

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	31.12.2021	30.06.2022
Parc immobilier (valeur vénale)	mios EUR	45.7	46.2
Immeubles	nombre	5	5
dont projets	nombre	–	–
Fortune totale (GAV)	mios EUR	48.1	48.9
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	EUR	1 145.96	1 183.13
Prix d'émission par droit	EUR	1 157.42	1 194.96
Prix de rachat par droit	EUR	1 134.50	1 171.30
Taux de vacance	%	0.49	1.12
Coefficient d'endettement	%	40.85	40.41
Quote-part des fonds empruntés	%	41.43	40.46
TER _{ISA} (GAV)	%	2.11	–
TER _{ISA} (NAV)	%	3.60	–
Rendement de placements	%	14.6	3.24 ¹

¹ Calcul depuis le début de l'exercice 2022

SPF LIVING+ EUROPE HEDGED

	Données en	31.12.2021	30.06.2022
Fortune totale (GAV)	mios CHF	4.4	4.5
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 135.89	1 165.60
Prix d'émission par droit	CHF	1 147.25	1 177.25
Prix de rachat par droit	CHF	1 124.53	1 153.94
TER _{ISA} (GAV)	%	3.68	–
TER _{ISA} (NAV)	%	3.68	–
Rendement de placements	%	13.59	2.62 ¹

¹ Calcul depuis le début de l'exercice 2022

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS SUR LE 1^{ER} SEMESTRE 2022

Généralités

- Le portefeuille «Luise» comprenant cinq immeubles d'appartements protégés et de soins hospitaliers se développe de façon réjouissante et a dégagé un rendement de placement attrayant de 3.24%.

Gestion du portefeuille

- Ces cinq immeubles d'une valeur vénale de 46.21 millions EUR et dégagant un rendement brut d'env. 4.73% se répartissent entre Berlin, Chemnitz, Cott-bus, Eberswalde et Freudenstadt.
- Tous ces immeubles sont situés en Allemagne et gérés par Capital Bay (gérance et gestion d'actifs).
- Ces immeubles sont loués à long terme à ProCurand et AlexA; ces deux sociétés sont les principaux exploitants d'EMS en Allemagne (appartements protégés et centres de soins).
- Le WAULT du portefeuille s'élève à 13.8 ans.

Acquisitions et ventes

- En ce moment, le groupe de placements mène un processus de due diligence pour l'achat d'un immeuble pour personnes âgées loué à long terme par un bail de quinze ans et d'une valeur vénale de quelque 7.2 millions EUR.
- D'autres immeubles font actuellement l'objet d'un examen approfondi et pourraient bientôt entrer dans un processus de due diligence.
- Ces acquisitions pourraient augmenter considérablement la valeur du portefeuille d'ici à la fin de l'année.

Perspectives

- Le portefeuille du groupe de placements «SPF Living+ Europe» doit se développer encore au cours de cette année.
- L'objectif déclaré est d'atteindre rapidement un portefeuille d'une valeur de 100 millions EUR.
- Ce développement se fera principalement sur le marché allemand.
- Les investisseurs peuvent souscrire à tout moment aux deux groupes de placements (hedged/unhedged). Tous les documents nécessaires sont disponibles sur ce [site](#).

COUP DE PROJECTEUR

Attrait des immeubles pour personnes âgées malgré un marché ardu

Dans l'attente du relèvement des taux par la Banque centrale européenne, les taux hypothécaires ont sensiblement augmenté en Allemagne.

Toutefois, on n'a pas observé jusqu'ici sur le marché des transactions d'effets importants sur les prix des immeubles destinés aux personnes âgées («Senior Living»). En effet, ces prix restent stables en dépit d'une demande toujours très forte qui dépasse de loin la demande.

Les experts en évaluation indépendants Wüest Partner ont estimé qu'au 30 juin 2022, le portefeuille immobilier du groupe de placements «SPF Living+ Europe» a enregistré une nouvelle hausse de sa valeur se chiffrant à EUR 490 000, ce qui correspond à env. 1.1% de sa valeur vénale antérieure.

La hausse des taux d'intérêt ne devrait pas avoir dans l'immédiat d'effet sur les coûts des intérêts du groupe de placements, car il bénéficie d'une hypothèque à taux fixe courant jusqu'à fin mai 2026.

En principe, il n'y a pas lieu de s'attendre à une forte volatilité, car les immeubles destinés aux personnes âgées en Allemagne sont extrêmement résilients pour plusieurs raisons. Tout d'abord, les recettes de l'exploitant sont garanties par l'Etat, ensuite, la demande continue d'augmenter alors qu'il existe déjà une demande excédentaire, enfin, il n'existe quasiment aucune corrélation avec l'économie en général d'autant que les baux de ces immeubles sont de longue durée. Par conséquent, investir dans «SPF Living+ Europe» demeure une possibilité intéressante de diversifier un portefeuille.

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

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

en %	30.06.2022	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 %	30.06.2022	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 %	30.06.2022	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 30.06.2022

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	13 120	244
Chemnitz, Hohe Strasse 6	DE	8 949	4 566	1998	04.06.2021	12 760	343
Cottbus, Brauhausbergstr. 1	DE	1 933	751	1996	04.06.2021	1 880	57
Eberswalde, Beethovenstr. 22	DE	6 972	6 042	1997	04.06.2021	11 900	282
Freudenstadt, Lauterbadstr. 103	DE	5 801	2 269	2000	04.06.2021	6 550	166
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)		28 162	16 961			46 210	1 092
Total général		28 162	16 961			46 210	1 092

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



Jérôme Baumann
Président et délégué du Conseil de fondation
Tél: +41 58 317 17 19
jerome.baumann@swiss-prime-anlagestiftung.ch



Raffaele Cannistrà
Investor Relations
Tél: +41 58 317 17 82
raffaele.cannistra@sps.swiss

Adresse

Swiss Prime Fondation de placement
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 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.

