

IMvestir Partners SA

Les spécialistes de l'immobilier indirect suisse

**Factsheet détaillé : Swiss Prime Site Solutions
Investment Fund Commercial (SPSS IF Commercial)**



Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial

En décembre 2021, Swiss Prime Site Solutions, Asset manager licencié FINMA, a lancé son premier fonds immobilier commercial « *Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial* » (SPSS IF Commercial) pour investisseurs qualifiés. Le volume d'émission était de CHF 144.2 millions, répartis entre 58 investisseurs. La valeur de marché des douze immeubles en portefeuille est aujourd'hui de CHF 214 millions, et le fonds prévoit d'effectuer **une augmentation de capital de CHF 145 millions avec une période de souscription du 14 au 25 mars 2022** (libération le 1^{er} avril 2022).

Cette augmentation a pour objectif de poursuivre la croissance du fonds en acquérant de nouveaux objets actuellement dans le pipeline. Le volume cible du fonds est supérieur à CHF 1 milliard qui pourront être déployés grâce à l'important réseau et à l'organisation efficace du gestionnaire.

L'équipe de gestion est composée de professionnels de l'immobilier ayant une large expérience dans la gestion d'actifs, les transactions, le développement et le conseil en stratégie immobilière.

IMVESTIR PARTNERS SA

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, tout particulièrement des produits non cotés.

Grâce à sa base de données exclusive ainsi qu'à la longue expérience de ses collaborateurs dans l'immobilier indirect, spécialement dans la sélection de produits, IMvestir Partners SA fournit tous les éléments nécessaires à l'élaboration d'une allocation d'actifs en matière de placements collectifs immobiliers.

Une analyse approfondie du produit Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial a été effectuée. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

Style de gestion : Investissements anticycliques « Core / Core + » dans le secteur commercial en Suisse

L'équipe de Swiss Prime Site Solutions investit **activement dans l'immobilier commercial en Suisse**. Elle axe sa stratégie **dans les localisations « AB-BA¹ »** en Suisse et vise à appliquer une **forte diversification des locataires** avec une **excellente solvabilité et réputation**.

L'objectif est de **générer des Cash flows stables** avec de faibles taux de vacance. Grâce à son expertise immobilière dans la construction et le développement, **l'équipe de gestion est capable de créer de la valeur en identifiant le potentiel des immeubles en portefeuille et en exploitant les réserves**.

Objectif d'investissement du fonds :

Le fonds étant non coté, il n'existe pas d'indice de référence officiel pour ce type d'investissement. En revanche, le gestionnaire préconise de le comparer à l'indice des fonds immobiliers cotés, le SXI Real Estate Funds TR (SWIIT Index).

¹ Stratégie dans les villes définies comme « A » en zone « B » et respectivement dans des villes définies comme « B » en zone « A ».

SPSS IF Commercial a pour objectif d'acquérir des immeubles de taille moyenne de CHF 20 à 50 millions affichant un **rendement moyen allant en principe de 4% à 5.5% brut et de 3% à 4.5% net**. L'objectif du fonds est d'investir dans des immeubles commerciaux dans les localisations « AB-BA ».

Le portefeuille au 31.01.2022:

Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Year of construction	Market value	Gross Yield in %	Vacancy rate in %	WAULT
Dietikon	Kirchstrasse 20	Commercial	1987	14.40	3.95%	0%	2.60
Cham	Dorfplatz 2	Office	1992	6.20	3.83%	5%	7.00
Neuchâtel	Avenue J.J. Rousseau 7	Office	1929/1991	7.70	5.12%	10%	5.70
Schwyz	Oberer Steisteg 18-20	Office	1988	9.40	6.21%	0%	3.20
Oberbüren	Buchental 4	Commercial	1990	27.70	5.64%	0%	10.20
Amriswil	Weinfelderstrasse 74	Commercial	2004	7.20	5.42%	0%	3.40
Luzern-Littau	Luzernerstrasse 86-88	Commercial	1986	21.50	5.80%	12%	3.40
Thun	Bälliz 7	Office	2002	10.90	4.18%	0%	5.10
Lugano	Via d'Argine 3-5	Commercial	2002	20.10	5.23%	0%	6.30
Winterthur	Marktgasse 3	Retail	1969/2015	19.20	3.13%	0%	3.10
Solothurn	Hauptgasse 59	Retail	1963	18.40	4.07%	0%	5.20
Winterthur	Rudolf-Diesel-Strasse 20-22	Retail	2019	51.00	4.45%	4%	4.90
Global Portfolio				213.7	4.7%*	1.1%	5.1

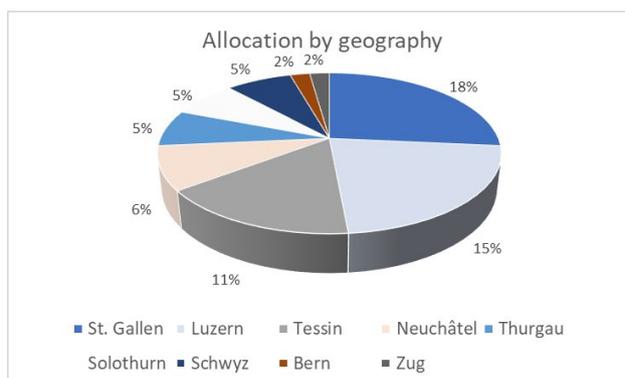
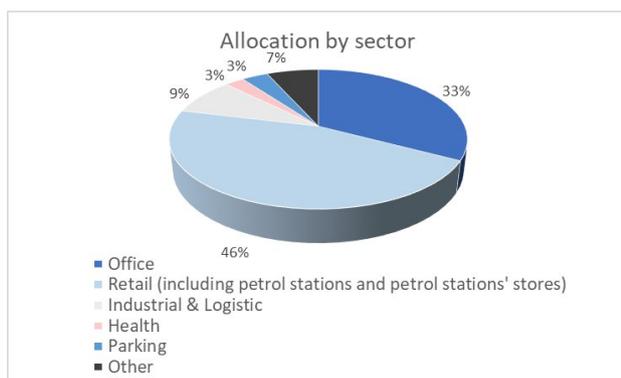
*based on purchase values excluding transaction costs

Source : IMvestir Partners SA

Le portefeuille est composé de **douze immeubles commerciaux** pour une valeur de marché d'environ **CHF 213.6 millions** ; il génère **CHF 9.9 millions de revenus locatifs**, ce qui implique un **rendement global brut de 4.7% en ligne avec la stratégie du fonds**. Au 31.01.2022, la note moyenne de l'emplacement des biens du portefeuille est de « Bon » à « Très bon ».

Le taux de vacances est de 1.1% et le terme des contrats de baux commerciaux est de 5.1 ans (WAULT).

Diversification du portefeuille:



Source : IMvestir Partners SA

La stratégie d'investissement du fonds consiste à investir **40-60% dans le secteur des bureaux et commerces (secteur de la production), 20-40% dans le retail et un maximum de 10-20% dans des propriétés spéciales telles que la logistique et l'industriel.** Il prévoit une diversification dans toute la Suisse.

Performance attendue :

Le fonds SPSS IF Commercial vise à générer **un rendement du dividende de 3% à 3.5%** auquel s'ajoute une appréciation de la valeur du parc (Total return visé de 4.5% à 5.5%).

Stratégie de développement du fonds :

Durant ces dernières années, l'équipe a effectué des transactions d'un montant de **CHF 500 millions par an.** Le fonds prévoit une croissance d'environ **CHF 250 à 300 millions par an** pour atteindre une **taille supérieure à CHF 1 milliard d'ici 2024.**

Pipeline :

L'objectif du gestionnaire est de **créer rapidement une diversification.** A ce jour, **le pipeline est de CHF 200 millions** et provient notamment **du réseau du manager. Les immeubles sont situés dans toute la Suisse et le rendement brut des immeubles du pipeline se situe entre 4.0% et 8.2%. En intégrant les sept immeubles du pipeline, le rendement global brut du portefeuille se situera à 5.3%, soit une augmentation de 13%.**

Le pipeline est activement développé sur une base continue afin d'atteindre une croissance du fonds conforme à la stratégie et les rendements.

ESG :

De manière générale, le fonds SPSS IF Commercial se réfère aux standards de la société mère, SPS Immobilien AG, afin d'appliquer les mêmes critères et objectifs que cette dernière.

Le fonds prévoit d'établir une politique ESG interne et envisage d'être évalué par le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) d'ici les prochains exercices.

Structure des coûts :

La structure des coûts est dynamique et a pour objectif de renforcer la performance du fonds sur le long terme et de construire une situation gagnante tant pour les investisseurs que pour l'administration du fonds.

La commission d'émission est de 1.3% de la VNI d'émission avec une tarification dégressive par paliers en fonction des montants souscrits (baisse de 0.05% par tranche de CHF 5 millions pour arriver à 0.95% de commission d'émission dès un montant souscrit supérieur de CHF 35 millions). A noter que les investisseurs qui effectuent **un pré-engagement formel de souscription avant le 11.03.2022 obtiendront une remise supplémentaire de 0.3%** sur la commission d'émission.

Les frais de transactions sont également appliqués en fonction des prix d'achats et seront de 1.5% pour les montants inférieurs à CHF 50 millions, 1,25% pour les montants compris entre CHF 50 et 100 millions, et de 0.90% pour les transactions supérieures à CHF 100 millions.

Enfin, les frais de gestion seront également établis sur la base d'un tarif échelonné en fonction de la valeur totale des actifs du fonds : 0.47% jusqu'à CHF 500 millions, 0.46% à partir de CHF 500

millions, 0.45% à partir de CHF 750 millions, 0.44% à partir de CHF 1 milliard, 0.42% à partir de CHF 1,5 milliard et 0.39% à partir de CHF 2 milliards.

L'équipe de Swiss Prime Site Solutions :

L'équipe de gestion bénéficie **d'un track record important avec CHF 5.9 milliards d'actifs sous gestion et des transactions de CHF 500 millions par an**. Elle est composée de **70 spécialistes** dans la **gestion de portefeuille**, dans le **développement immobilier** et dans le **conseil en investissements**. **Chaque département agit de manière indépendante** sur son produit d'investissement et sur le marché des transactions avec sa propre équipe d'acquisition dédiée. Le réseau important de Swiss Prime Site Solutions lui permet d'effectuer **des transactions « off-market »** à travers toute la Suisse et à des rendements attractifs.

Grâce à sa forte expertise en immobilier et dans la construction, l'équipe de gestion sélectionne des immeubles ayant **un potentiel afin d'exploiter les réserves**, d'augmenter les cash flows et de **générer de la valeur**.

Négoce secondaire des actions :

Le fonds n'est pas coté en bourse mais un marché secondaire est organisé par la BCV/ Property Match. De plus, le gestionnaire étudie également un recours à la plateforme commerciale de Lienhardt & Partner.

A moyen terme (3 à 5 ans), le gestionnaire prévoit d'effectuer une cotation du véhicule.

Disclaimer

Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans ce document soient exactes et complètes. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions mentionnées dans ce document reflètent la situation à la date de sa création et peuvent évoluer à tout moment, notamment pour des raisons liées à des modifications législatives et/ou réglementaires. Les réponses fournies par les intervenants dans ce document reflètent leur avis personnel et pas nécessairement celui de la Direction d'IMvestir Partners SA. Nous excluons toute obligation de mise à jour ou de modification de cette présentation. La diffusion de ce document s'étend uniquement au cercle des destinataires de ce document. Le logo et la marque IMvestir Partners SA sont protégés. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite d'IMvestir Partners SA. Copyright février 2022.

Le fonds mentionné dans ce document est réservé exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC.