

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

Swiss Prime Site Solutions, Asset manager licencié FINMA, a décidé de lancer son premier fonds immobilier commercial « *Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial* » (SPSS IF Commercial) pour investisseurs qualifiés. **Le volume d'émission est de CHF 250 millions au maximum et la période de souscription aura lieu du 1^{er} novembre au 10 décembre 2021 (libération le 17 décembre 2021).**

Cette première levée de fonds a pour but d'acquérir 7 objets commerciaux d'une valeur d'environ CHF 80 millions puis de poursuivre les investissements dans de nouveaux objets actuellement dans le pipeline du fonds.

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 « 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).

SPSS IF Commercial a pour objectif d'acquérir des immeubles de taille moyenne de CHF 10 à 30 millions dans la phase initiale et qui affichent 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 ».

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

Le portefeuille de lancement au 30.09.2021 (« Seed Portfolio ») :

Location	Address	Use: commercial, industrial, residential, etc.	Year of construction	Purchase price in m	Market value	Gross Yield in %	Net Yield in %	Vacancy rate in %	WAULT
Dietikon	Kirchstrasse 20	Retail/ Office	1987	14.40	14.90	3.95	3.31	0	2.6
Cham	Dorfplatz 2	Office	1992	6.20	6.12	3.83	2.81	4.8	7
Burgdorf	Emmentalstrasse 14	Retail/ Office	1972/1998	7.73	7.59	5.12	3.22	9.9	5.7
Neuchâtel	Avenue J.J. Rousseau 7	Office	1929/1991	7.67	8.08	6.21	4.05	0	3.2
Schwyz	Oberer Steisteg 18-20	Retail/ Office	1988	9.35	9.41	5.64	3.95	0	2.6
Oberbüren	Buchental 4	Retail/ Office	1990	27.68	28.14	5.42	4.91	0	10.2
Amriswil	Weinfelderstrasse 74	Retail/ Office	2004	7.22	7.27	5.8	4.37	0.3	3.4
Portefeuille Global						5.1		1.3	6.1

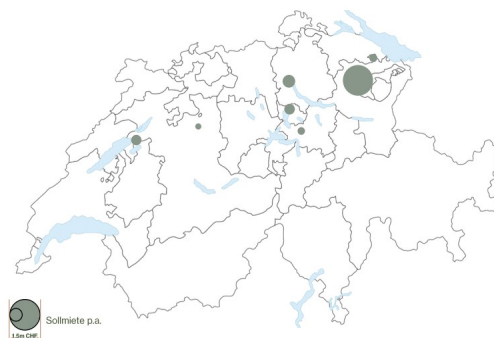
Source : IMvestir Partners SA

Le portefeuille de départ provient de la société Swiss Prime Site Immobilien AG et a nécessité une approbation de la FINMA pour des raisons de personnes proches.

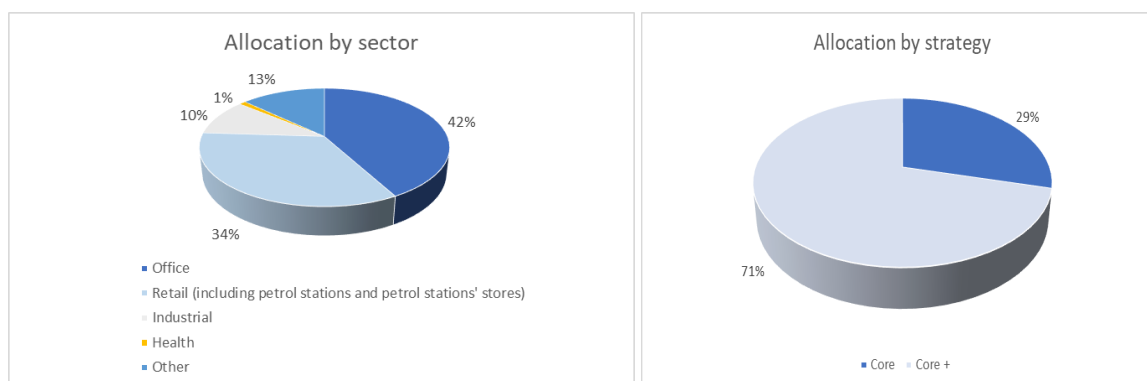
Il est composé de **sept immeubles commerciaux** pour une valeur de marché **d'environ CHF 80 millions** ; il génère **CHF 4.1 millions de revenus locatifs nets** ce qui implique un **rendement global brut de 5.1% en ligne avec la stratégie du fonds**. Au 30.09.2021, la note moyenne de l'emplacement des biens du portefeuille est de « Bon » à « Très bon ».

Le taux de vacances au 30.09.2021 est de 1.3% et le terme des contrats de baux commerciaux est de 6.1 ans (WAULT).

Diversification géographique :



Source : SPSS AG



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 300 millions par an** pour atteindre une **taille supérieure à CHF 1 milliard d'ici 2024**.

Pipeline :

Dès le début, le gestionnaire prévoit d'investir dans des propriétés supplémentaires afin de **créer une diversification**. A ce stade, **le pipeline est de CHF 180 millions**. Ce dernier ne provient pas de la société mère mais **du réseau du manager**. A ce stade, trois des immeubles sont en « exclusivité ». **Le rendement brut des immeubles du pipeline se situe entre 3.2% et 5.2%.**

Le pipeline est activement développé sur une base continue afin de viser une croissance du fonds en accord avec la stratégie et les rendements.

ESG :

Les aspects environnementaux sont pris en compte dans toutes les phases du processus d'investissement : lors de Due diligences, dans les projets de développement, dans la gestion immobilière et dans la

rénovation. 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.

Les objectifs à long terme sont les suivants :

- Orientation vers les conditions cadres nationales et internationales (stratégie énergétique 2050)
- Accord de Paris sur le climat,
- Objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies.

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.

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 31.10.2021 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 des montants inférieurs à CHF 50 millions, 1,25% pour les montants compris entre CHF 50 et 100 millions, et de 0.90% pour des transactions supérieures à CHF 100 millions.

Enfin, les frais de gestion initiaux 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% pour plus de CHF 500 millions, 0.45% pour plus de CHF 750 millions, 0.44% pour plus de CHF 1 milliard, 0.42% pour plus de CHF 1,5 milliard et 0.39% pour plus de CHF 2 milliards.

L'équipe de Swiss Prime Site Solutions :

L'équipe de gestion bénéficie **d'un track record important avec CHF 3.35 milliards d'actifs sous gestion et des transactions de CHF 500 millions par an**. Elle est composée de **30 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 octobre 2021.

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