 00. Tous les documents nécessaires à cette augmentation de capital sont disponibles sous https://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch. La cinquième Assemblée des investisseurs de Swiss Prime Fondation de placement aura lieu le 15 avril 2021. En raison de la situation extraordinaire, cette Assemblée sera virtuelle et prendra la forme d’une audio diffusion. L’invitation comprenant l’ordre du jour sera envoyée à la mi-mars aux investisseurs.