

Swiss Prime Fondation de placement



Rapport du 4e trimestre 2018

Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse a bouclé l'exercice 2018 sur de bons résultats (toutes les données financières se fondent sur des chiffres provisoires, le Rapport annuel audité sera publié début avril 2019). Les projets de développement en cours ont réalisé de grands progrès, notamment avec l'entrée en vigueur du plan de zones constructibles et d'aménagement de «Riverside» à Zuchwil, l'obtention du permis de construire pour la rénovation du «Leuenhof» à Zurich ou le début du chantier de «Gestadeckplatz» à Liestal.

A fin décembre 2018, la valeur vénale du portefeuille immobilier s'est élevée à 1 630.1 millions CHF (1 434.7 millions CHF au 31 décembre 2017:). Grâce au succès de la troisième émission à hauteur d'environ 221 millions CHF et à l'acquisition d'immeubles de logement attrayants, le coefficient d'endettement a baissé à 16.72% au 31 décembre 2018 (24.13%). Le taux de vacance a diminué à 4.57% (5.95%). La valeur d'inventaire s'est élevée à CHF 1 106.51 par droit. Le rendement de placement a atteint 3.32% (3.23%).

Aperçu des principaux événements

Liestal «Gestadeckplatz»: après l'achèvement des travaux préalables, démarrage du chantier en novembre 2018

Zürich «Leuenhof»: début de la déconstruction et du gros œuvre en novembre 2018; remise des surfaces rénovées prévue pour le troisième trimestre 2020

Zuchwil «Riverside»: entrée en vigueur du plan de zones constructibles et d'aménagement en décembre 2018; achèvement de l'avant-projet «Etape 1 Logement» (140 appartements) à fin janvier 2019 déjà

Genève et Berne: acquisition d'immeubles d'habitation

Perspectives: ouverture du groupe de placements SPF Immobilier Suisse à une quatrième émission de 300 millions CHF au max. (du 20 février au 10 avril 2019)

Acquisition d'immeubles

Annoncée au troisième trimestre 2018, l'acquisition d'immeubles d'habitation à Genève et d'un portefeuille attrayant de logements composé de neuf immeubles en ville de Berne et environs a été conclue au quatrième trimestre. L'entrée en vigueur du plan de zones constructibles et d'aménagement du site «Riverside» à Zuchwil a permis de transférer la propriété de trois parcelles au site en développement. Leur valeur de marché s'est élevée à total 93.3 millions CHF. Les revenus locatifs prévus de quelque 3.1 millions CHF ont commencé à être encaissés prorata en novembre 2018.

Informations sur les acquisitions:

Lieu	Canton	Affectation	mio. CHF
Berne, 6 immeubles	BE	Logements	17.8
Région de Berne/Bienne, 3 immeubles	BE	Logements	6.6
Genève, Champ-Baron	GE	Logements	62.2
Zuchwil, Riverside	SO	Regroupement	6.7

Le point sur le portefeuille d'immeubles et de développements

Construit en style Art Nouveau (Jugendstil), le bâtiment «Leuenhof», riche d'une grande tradition, est situé à la Bahnhofstrasse 32, au meilleur emplacement donnant sur la Paradeplatz de Zurich. La rénovation complète de cet immeuble classé monument historique a été confiée à l'architecte spécialisée Tilla Theus & Partner. Pendant les travaux, une partie des surfaces restera louée à différentes boutiques de luxe. Le volume des investissements se monte à 65 millions CHF.

Le nouveau locataire principal est le groupe Pictet, qui a conclu un bail à long terme pour quatre étages et la salle des coffres, soit environ 8 000 m². Le rez-de-chaussée et en particulier l'impressionnante halle des guichets de l'ancienne banque Leu seront occupés par des détaillants de marques haut de gamme La remise des surfaces rénovées est prévue pour le troisième trimestre 2020. Vous trouverez plus d'informations et de visualisations en cliquant sur le lien suivant:

[Informations sur le projet «Leuenhof» à Zurich](#)

Les travaux concernant les autres projets de développement ont aussi bien progressé. Le bouquet final du centre résidentiel et de soins «Rebgarten» à Liestal a été fêté à fin septembre 2018 et son ouverture aura lieu en octobre 2019. Le chantier du deuxième projet réalisé à Liestal («Gestadeckplatz») a démarré en novembre 2018, l'installation est prévue pour début 2021.

Le plan de zones constructibles et d'aménagement de «Riverside» à Zuchwil est entré en vigueur en décembre 2018. Ce qui a permis de lancer la première étape «Logements» pour un investissement d'environ 60 millions CHF. Pour en savoir plus sur ce projet, prière de cliquer sur le lien suivant:

[Informations sur le projet «Riverside» à Zuchwil](#)

Aperçu des principaux chiffres clés

Chiffres clés	Données en	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018 ²⁾
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	1 083.0	1 434.7	1 630.1
Nombre d'immeubles		35	42	52
dont projets		5	6	6
Fortune totale	mios CHF	1 088.1	1 442.8	1 635.1
Valeur d'inventaire (NAV)	CHF	1 037.44	1 070.94	1 106.51
Prix d'émission	CHF	1 045.74	1 079.51	1 115.36
Prix de rachat	CHF	1 029.14	1 062.37	1 097.66
Taux de vacance	%	6.99	5.93	4.57
Coefficient d'endettement	%	3.55	24.13	16.72
Taux d'endettement	%	4.66	26.79	20.23
TER _{ISA} (GAV)	%	0.61	0.48	- ³⁾
TER _{ISA} (NAV)	%	0.78	0.56	- ³⁾
Rendement de placements	%	3.74* ¹⁾	3.23	3.32

1) Calcul sur 460 jours

2) Toutes les données financières au 31.12.2018 se fondent sur des chiffres provisoires, le Rapport annuel audité sera publié début avril 2019.

3) Ce taux sera communiqué en avril avec la publication du Rapport annuel audité; les commissions de direction et de gestion de fortune ont été réduites, depuis le 01.04.2018, de 0.40% à 0.33% de la fortune totale

Vous trouverez la dernière fiche d'information en suivant le lien:

[Factsheet](#)

Perspectives

a) Acquisitions et cessions

Nous avons acquis, en décembre 2018, dix immeubles au total pour un montant de 228.4 millions CHF. Pour tous, le transfert des profits et risques a eu lieu en janvier 2019. Par conséquent, la totalité des revenus locatifs budgétés à 9.7 millions CHF pour l'exercice 2019 sera perçue par l'acquéreur. Cinq immeubles sont purement d'habitation et cinq autres sont d'affectation mixte (habitation et commerce). Grâce à la vaste répartition géographique (AG, BL, SG, SZ et VS), cette transaction amène une diversification par régions encore plus grande du portefeuille, tout en augmentant encore la part de logements.

Informations sur les acquisitions:

Lieu	Canton	Affectation	Mio. CHF
Widen, Bellikonerstrasse	AG	Logements	10.6
Windisch, Kestenbergstrasse	AG	Logements	7.9
Würenlos, Feldstrasse	AG	Logements	8.0
Allschwil, Baslerstrasse	BL	Mixte	12.8
Füllinsdorf, Hammerstrasse	BL	Logements	23.2
Au, Nollenhornstrasse	SG	Logements	20.2
Wil, Bronschhoferstrasse	SG	Mixte	23.9
Wittenbach, Im Zentrum	SG	Mixte	33.2
Schübelbach, Kantonsstrasse	SZ	Mixte	78.7
Conthey, Rue du Collège	VS	Mixte	9.9

Le contrat portant sur une acquisition de 9.5 millions CHF et des revenus locatifs budgétés d'environ 0.6 million CHF a été signés en décembre 2018. Le transfert de propriété devrait avoir lieu en février ou mars 2019. Des informations concernant cette transaction seront communiquées ultérieurement.

b) Ouverture du groupe de placements SPF Immobilier Suisse

Pour financer la croissance (projets de développement pour un montant de 500 millions CHF au cours des cinq prochaines années et acquisitions), la Fondation de placement procédera à une quatrième émission. L'ouverture du groupe de placements SPF Immobilier Suisse pour lever des capitaux à hauteur de 300 millions CHF au maximum est prévue du 20 février au 10 avril 2019. Cette émission sera ouverte aux investisseurs existants et aux nouveaux investisseurs qui, selon la législation suisse, ont l'autorisation d'investir dans des fondations de placement exonérées d'impôts. De plus amples détails seront publiés dans la seconde moitié du mois de février.

Deux présentations aux investisseurs auront lieu à Lausanne jeudi 14 mars 2019 (Hôtel Carlton, Avenue de Cour 4, lunch debout, de 11h00 à 13h00) et à Zurich mardi 19 mars 2019 (Prime Tower, 34^e étage, petit-déjeuner de présentation de 08h00 à 10h00). Prière de vous inscrire pour la présentation de Lausanne ou de Zurich par e-mail à arianna.mancuso@sps.swiss d'ici à jeudi 21 février 2019 au plus tard.

Jérôme Baumann

Président du Conseil de fondation

Olten, le 5 février 2019

Marcel Hug

Directeur

Contact

Marcel Hug, Directeur

marcel.hug@sps.swiss

Tél. +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