Swiss Prime Fondation de placement fait preuve de résilience au cours de l’exercice 2023

11 avril 2024

- **Rendement du cash-flow réjouissant de 3.26%**

- **Augmentation des revenus locatifs à CHF 134.5 millions (+23.8%)**
- **Croissance réjouissante du portefeuille immobilier à CHF 3 927.7 millions**
- **Réduction du taux de vacance au niveau record de 1.77% (2022: 2.67%)**
- **Groupe de placement «SPF Living+ Europe» entièrement investi**

La Fondation de placement Swiss Prime («SPF») fait preuve de résilience dans un environnement de marché exigeant. Au cours de l'exercice 2023, elle a poursuivi sa croissance conformément à sa stratégie et créé des logements attrayants. Le groupe de placement «SPF Immobilier Suisse » a réalisé un produit net de CHF 87.8 millions (2022: CHF 85.4 millions). Le rendement des placements a baissé à 1.49% (4.15%), à la suite de corrections d'évaluation modérées dues au marché des immeubles existants, le rendement du cash-flow étant extrêmement satisfaisant (3.26%) malgré la hausse des coûts de financement. Grâce la croissance, les revenus locatifs ont augmenté de 23.8%, passant de CHF 108.6 millions à CHF 134.5 millions, plus de 55% des revenus locatifs prévisionnels provenant d'immeubles d'habitation. L'excellente qualité du portefeuille se reflète également dans la réduction du taux de vacance à 1.77% (2.67%). Le taux de perte de loyer s'est élevé à un faible 2.0% (2.45%).

Croissance réjouissante du groupe de placement «SPF Immobilier Suisse»

L'année dernière, six transactions ont été réalisées pour une valeur de marché d'environ CHF 269 millions. Avec ces acquisitions et d'autres investissements dans des projets d'environ CHF 100 millions, la valeur vénale du portefeuille immobilier a augmenté pour atteindre un total de CHF 3 927.7 millions (2022: CHF 3 666.7 millions). Avec le produit de l'émission de l'été 2023 de CHF 18 millions et l'apport en nature du FPP Müller Martini de CHF 26 millions, les fonds propres ont pu être renforcés de CHF 44 millions.

Le WAULT été prolongé de 5.63 ans à 8.24 ans grâce à la conclusion de contrats en cours d'exercice. La marge bénéficiaire d'exploitation a augmenté au cours de la période sous revue pour atteindre 75.30% (74.55%). Le ratio des charges d'exploitation calculé sur la fortune totale (TERISA GAV) est resté stable à 0.46% (0.46%).

Création de logements grâce à de nouveaux projets de construction

Au cours de l'année sous revue, la construction de la deuxième étape dans le quartier de Tribschen à Lucerne a débuté avec 89 logements. Le développement propre «Litterna» à Viège avec 138 logements a progressé pour s'achever dans les délais en 2023 et les deux premiers immeubles presque entièrement loués ont pu être transférés dans le parc immobilier. L'achat du projet de développement «Co-Next» à Muttenz, permettra de réaliser 109 logements.

Groupe de placements «SPF Living+ Europe» entièrement investi

Fin décembre 2023, l'acquisition d'un immeuble à Bad Oeynhausen (Allemagne) d'une valeur de marché d'EUR 4.75 millions et d'un rendement du prix d'achat attractif dépassant 5.5% a pu être finalisée. Grâce à cette acquisition, la valeur vénale de l'ensemble du portefeuille passe à environ EUR 56.13 millions. C'est la première fois depuis son lancement que le groupe de placements est entièrement investi. Par ailleurs, le taux d'endettement passe sous le seuil de 33.33%. Dans un contexte de marché difficile, le groupe de placement clôt l'exercice avec un rendement de placement de –3.62% (hedged: –5.32%), le rendement du cash-flow de 3.90% témoignant de la qualité du groupe de placement. Le rendement cumulé depuis le lancement s'élève au niveau réjouissant de 17.48% (hedged: 13.11%).

Des progrès significatifs dans la stratégie de durabilité

Depuis sa création en 2015, SPF est consciente de sa responsabilité en matière de construction et d'exploitation durables des immeubles en portefeuille. Le conseil de durabilité stratégique mis en place en 2022 a permis d'institutionnaliser l'objectif dans la gestion de l'entreprise. L'établissement d'une courbe détaillée de réduction des

émissions de CO_2 pour le portefeuille immobilier suisse constitue une étape importante. En outre, SPF a de nouveau participé au système d'évaluation «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB), important pour l'immobilier, et a fortement amélioré son score par rapport à sa première participation. En tant que signataire des «Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies» (UN PRI), SPF souligne son objectif de prendre en compte les critères ESG dans ses décisions d'investissement au niveau des entreprises, des fonds et des immeubles. SPF participe officiellement à la notation PRI depuis 2023.

Assemblée générale

La huitième assemblée générale de Swiss Prime Fondation de placement aura lieu le 16 mai 2024. L'invitation comprenant l'ordre du jour sera envoyée à la mi-avril 2024.