

## Swiss Prime Fondation de placement



### Rapport du 3<sup>e</sup> trimestre 2018

Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse boucle les neuf premiers mois de 2018 sur de bons résultats. Les projets de développement en cours ont de nouveau progressé. A fin septembre dernier, la valeur vénale du portefeuille immobilier s'est élevée à 1 483.0 millions CHF (31.12.2017: 1 434.7 millions CHF). Après le succès de la troisième émission, le coefficient d'endettement s'est réduit à 11.61%, contre 24.13% au 31 décembre 2017. Le taux de vacance a baissé à 4.61% (31.12.2017: 5.93%). La valeur nette d'inventaire a augmenté à CHF 1 096.87 par droit, en hausse de +2.42% par rapport à fin 2017.

### Aperçu des principaux événements

- Succès de la 3<sup>e</sup> émission avec une souscription se montant à 221 millions CHF
- Prolongation d'un bail important au «Leuenhof» à Zurich
- Bouquet final du centre résidentiel et de soins «Rebgarten» à Liestal
- Perspectives: acquisition d'immeubles d'habitation à Genève et à Berne

### Succès de la 3<sup>e</sup> émission s'élevant à 221 millions CHF

Avec un montant de souscription de quelque 221 millions CHF, Swiss Prime Fondation de placement a bouclé avec succès, le 28 septembre dernier, la troisième émission du groupe de placements Immobilier Suisse. Le cercle des investisseurs s'est considérablement élargi et compte désormais plus de 250 institutions de prévoyance suisses et exonérées d'impôts. Comme annoncé, ces fonds propres seront utilisés pour acheter des immeubles, financer des projets de développement et réduire le coefficient d'endettement. Les projets de développement en cours de réalisation et en grande partie déjà loués sont les garants d'un investissement rapide et profitable.

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

Après l'annonce de la conclusion d'un bail à long terme avec Pictet au «Leuenhof» à Zurich, un contrat existant de location de surfaces de vente a pu être reconduit pour une longue durée aux mêmes conditions. L'achèvement de la rénovation en cours du «Leuenhof» est attendu à l'été 2020. En ce qui concerne les projets de développement, les travaux ont également bien

avancé. C'est ainsi que le bouquet final du centre résidentiel et de soins «Rebgarten» à Liestal a pu être célébré le 20 septembre dernier. Ce centre est entièrement loué à Tertianum AG. L'immeuble locatif et commercial prévu à Martigny a reçu son permis de construire. Le locataire principal en sera également Tertianum AG. Ces deux projets devraient être achevés respectivement en 2019 à Liestal et en 2021 à Martigny.

## Aperçu des principaux chiffres clés

Chiffres clés	Données en	31.12.2016	31.12.2017	30.09.2018
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	1 083.0	1 434.7	1 483.0
Nombre d'immeubles		35	42	42
dont projets		5	6	6
Fortune totale	mios CHF	1 088.1	1 442.8	1 502.1
Valeur d'inventaire (NAV)	CHF	1 037.44	1 070.94	1 096.87
Prix d'émission	CHF	1 045.74	1 079.51	1 105.64
Prix de rachat	CHF	1 029.14	1 062.37	1 088.10
Taux de vacance	%	6.99	5.93	4.61
Coefficient d'endettement	%	3.55	24.13	11.61
Taux d'endettement	%	4.66	26.79	-
TER <sub>ISA</sub> (GAV)	%	0.61	0.48	-
TER <sub>ISA</sub> (NAV)	%	0.78	0.56	-
Rendement de placements	%	3.74*	3.23	2.42

\* calcul pour 460 jours

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

[Chiffre clés](#)

## Perspectives

Dans la foulée de l'achat, déjà annoncé, d'un immeuble d'habitation au chemin du Champ-Baron à Genève, SPF signale avoir acquis un portefeuille attrayant d'immeubles résidentiels comprenant neuf bâtiments situés dans la ville de Berne et aux environs. Le prix de ces deux acquisitions s'élève à 85 millions CHF au total. Leurs revenus locatifs seront comptabilisés à partir de novembre 2018.

Le nouveau directeur, Marcel Hug, prendra ses fonctions le 1<sup>er</sup> novembre 2018. Le Conseil de fondation remercie Urs Bracher de son engagement couronné de succès en tant que directeur par intérim et est ravi de pouvoir poursuivre sa collaboration avec lui au sein du Conseil de fondation.

**Jérôme Baumann**

Président du Conseil de fondation

**Martin Neff**

Membre du Conseil de fondation

Olten, le 31 octobre 2018

## Contact

Marcel Hug, Directeur  
[marcel.hug@sps.swiss](mailto:marcel.hug@sps.swiss)  
 Tél. +41 58 317 17 90

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)