

AU 30 JUIN 2021

RAPPORT SEMESTRIEL S1 2021



INFORMATION GÉNÉRALE

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

Groupes de placements	SPF Living+ Europe unhedged/SPF Living+ hedged
Classe d'actifs	immeubles en propriété directe
Région	Europe (Allemagne, France, Pays-Bas, Belgique)
Stratégie	immobiliers comportant des formes d'habitation spéciales telles que les logements pour personnes âgées, les logements pour étudiants et les appartements avec services
Benchmark	indice immobilier de la CAFI
Asset management Europe	Capital Bay
Direction et gestion de fortune déléguées à	Swiss Prime Site Solutions
Organe de révision	KPMG
Banque dépositaire	Banque Cantonale de Zurich
Experts chargés des estimations	Wüest Partner/PricewaterhouseCoopers
Autorité de surveillance	CHS PP
Exercice annuel	01.01.– 31.12.
Calcul de la VNI	mensuel et lors des émissions et des rachats
Publication de la VNI	mensuelle
Possibilité ordinaire de rachat	fin de mois, moyennant un préavis de 6 mois
Commission d'émission et de rachat	1.0% à chaque fois ¹
Affectation des bénéfices	capitalisation ²
Coefficient d'endettement	max. 33.33%
Objectif de rendement	unhedged: 4.0% à 5.0% par an
Commission de gestion	0.68% par an, sur la fortune totale
N° de valeur	unhedged: 56 192 676/hedged: 56 192 668
Code ISIN	unhedged: CH 0 561 926 764/hedged: CH 0 561 926 681

¹ La commission d'émission et de rachat s'élevant respectivement à 1.0%, est portée au crédit de la fortune du groupe de placements. Elle sert, entre autres, à couvrir les coûts d'émissions, de distribution et les frais annexes, tels que frais de conseil, taxes, etc. liés à l'émission et au rachat de droits de participation.

² Le groupe de placements SPF Living+ Europe peut procéder à des distributions ou capitaliser les bénéfices.

CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE

SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED

	Données en	30.06.2021
Parc immobilier (valeur vénale)	mios EUR	43.6
Immeubles	nombre	5
dont projets	nombre	–
Fortune totale (GAV)	mios EUR	46.0
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	EUR	1 044.05
Prix d'émission par droit	EUR	1 054.49
Prix de rachat par droit	EUR	1 033.61
Taux de vacance	%	0.00
Coefficient d'endettement	%	42.83
Quote-part des fonds empruntés	%	44.13
TER _{ISA} (GAV)	%	–
TER _{ISA} (NAV)	%	–
Rendement de placements	%	4.40 ¹

¹ Calcul depuis le début de l'exercice 2021

SPF LIVING+ EUROPE HEDGED

	Données en	30.06.2021
Fortune totale (GAV)	mios CHF	4.1
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 043.90
Prix d'émission par droit	CHF	1 054.34
Prix de rachat par droit	CHF	1 033.46
Coefficient d'endettement ¹	%	42.83
Quote-part des fonds empruntés ²	%	45.58
TER _{ISA} (GAV)	%	–
TER _{ISA} (NAV)	%	–
Rendement de placements	%	4.39 ³

¹ Endettement tenant compte du groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged

² Compte tenu du groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged

³ Calcul depuis le début de l'exercice 2021

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS SUR LE 1^{ER} TRIMESTRE 2021

Généralités

- La clôture du premier achat a eu lieu le 5 juin 2021. Il s'agit d'un portefeuille intitulé «Luise» comprenant cinq immeubles d'appartements protégés et de chambres médicalisées pour personnes âgées.
- Le gain en capital non réalisé a permis d'atteindre un rendement de placement notable de 4.40%.

Gestion du portefeuille

- Tous les immeubles sont situés en Allemagne et gérés depuis leur acquisition par Capital Bay (administration et gestion d'actifs).
- Les cinq immeubles de l'ensemble «Luise» sont loués à ProCurand et à AlexA avec un bail à long terme. Ces deux sociétés sont des exploitants leaders en Allemagne dans le domaine des résidences et centres de soins pour personnes âgées.

Acquisitions et ventes

- Les cinq immeubles d'une valeur vénale de 43.6 millions CHF générant un rendement brut d'environ 5% se trouvent à Berlin, Chemnitz, Cottbus, Eberswalde et Freudenstadt.

Perspectives

- Le développement et la diversification du portefeuille du groupe de placements «SPF Living+ Europe» doivent se poursuivre au cours du reste de l'année.
- L'accent est mis sur les deux marchés cibles que sont la France et l'Allemagne.
- Les investisseurs peuvent souscrire aux deux groupes de placements (hedged/unhedged). Tous les documents nécessaires se trouvent [ici](#).

COUP DE PROJECTEUR

Transactions «Luise»

La clôture du premier achat par le groupe de placements «SPA Living+ Europe», constitué à fin 2020, a eu lieu à la fin du 2^e trimestre. Il s'agit de cinq immeubles regroupés dans un portefeuille intitulé «Luise» pour une valeur vénale de 43.6 millions EUR et répartis à Berlin, Chemnitz, Cottbus, Eberswalde et Freudenstadt.

Les 254 appartements protégés et les 204 lits médicalisés sont loués à Alexa Seniorendienste GmbH et à ProCurand GmbH, deux exploitants spécialisés très solvables. La durée résiduelle des baux («WAULT»), garanties incluses, s'élève à env. 24 ans assurant ainsi des recettes locatives à long terme.

Berlin Lichtenberg

Achevée en 1998, cette résidence pour personnes âgées est située dans un quartier d'habitation urbain de Berlin en bordure du parc Lichtenberg. Le «Ring-Center», l'un des plus grands centres commerciaux de Berlin, se trouve à petite distance à pied. Cet immeuble offrant une surface locative de 4507 m² génère des revenus locatifs de 485 000 EUR par an.

Eberswalde

Avec près de 10 000 habitants, Eberswalde est une petite ville de la commune de Schorfheide située à environ 45km au sud-ouest de Berlin. L'immeuble entouré de vastes espaces verts se trouve dans le quartier distinct de Lichtenfelde à env. 4.3km à l'ouest du centre de Schorfheide. Cet immeuble offrant une surface locative de 6972m² génère des revenus locatifs de 557 000 EUR par an.

Cottbus

Construit en 1996, cet immeuble est situé au n° 1 de la Bauhausbergstrasse à Cottbus, à 110km au sud-est de Berlin. Cette résidence comprend 32 appartements protégés et est entièrement louée à ProCurand GmbH. Elle génère des revenus locatifs de 113 000 EUR par an.



Résidence pour seniors à Berlin Lichtenberg



Appartements protégés à Cottbus

Chemnitz

Cette résidence pour personnes âgées, achevée en 1998, se trouve au centre de Chemnitz, à 75km au sud de Leipzig. Elle se compose de trois parties, de cinq niveaux supérieurs et partiellement de deux inférieurs grâce à sa situation en pente. Cet ensemble d'une surface locative de 8949m² génère des revenus locatifs s'élevant à 684 000 EUR par an.

Freudenstadt

La résidence pour personnes âgées est située au sud-ouest de la région de Bade-Wurtemberg. Offrant une surface locative de 5801m², celle-ci génère des revenus locatifs de 330 000 EUR par an.

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

RÉPARTITION PAR PAYS (ZONE EUR 80–100%)¹

en %	30.06.2021	Allocation ciblée
1 Allemagne	100.00	
2 France	0.00	50–100
3 Pays-Bas	0.00	
4 Belgique	0.00	
5 Reste de l'Europe	0.00	0–50
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION PAR STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT¹

en %	30.06.2021	Allocation ciblée
1 Core/Core+	100.00	70–100
2 Développement de projets	0.00	0–30
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION PAR AFFECTATION¹

en %	30.06.2021	Allocation ciblée
1 Opérateur immobilier ²	100.00	50–100
2 Immeubles à usage commercial ³	0.00	0–40
3 Immeubles d'habitation	0.00	0–30
Total	100.00	100.00



¹ Sur la base de revenus locatifs prévisionnels

² Focus sur Senior Living, autres modèles d'exploitation (notamment, logements pour étudiants, appartements avec services, hôtels) ajoutés pour optimiser la structure du portefeuille et le rendement (utilisation stratégique de la double hybridation des immeubles d'habitation)

³ Bureaux, commerces, vente, restauration, secteur de la santé, installations de loisirs, parking, etc.

Dans une première phase, le groupe de placements se concentrera sur l'Allemagne, la France, la Belgique et les Pays-Bas. L'acquisition d'immeubles tiendra compte des différents modèles d'exploitation pour satisfaire à la structure hybride des affectations, à la diversification du portefeuille ainsi qu'à l'optimisation du rendement ajusté des risques pour l'investisseur.

L'évolution démographique en Europe et les spécificités du marché dans le segment «Senior Living» ainsi que la liquidité du marché immobilier dans chacun de ces pays impliquent une allocation cible à long terme.

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED

Détails au 30.06.2021

Localité, adresse	Pays	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Valeur vénale en EUR 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en EUR 1 000 ¹
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)							
Berlin, Am Stadtpark 15	DE	4 507	3 333	1998	04.06.2021	12 000	40
Chemnitz, Hohe Strasse 6	DE	8 949	4 566	1998	04.06.2021	12 000	57
Cottbus, Brauhausbergstr. 1	DE	1 933	751	1996	04.06.2021	1 800	9
Eberswalde, Beethovenstr. 22	DE	6 972	6 042	1997	04.06.2021	11 500	47
Freudenstadt, Lauterbadstr. 103	DE	5 801	2 269	2000	04.06.2021	6 300	27
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)		28 162	16 961			43 600	180
Total général		28 162	16 961			43 600	180

¹ Le revenu locatif prévisionnel des immeubles acquis en cours d'année figure prorata temporis

GROUPE DE PLACEMENTS «SPF LIVING+ EUROPE»

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

«SPF Living+ Europe» investit dans l'immobilier européen adoptant différentes formes attrayantes d'habitation. Ce groupe de placements se concentre en particulier sur le domaine résidentiel pour personnes âgées. Aux fins de diversification, il s'y ajoute d'autres types d'habitation, notamment les logements pour étudiants, les résidences avec services et les micro-appartements. Dans sa stratégie de placements, «SPF Living+ Europe» tire parti de l'évolution démographique ainsi que la croissance de ces segments très prisés.

ALLOCATION STRATÉGIQUE CIBLÉE

Sur le plan géographique, le portefeuille dispose d'une large base. Dans la phase initiale, le groupe de placements se concentrera sur l'Allemagne et la France, les principaux marchés. Des investissements sont également à l'étude en Belgique et aux Pays-Bas. Dans une phase ultérieure de croissance, d'autres pays européens (hors de Suisse) pourront s'y ajouter.

OBJECTIF DE RENDEMENT

L'objectif de rendement à long terme du groupe de placements doit se situer entre 4.0% et 5.0% par an. Les investisseurs ont la possibilité de composer individuellement leurs placements. En effet, outre «SPF Living+ Europe unhedged», ils peuvent aussi choisir «SPF Living+ Europe hedged» ou les deux groupes de placements. Avec sa stratégie de couverture de change (hedging), Swiss Prime Fondation de placement souhaite satisfaire de manière optimale les besoins des investisseurs.

CONTACT

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT



Marcel Hug
Directeur
Tél: +41 58 317 17 90
marcel.hug@sps.swiss

Adresse

Swiss Prime Fondation de placement
Frohburgstrasse 1
4601 Olten
Tél: +41 58 317 17 90
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

Zurich Office

Swiss Prime Fondation de placement
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zurich
Tél: +41 58 317 17 90
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

DÉCHARGE

Ce document a été élaboré par Swiss Prime Fondation de placement (ci-après «SPF») avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Toutefois, SPF ne garantit pas que les informations qu'il contient soient exactes ou complètes et ne peut donc être tenu pour responsable des pertes qui pourraient résulter de leur utilisation. Le présent document reflète les opinions de SPF au moment de sa rédaction; celles-ci peuvent être modifiées à tout moment sans préavis. Sauf mention contraire, les chiffres n'ont pas été vérifiés. Ce document est fourni exclusivement à titre d'information et à l'usage du destinataire. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation en vue de l'achat ou de la vente d'instruments ou de services financiers et ne saurait délier le destinataire de la nécessité de former son propre jugement. Il est en particulier recommandé à ce dernier d'examiner ces informations, le cas échéant avec l'aide d'un conseiller, sous l'angle de la compatibilité avec ses ressources personnelles et sous celui des conséquences juridiques, réglementaires, fiscales et autres. La souscription à des droits de participation est fondée exclusivement sur le prospectus en vigueur ainsi que sur les statuts et le Règlement de la SPF. Toute reproduction intégrale ou partielle du présent document est soumise à l'autorisation écrite de SPF. Il est expressément stipulé que ce document ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès à de telles informations du fait de leur nationalité ou de leur domicile. Il est interdit d'expédier ou d'introduire le présent document ou des copies dudit document aux Etats-Unis ou de le remettre aux Etats-Unis ou à une personne américaine (au sens du Règlement S du US Securities Act de 1933, dans sa version amendée). Tout placement comporte des risques, en particulier des risques de fluctuation des valeurs et des rendements. En outre, les monnaies étrangères sont exposées au risque de dépréciation par rapport à la monnaie de référence de l'investisseur. Les indications relatives aux rendements passés et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats pour les rendements courants et futurs. Les indications de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission et du rachat. De plus, il ne peut pas être garanti que la performance de l'indice de référence soit atteinte ou dépassée. L'émetteur et l'administrateur des produits de SPF est Swiss Prime Fondation de placement, Olten. La banque dépositaire est la Banque cantonale de Zurich. Les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que le dernier rapport annuel et les fact-sheets peuvent être obtenus gratuitement auprès de Swiss Prime Fondation de placement. Seuls sont autorisées en tant qu'investisseurs directs, les institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts ainsi que les personnes morales qui gèrent les placements collectifs de telles institutions de prévoyance, sont soumises à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et placent auprès de la fondation de placement des fonds exclusivement destinés à ces institutions.

