

## Swiss Prime Fondation de placement



### Rapport du 1<sup>er</sup> trimestre 2018

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, le groupe de placements SFP Immobilier Suisse a conclu une nouvelle acquisition dans le domaine de l'habitation, ce qui a eu pour effet d'augmenter à 50% la part du logement dans le portefeuille. Les projets de développement en cours ont de nouveau bien progressé. A fin mars 2018, la valeur vénale du portefeuille immobilier atteignait 1 466,8 millions CHF, la part des capitaux de tiers, 25.7% et un taux de vacance réduit à 4.9%. La valeur d'inventaire s'est élevée à CHF 1 079,58 par droit (en hausse de +0.8% par rapport à fin 2017).

### Aperçu des principaux événements

- Prolongation du contrat avec Swiss Prime Site et renforcement de la Direction
- Acquisition à Neuchâtel
- Augmentation de la part du logement à 50% et baisse du taux de vacance à 4.9%
- A venir: 2<sup>e</sup> Assemblée générale ordinaire des investisseurs le 3 mai 2018 à Berne

### Prolongation du contrat avec Swiss Prime Site et renforcement de la Direction

Après le décès soudain de Markus Graf, Président de la Fondation de placement, le Conseil de cette dernière a immédiatement pris des mesures – annoncées à la mi-mars – afin d'assurer la continuité de la gestion de la Fondation de placement. Martin Neff, alors Vice-président, en a pris la présidence par intérim. En outre, une nouvelle négociation du contrat de direction et de gestion de fortune avec Swiss Prime Site Solutions s'est conclue avec succès. En effet, Swiss Prime Fondation de placement bénéficie, depuis le 1<sup>er</sup> de ce mois, de conditions sensiblement améliorées en même temps que la durée du contrat a été prolongée jusqu'à fin 2020.

Le 1<sup>er</sup> avril 2018, Urs Bracher, membre du Conseil de la Fondation de placement, a repris la Direction par intérim de la fondation de placement. Ce double mandat a été approuvé par la CHS. Urs Bracher est un expert chevronné de la branche, assurant la continuité après le départ de quelques collaborateurs de Swiss Prime Site Solutions. En outre, les compétences

de la Direction ont été renforcées par l'engagement d'un responsable pour la région Suisse romande.

## Le point sur le portefeuille d'immeubles et de développement

Swiss Prime Fondation de placement a acquis, avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2018, «La Résidence-Neuchâtel» un immeuble d'habitation à Neuchâtel. Construite en 2016, cette résidence universitaire offre plus de 150 studios et appartements meublés pour étudiants. La revue économique Bilan lui a attribué le Prix de l'immobilier 2017 dans la catégorie Résidentiel en Suisse romande. Cette acquisition, qui s'inscrit parfaitement dans notre stratégie, a permis d'accroître, au 1<sup>er</sup> trimestre, la part d'immeubles d'habitation à 50%, tout en réduisant le taux de vacance au chiffre bas de 4.9%. D'ailleurs, la moitié de ce taux est due au site en développement «Riverside» à Zuchwil.

En ce qui concerne le «Leuenhof» à Zurich, la demande d'autorisation de construire a été déposée le 20 mars dernier. L'offre de surfaces de magasins et de bureaux à proximité de la Paradeplatz suscite un grand intérêt. Certaines discussions et négociations sont proches d'une conclusion. Le développement du site «Riverside» à Zuchwil est également en bonne voie. Le Canton de Soleure a terminé son examen préalable, suivi, le 9 de ce mois, par une consultation publique. Nous tablons sur un changement d'affectation de la zone pour cette année encore.

## Aperçu des principaux chiffres clés

| Chiffres clés                   | Données en | 31.12.2016 | 31.12.2017 | 31.03.2018 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Parc immobilier (valeur vénale) | mios CHF   | 1 083.0    | 1 434.7    | 1 466.8    |
| Nombre d'immeubles              |            | 35         | 42         | 43         |
| dont projets                    |            | 5          | 6          | 6          |
| Fortune totale                  | mios CHF   | 1 088.1    | 1 442.8    | 1 474.7    |
| Valeur d'inventaire (NAV)       | CHF        | 1 037.44   | 1 070.94   | 1 079.58   |
| Prix d'émission                 | CHF        | 1 045.74   | 1 079.51   | 1 088.22   |
| Prix de rachat                  | CHF        | 1 029.14   | 1 062.37   | 1 070.94   |
| Taux de vacance                 | %          | 6.38       | 5.36       | 4.94       |
| Taux d'endettement              | %          | 3.55       | 24.13      | 25.73      |
| Part des capitaux de tiers      | %          | 4.66       | 26.79      | -          |
| TER <sub>ISA</sub> (GAV)        | %          | 0.61       | 0.48       | -          |
| TER <sub>ISA</sub> (NAV)        | %          | 0.78       | 0.56       | -          |

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

[Chiffres clés](#)

## Perspectives

Dans l'exercice en cours également, l'accent restera mis principalement sur des acquisitions d'immeubles de logements. S'agissant du portefeuille de développement, les principales étapes du 1<sup>er</sup> semestre 2018 devraient être l'obtention du permis de construire pour le projet de Martigny et la décision de la municipalité de Zuchwil de soumettre le plan d'utilisation du projet «Riverside» à l'enquête publique.

La 2<sup>e</sup> Assemblée générale ordinaire des investisseurs de Swiss Prime Fondation de placement aura lieu le 3 mai 2018 au Kursaal à Berne. Outre l'approbation des comptes de l'exercice 2017, le Conseil de fondation propose d'élire les six membres sortants, Jérôme Baumann, Urs Bracher, Daniel Fässler, Rolf Maurer, Martin Neff et Franz Rutzer, pour un mandat d'une durée d'un an ainsi qu'une modification des statuts.

**Martin Neff**

Président du Conseil de fondation p. i.

**Jérôme Baumann**

Membre du Conseil de fondation

Olten, le 19 avril 2018

## Contact

Urs Bracher

[urs.bracher@sps.swiss](mailto:urs.bracher@sps.swiss)

Tél. +41 58 317 17 90

[www.swiss-prime-anlagestiftung.ch](http://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch)

Swiss Prime Anlagestiftung | Frohburgstrasse 1 | CH-4601 Olten | Telefon +41 58 317 17 90 [info@swiss-prime-anlagestiftung.ch](mailto:info@swiss-prime-anlagestiftung.ch) | [www.swiss-prime-anlagestiftung.ch](http://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch)