

Swiss Prime Fondation de placement



Rapport du 4^e trimestre 2017 – activité opérationnelle

Au 4^e trimestre 2017, le groupe de placements SPF Immobilier Suisse a conclu deux acquisitions supplémentaires dans le domaine du logement, accroissant ainsi légèrement la part du logement dans son portefeuille immobilier. Les travaux en cours pour le portefeuille de développements ont de nouveau bien progressé conformément aux plans budgétés. Au terme de l'exercice 2017, la fortune totale du groupe de placements a augmenté de plus de 30% à 1412 millions CHF à la suite de sept acquisitions d'immeubles. A la suite de la levée de 300 millions CHF de capitaux de tiers supplémentaires, la part de fonds étrangers a grimpé à plus de 24%. Le rendement de placement pour l'exercice 2017 se situera dans l'objectif ciblé, soit entre 3.0% et 4.0%.

Aperçu des principaux événements

- Acquisitions à Liestal et à Martigny
- Le point sur le portefeuille de développements
- Le point sur l'immeuble Leuenhof à la Bahnhofstrasse de Zurich
- Succès de la location à Zurich, Zuchwil et St-Gall
- Croissance notable de la part du logement en 2017

Acquisitions à Liestal et à Martigny

Au centre de Liestal, à la Gestadeckplatz, le groupe de placements a acquis un immeuble rénové d'habitation et de commerce ainsi qu'un projet connexe de développement pour 11.5 millions CHF au total. L'immeuble est loué à concurrence de 75%. Les investissements pour le projet, dont le chantier démarrera au printemps prochain, s'élèveront à environ 21 millions CHF. Celui-là offrira des surfaces de vente pour lesquelles des baux de longue durée ont été conclus avec deux locataires principaux. L'entrée des locataires est prévue à l'automne 2019.

A Martigny, à la rue du Léman 24, le groupe de placements a acquis un terrain accompagné d'un projet de développement destiné au segment Cadre de vie des seniors pour un montant d'environ 49 millions CHF. Un bail de vingt ans a été signé avec Tertianum, le locataire principal. Celui-ci exploitera, sur 65% de la surface locative, 39 appartements pour personnes âgées et 68 chambres de soin ainsi qu'un bistrot ouvert au public. Le projet comprend en outre

28 appartements locatifs ainsi que des surfaces dévolues au commerce et à la vente au rez-de-chaussée. La demande d'autorisation de construire a été déposée auprès de la ville de Martigny en vue du début du chantier au printemps prochain et de l'emménagement des locataires au printemps 2020.

Le point sur le portefeuille de développements

La transformation du numéro 4 de la Seilergasse à Soleure s'est achevée en décembre dernier. Grâce à ce bâtiment dénommé «Atelier Couronne», l'hôtel dispose désormais de neuf chambres supplémentaires, qui présentent déjà un très bon taux d'occupation.

Il est regrettable que l'établissement du plan de quartier à St-Légier-La-Chiesaz sur Vevey subisse l'influence de diverses oppositions. Le chantier, dont le démarrage était prévu à la mi-2018, sera malheureusement un peu retardé.

La construction du bâtiment destiné au Cadre de vie des seniors à Liestal progresse conformément au plan, de sorte qu'il sera prêt à l'automne 2019 pour accueillir ses résidents. A Zuchwil, l'installation des sprinklers de la grande halle industrielle a été remplacée.

Le point sur l'immeuble Leuenhof à la Bahnhofstrasse de Zurich

L'équipe chargée de l'étude des plans de transformation de l'immeuble Leuenhof s'est concentrée sur le nouveau concept d'affectation. Celui-ci prévoit que le rez-de-chaussée du bâtiment inscrit au patrimoine sera désormais entièrement consacré au commerce de détail, tandis que les étages continueront d'abriter des bureaux. L'avant-projet est pratiquement terminé. Intéressés par la proximité de la Paradeplatz, les locataires potentiels des surfaces de vente et de bureaux se pressent au portillon. Des discussions et négociations sont en cours. Leurs résultats pourront probablement être annoncés au premier trimestre 2018.

Succès de la location à Zurich, Zuchwil et St-Gall

Grâce à un marketing intense, il a été possible de louer les deux dernières surfaces commerciales de Maaghof à Zurich, tandis qu'une location importante pour le site Riverside à Zuchwil a été conclue avec l'entreprise de logistique Galliker AG. Celle-ci loue depuis le 1^{er} janvier 2018 au total 12 700 m² pour la préparation des véhicules. Cette location s'accompagne d'une création d'emplois. Dans la «Haus zum Hecht» à St-Gall, le bail avec Kitag AG, l'exploitant du cinéma, a été prolongé de dix ans jusqu'en 2029.

Accroissement notable de la part du logement en 2017

Lors de l'Assemblée générale des investisseurs, qui s'est tenue le 4 mai 2017, nous avons annoncé prévoir de nouvelles acquisitions pour augmenter la part du logement dans le portefeuille. C'est chose faite: grâce à d'importantes acquisitions réalisées dans le dernier exercice, cette part a pu même être portée à environ 43% sur la base de la valeur vénale. Ce qui correspond à une hausse de 40% de la valeur du portefeuille dans l'exercice 2017.

Aperçu des principaux chiffres clés

Chiffres clés	Données en	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2017*
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	1 083.0	1 383.0	1 411.9
Nombre d'immeubles		35	39	42
dont projets		5	6	6
Fortune totale	mios CHF	1 088.1	1 388.0	1 417.6
Valeur d'inventaire (NAV)	CHF	1 037.44	1 062.50	1 070.85
Prix d'émission	CHF	1 045.74	1 071.00	1 079.42
Prix de rachat	CHF	1 029.14	1 054.00	1 062.28
Taux de vacance	%	6.38	5.37	5.70
Taux d'endettement	%	3.55	22.92	24.54
Part des capitaux de tiers	%	4.66	-	-
TERisa (GAV)	%	0.61	-	-
TERisa (NAV)	%	0.78	-	-
* chiffres provisoires (non audités)				

Vous trouverez tous les chiffres clés du portefeuille en suivant le lien:

[Chiffres clés](#)

Perspectives

Au premier trimestre 2018 également, l'accent sera mis principalement sur des acquisitions dans le domaine du logement. Il sera tenu compte avec mesure de l'environnement de marché, afin d'éviter une dilution inutile du rendement. En ce qui concerne le portefeuille de développements, on attend le franchissement d'étapes importantes avec l'autorisation de construire le projet Weinbergli à Lucerne et le rapport de l'examen préalable par le canton de Soleure du changement de zone du site Riverside à Zuchwil. En ce qui concerne le parc immobilier, plusieurs prolongations de baux ont été signées. Dans le but d'optimiser constamment la qualité du portefeuille immobilier, les immeubles qui ne conviennent plus à la stratégie de placement sont analysés en vue de leur cession.

Gregor Bucher

Directeur

Martin Gut

Head Relationship Management

Olten, le 14 février 2018

Contacts

Martin Gut

martin.gut@sps.swiss

Jasmine Carletti

jasmine.carletti@sps.swiss

Tél. +41 58 317 17 90

www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

Swiss Prime Fondation de Placement | Frohburgstrasse 1 | CH-4601 Olten | Telefon +41 58 317 17 90 info@swiss-prime-anlagestiftung.ch | www.swiss-prime-anlagestiftung.ch