



Apports en nature – la solution optimale pour les propriétaires immobiliers!

Avec un apport en nature, vous conservez tous les avantages d'un placement immobilier tout en améliorant la diversification de votre portefeuille. Swiss Prime Site Solutions vous montre comment convertir facilement vos immeubles en placements immobiliers indirects.

Définition d'un apport en nature

Un apport en nature consiste à placer des immeubles dans un véhicule de placement. En contrepartie, le propriétaire reçoit des parts du véhicule de placement (fondation de placement et/ou fonds de placement). En optant pour un apport en nature, le propriétaire immobilier choisit de transférer son portefeuille immobilier détenu directement vers des placements immobiliers indirects. Il bénéficie ainsi immédiatement d'un effet de diversification accru, d'une équipe d'experts expérimentés et bien implantés, ainsi que d'une stratégie d'investissement résolument axée sur la durabilité. Les placements immobiliers directs imposent des exigences élevées au propriétaire immobilier. Une connaissance approfondie des marchés régionaux ainsi qu'une expertise spécialisée dans l'immobilier sont indispensables.

Pourquoi opter pour un apport en nature?

Efficacité et économies d'échelle

Vous accédez au marché immobilier institutionnel. Utilisation plus efficace des capitaux, des ressources et de l'expertise. Des coûts plus faibles grâce aux économies d'échelle.

Diversification et rendement/risque

Un portefeuille plus diversifié permet de mieux se prémunir contre les fluctuations d'un marché ou d'un secteur donné. Cela peut stabiliser le rendement global et améliorer le profil rendement/risque.

Gestion professionnelle

Les investisseurs bénéficient d'une gestion professionnelle et d'une expertise en gestion d'actifs. Les placements immobiliers requièrent une expertise spécifique en matière d'achat, de gestion et de vente. Le recours à des gestionnaires professionnels permet d'optimiser le portefeuille immobilier.

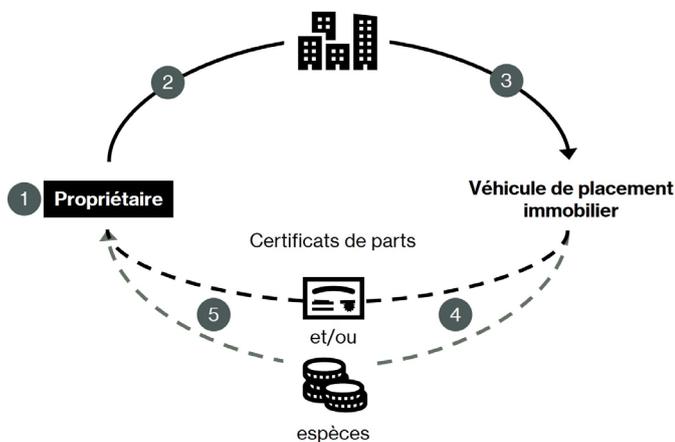
Liquidité et flexibilité

Les parts de fonds ou les droits de la fondation de placement peuvent être achetés et vendus par le biais de cessions, de rachats ou du négoce sur le marché secondaire. Cela facilite notamment un partage successoral dans lequel chaque membre de la famille reçoit une allocation spécifique.

Avantages fiscaux

Avantages fiscaux pour les clients privés domiciliés en Suisse sur les actifs et les revenus pour les fonds qui détiennent directement des biens immobiliers.

Fonctionnement et déroulement d'une transaction d'apport en nature



1. Propension du propriétaire à céder l'immeuble
2. Vérification par la direction du fonds / fondation de placement si l'immeuble se prête à une reprise et si la banque dépositaire ou l'investisseur est autorisé/-e à procéder à une vérification
3. Réalisation d'un examen approfondi de l'objet, évaluation du prix d'achat par un expert en estimation, délivrance d'une indication du prix d'achat
4. Le paiement du prix d'achat s'effectue, après accord, sous forme de certificats de parts ou, le cas échéant, en espèces
5. L'ancien propriétaire du bien immobilier est désormais un investisseur détenant des certificats de parts

Avantages pour les différents segments d'investisseurs

Caisses de pension

- **Transfert exonéré d'impôts (en général):** En raison de la réglementation fiscale (loi sur les fusions), il y a de fortes chances qu'un transfert de biens immobiliers sans incidence fiscale (asset swap) puisse être effectué.
- **Émission de droits basés sur la VNI** d'un groupe de placement de la fondation de placement ou de **parts de fonds** d'un fonds de pension.

Sociétés

- **Stratégie asset light**
Les immeubles nécessitant des fonds propres sont cédés afin de dégager des fonds pour les activités opérationnelles.
- **Sale & Lease Back**
L'immeuble à usage propre est reloué à long terme. Focalisation sur l'activité principale et congruence des intérêts du bailleur et du locataire.

FOs / privés / fondations

- **L'immobilier direct** n'est souvent pas pris en compte dans **l'allocation d'actifs globale**.
- **Croissance historique** du portefeuille immobilier détenu par les familles – il manque souvent une stratégie immobilière professionnelle.
- **Simplification en cas de partage successoral ou de copropriété** entre différents membres de la famille.

Gestionnaire d'actifs

- **Make it bankable**
Si les clients des gestionnaires d'actifs détiennent des biens immobiliers directs, ces derniers constituent des investissements auxquels le gestionnaire de portefeuille n'a pas accès. Avec un apport en nature dans un fonds, les biens immobiliers deviennent des «bankable assets».

Véhicules de placement de Swiss Prime Site Solutions pour les apports en nature

Produit / service	Valeur / ISIN	Date de lancement	Actifs sous gestion au 31.12.2024	Cercle d'investisseurs	Stratégie de placement	Commission de gestion p.a.	Liquidité
Swiss Prime Fondation de placement Immobilier Suisse	26 362 735 CH0263627355	2015	CHF 4.1 mia	Institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts	Immobilier suisse, au moins 30 % de logements (taille cible : >50 %)	0.29%	émission / restitution / cession
Akara Swiss Diversity Property Fund PK	33 349 032 CH0333490321	25.10.2016	CHF 3.0 mia	Institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts	Biens immobiliers existants ainsi que projets de développement et de construction à usage résidentiel et commercial Suisse entière	0.34%	émission / restitution / cession
Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial	113 909 906 CH1139099068	17.12.2021	CHF 436 mia	Investisseurs qualifiés (privés/ institutionnels)	Immeubles commerciaux, ensemble de la Suisse	0.47%	Négociation OTC

Références

Nous vous assistons tout au long du processus d'apport en nature grâce à notre expérience étendue et mettons à votre disposition notre réseau d'experts dans toute la Suisse. Au cours des derniers mois, nous avons pu démontrer à plusieurs reprises notre savoir-faire en matière d'apports en nature.

Nous avons réalisé cinq transactions de ce type pour un montant d'environ CHF 400 mio. Dans le cadre d'un apport en nature pour Swiss Prime Fondation de placement, nous avons notamment pu reprendre 33 immeubles de la fondation de prévoyance du groupe Ringier, quatre immeubles de la caisse de prévoyance du personnel de la ville de Berne ainsi que quatre autres immeubles d'habitation d'une caisse de pension.

Pour le fonds commercial Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial, un apport partiel en nature de deux bâtiments modernes et multifonctionnels de recherche et développement du groupe VF Corporation a pu être effectué début 2023.

Swiss Prime Site Solutions crée pour vous une valeur ajoutée durable !

N'hésitez pas à prendre contact avec nous pour un premier entretien sans engagement. Nous nous ferons un plaisir de vous présenter les possibilités et les avantages d'un apport en nature et de vous accompagner de manière professionnelle dans toutes les étapes du processus.



Monika Gadola Hug
Head Client Relations
monika.gadolahug@sps.swiss
+41 58 317 16 31



Nemanja Malesevic
Client Relations
nemanja.malesevic@sps.swiss
+41 58 317 16 94



Ramona Casanova, SPA
Investor Relations & Fundraising
ramona.casanova@sps.swiss
+41 58 317 17 57



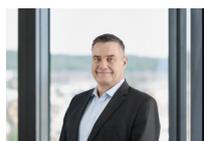
Joël Roth
Client Relations
joel.roth@sps.swiss
+41 41 444 24 58



Martin Wermelinger
Client Relations
martin.wermelinger@sps.swiss
+41 41 444 23 32



Delphine Multone
Client Relations, Suisse Romande
delphine.multone@sps.swiss
+41 58 300 83 20



Olivier de Denon
Client Relations, Suisse Romande
olivier.dedenon@sps.swiss
+41 58 317 17 01

Mentions légales

Le présent document est du matériel de marketing destiné uniquement à des fins d'information. Il ne constitue ni un prospectus, ni une offre, ni une recommandation de souscription ou d'acquisition de parts des produits de fonds mentionnés ou de tout autre fonds de placement ou d'autres instruments financiers. En particulier, ce document ne dispense pas son destinataire de mener, avec l'aide éventuelle d'un conseiller professionnel, sa propre analyse des informations fournies, compte tenu de sa situation personnelle, et d'étudier les conséquences potentielles de sa démarche sur les plans juridique, réglementaire, fiscal et autre. Ce document a été élaboré avec le plus grand soin et en toute bonne foi par Swiss Prime Site Solutions AG. Swiss Prime Site Solutions AG ne fournit toutefois aucune garantie quant à l'exactitude et à l'exhaustivité du présent document et ne saurait être tenue responsable de toute perte résultant de l'utilisation de ces informations. Swiss Prime Site Solutions AG attire particulièrement l'attention sur le fait que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances actuelles et futures. Les montants des commissions de gestion indiqués dans le présent document ne garantissent pas qu'ils seront identiques à l'avenir. Les informations essentielles pour les investisseurs sont contenues dans les contrats de fonds ou les documents de fondation actuels, y compris l'annexe ou le prospectus. Ces dernières peuvent être demandées gratuitement pour les deux fonds de placement auprès de Swiss Prime Site Solutions AG (direction du fonds) et de la Banque Cantonale Vaudoise (banque dépositaire) et/ou consultées sur www.swissfunddata.ch. Le présent document est uniquement destiné à la distribution en Suisse et s'adresse exclusivement aux investisseuses et investisseurs qualifiés au sens de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'ordonnance correspondante. Il ne s'adresse pas de manière explicite aux personnes résidant dans d'autres pays ni à celles dont la nationalité ou le domicile n'autorise pas l'accès à de telles informations en raison de la législation en vigueur. Le présent document et les informations qu'il contient ne doivent pas être distribués et/ou transmis à des personnes qui, selon les définitions légales et réglementaires en vigueur (p. ex. US Securities Act, US Internal Revenue Code, etc.), peuvent être considérées comme des «US Persons».