AU 30 JUIN 2023

FACTSHEET T2 2023

SWISS PRIME
FONDATION DE PLACEMENT

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 STRATÈGIQUE 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'autre 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 4.5% et 5.5% 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.

INFORMATIONS

Groupes de placements	SPF Living+ Europe unhedged / SPF Living+ Europe 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 CAFP
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 du trimestre avec préavis de 12 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: 4.5% à 5.5% par an
Frais de direction et de conseil en placement	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	31.12.2022	**30.06.2023**
Parc immobilier (valeur vénale)	mios EUR	45.7	53.8	**52.7**
Immeubles	nombre	5	6	**6**
dont projets	nombre	–	–	–
Fortune totale (GAV)	mios EUR	48.1	56.1	**55.6**
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	EUR	1 145.96	1 218.96	**1 204.64**
Prix d'émission par droit	EUR	1 157.42	1 231.15	**1 216.69**
Prix de rachat par droit	EUR	1 134.50	1 206.77	**1 180.55**
Taux de vacance	%	0.49	1.12	**0.52**
Coefficient d'endettement	%	40.85	34.73	**35.47**
Quote-part des fonds empruntés	%	41.40	35.73	**35.91**
TER_{ISA} (GAV)	%	2.11	1.52	–
TER_{ISA} (NAV)	%	3.60	2.52	–
Rendement de placements	%	14.60	6.37	**–1.17**[1]

[1] Calcul depuis le début de l'exercice 2023

SPF LIVING+ EUROPE HEDGED

	Données en	31.12.2021	31.12.2022	**30.06.2023**
Fortune totale (GAV)	mios CHF	4.4	7.2	**7.0**
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 135.89	1 194.68	**1 170.30**
Prix d'émission par droit	CHF	1 147.25	1 206.63	**1 182.00**
Prix de rachat par droit	CHF	1 124.53	1 182.74	**1 146.89**
Quote-part des charges d'exploitation TER KGAST[2]	%	3.68	2.77	–
Rendement de placements	%	13.59	5.18	**–2.04**[1]

[1] Calcul depuis le début de l'exercice 2023

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

RÉPARTITION PAR PAYS (ZONE EUR 80-100%)[1]

en %	30.06.2023	Allocation ciblée
1 Allemagne	**100.00**	50-100
2 France	**0.00**	
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'INVESTISSEMENT[1]

en %	30.06.2023	Allocation ciblée
1 Core / Core+	**100.00**	70-100
2 Développement de projets	**0.00**	0-30
Total	**100.00**	**100.00**

RÉPARTITION PAR AFFECTATION[1]

en %	30.06.2023	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 revenues locatifs prévisionnels
[2] Focus sur «Service Living», comprenant, entre autres, des logements pour étudiants, des appartements avec services, des appartements protégés pour personnes âgées, des hôtels, etc. en optimisant la structure du portefeuille et le rendement (utilisation stratégique de la double hybridation de l'immobilier résidentiel)
[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.

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

Ramona Casanova
Investor Relations
Tél: +41 58 317 17 57
ramona.casanova@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.

Swiss Prime Fondation de placement | Martin-Disteli-Strasse 9 | CH-4600 Olten
Téléphone +41 58 317 17 90 | info@swiss-prime-anlagestiftung.ch | www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

SWISS PRIME
FONDATION DE PLACEMENT