

Swiss Prime Fondation de placement

11 juillet 2017



Rapport du 2^e trimestre 2017

Bonjour

Swiss Prime Fondation de placement a tenu, jeudi 4 mai 2017, sa première Assemblée ordinaire des investisseurs à La Couronne Hôtel Restaurant à Soleure. Cet immeuble, qui vient de rouvrir après rénovation complète, fait partie du portefeuille du groupe de placements SPF Immobilier Suisse.

Au 2e trimestre, nous avons conclu deux acquisitions dans le domaine du logement et poursuivi le développement de projets dans le cadre des plans budgétés. Toujours dans le domaine du logement, nous avons, ces dernières semaines, travaillé de manière intense à une procédure de due diligence portant sur une nouvelle acquisition importante.

Aperçu des principaux événements

- Première Assemblée ordinaire des investisseurs
- Admission dans l'Immo-Index de la CAF
- Changement de banque dépositaire
- Progression de la gestion du portefeuille et du développement de projets conforme aux plans

Assemblée ordinaire des investisseurs

L'Assemblée annuelle des investisseurs a connu une participation élevée. Celle-là a accepté les comptes annuels sur la recommandation de l'Organe de révision KPMG ainsi que toutes les propositions du Conseil de fondation figurant à l'ordre du jour. En outre, toutes les personnes présentées par le Conseil de fondation ont été élues, de sorte que celui-ci a été élargi de trois à cinq membres.

Immo-Index CAFP

Le groupe de placements SFP Immobilier Suisse sera inclus, au prochain trimestre, dans l'Immo-Index de la CAFP. La Commission des indices a décidé de saisir ses données à compter du 1er de ce mois et prévoit de le présenter dans sa liste à partir du 10 août prochain.

Changement de banque dépositaire

Au terme d'une procédure d'appel d'offres, c'est la Banque cantonale de Zurich qui est devenue, le 1er juillet 2017, la banque dépositaire de Swiss Prime Fondation de Placement.

Gestion du portefeuille

Deux acquisitions dans le canton du Tessin ont permis d'augmenter légèrement la quote-part du logement. En effet, le groupe de placements SFP Immobilier Suisse a acquis les immeubles locatifs A et B comptant 38 appartements du projet Residenza Garden à Ascona. La Residenza Garden se trouve dans une zone résidentielle bien desservie située au nord du village en direction de Losone. Le chantier qui a démarré au printemps 2017 progresse comme prévu. A leur achèvement clés en main au printemps 2019, ces deux immeubles seront intégrés dans le portefeuille. Le groupe de placements a également acheté, dans un quartier résidentiel, un immeuble de vingt appartements entièrement loués à la Via Norello à Lugano Manno. En excellent état, ce bâtiment se distingue par sa forme ronde, sa façade en briques apparentes et ses alentours soignés.

Après son inauguration officielle, «La Couronne» hôtel restaurant à Soleure a démarré en flèche.

La réalisation du projet Rebgarten à Liestal a été confiée à l'entreprise Implenia Suisse SA. Le chantier débutera après les vacances d'été.

Le permis de construire le projet Weinbergli à Lucerne est attendu incessamment. Ce développement comprend environ 160 appartements dans le quartier de Tribtschen à Lucerne.

La réalisation du projet Leuenhof à la Bahnhofstrasse 32 à Zurich a été confiée à l'architecte réputée Tilla Theus. Le mandat de l'organisation du projet a été accordé à l'entreprise Itten+Brechbühl (www.ittenbrechbuehl.ch) en tant que responsable du chantier.

Aperçu des chiffres clés du portefeuille:

Chiffres clés		31.12.2016	31.03.2017	30.06.2017
Valeur d'inventaire (NAV)	CHF	1'037.44	1'045.79	1'054.15
Prix d'émission	CHF	1'045.74	1'054.16	1'062.58
Prix de rachat	CHF	1'029.14	1'037.43	1'045.71
Fortune totale	mios CHF	1'088.1	1'087.8	1'096.4
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	1'083.0	1'083.0	1'091.3
Nombre d'immeubles		35	35	36
dont projets		5	5	6
Taux de vacance	%	6.38	6.25	7.68
Taux d'endettement	%	3.55	3.31	3.96
Part des capitaux de tiers	%	4.66	-	-
TERisa (GAV)	%	0.61	-	-
TERisa (NAV)	%	0.78	-	-

Au trimestre précédent, le taux de vacance a atteint 7,68%, mais grâce aux acquisitions précitées réalisées début juillet, celui-ci redescendra à 5,94%.

Cliquez sur le lien suivant pour consulter tous les chiffres clés du Portefeuille:

[Chiffres clés](#)

Perspectives

Comme indiqué en introduction, la Fondation de placement a procédé, au cours des dernières semaines du 2^e trimestre, à un examen approfondi d'un portefeuille entier en vue de son acquisition. L'importance de cette transaction est soulignée par sa valeur s'élevant à quelque 250 millions CHF. La conclusion et la signature de cette acquisition ont eu lieu mercredi 5 de ce mois. Le portefeuille comprend des logements pour étudiants d'une école hôtelière de Suisse romande. Des informations détaillées sur cette acquisition seront publiées dans le rapport du 3^e trimestre 2017. Son financement fait appel à des capitaux de tiers à court terme, ce qui se traduira par une hausse du taux d'endettement.

En vous souhaitant bonne lecture, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Gregor Bucher

Directeur

Martin Gut

Head Relationship Management

Contact

Martin Gut

martin.gut@sps.swiss

Jasmine Carletti

jasmine.carletti@sps.swiss

Telefon +41 58 317 17 90

www.swiss-prime-anlagestiftung.ch



Swiss Prime Anlagestiftung | Frohburgstrasse 1 | CH-4601 Olten | Telefon +41 58 317 17 90

info@swiss-prime-anlagestiftung.ch | www.swiss-prime-anlagestiftung.ch