

AU 30 JUIN 2023

# RAPPORT SEMESTRIEL S1 2023



# 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 <sup>1</sup>  |
| Affectation des bénéfices                   | capitalisation <sup>2</sup>  |
| Coefficient d'endettement                   | max. 33.33%  |
| Objectif de rendement                       | unhedged: 4.5% à 5.5% 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  |

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 <sub>ISA</sub> (GAV)            | %          | 2.11       | 1.52       | –                  |
| TER <sub>ISA</sub> (NAV)            | %          | 3.60       | 2.52       | –                  |
| Rendement de placements             | %          | 14.60      | 6.37       | –1.17 <sup>1</sup> |

<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup> | %          | 3.68       | 2.77       | –                  |
| Rendement de placements                                      | %          | 13.59      | 5.18       | –2.04 <sup>1</sup> |

<sup>1</sup> Calcul depuis le début de l'exercice 2023

# APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

---

## EXPLICATIONS SUR LE 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2023

### Généralités

- Le portefeuille «Luise», qui comprend au total cinq immeubles destinés à des appartements protégés et à des soins stationnaires, ainsi que le sixième acquis fin 2022 à Bitterfeld (Allemagne) se développent de manière satisfaisante et se maintiennent bien dans le contexte actuel difficile du marché européen.
- La légère dépréciation d'à peine 2.1% est un ajustement modéré en raison de la très nette augmentation des taux d'intérêt et de capitalisation et souligne l'attractivité et la stabilité du portefeuille dans le segment de marché à faible risque du segment d'habitation avec services («Service Living»).

### Gestion du portefeuille

- Les six immeubles, d'une valeur de marché d'EUR 52.65 millions et d'un rendement brut d'environ 4.73%, sont situés à Bitterfeld, Berlin, Chemnitz, Cottbus, Eberswalde et Freudenstadt.
- Tous les biens immobiliers sont situés en Allemagne et gérés par Capital Bay (gérance et gestion d'actifs).
- Ces immeubles sont loués à long terme à Cum Laude, ProCurand et AlexA. Ces sociétés sont toutes des exploitants de premier plan dans le domaine du «Senior Living» en Allemagne (appartements pour personnes âgées ainsi que maisons de retraite et centres de soins).
- Le WAULT du portefeuille s'élève à 13.8 années.

### Acquisitions et ventes

- Actuellement, le fonds dispose d'une réserve d'acquisitions très bien remplie dans le segment cible du «service living», qui se concentre principalement sur les soins stationnaires, les appartements protégés, les logements pour étudiants et les micro-appartements.
- Outre les soins stationnaires sur la côte allemande de la mer du Nord, la réserve comprend également des appartements protégés dans la région Rhin-Main et des logements pour étudiants à Mannheim.
- Tous ces biens immobiliers ont en commun un faible risque d'investissement, grâce soit à un contrat de bail à long terme, soit à une structure de locataires très granulaire.
- L'examen approfondi de ces opportunités d'investissement est déjà bien avancé et pourrait être terminé rapidement dans le cadre de l'achèvement de la due diligence finale.

### Perspectives

- Le portefeuille du groupe de placements «SPF Living+ Europe» doit être encore développé au cours des 24 prochains mois.
- L'objectif est que le portefeuille atteigne une valeur d'EUR 100 millions.
- Dans le cadre du développement du fonds, l'accent est mis sur le segment de marché «Service Living» en Allemagne, qui comprend, outre les résidences pour seniors, des micro-appartements, des logements pour étudiants ainsi que d'autres formes d'usage attrayantes.
- Les investisseurs peuvent placer à tout moment des souscriptions pour les deux groupes de placement (hedged/unhedged). Tous les documents pertinents sont disponibles [ici](#).

---

## COUP DE PROJECTEUR

### **Attractivité et résilience du segment de marché «Service Living», même dans un marché des capitaux difficile**

Les taux d'intérêt hypothécaires en Allemagne ont nettement augmenté en raison de la hausse attendue des taux d'intérêt par la Banque centrale européenne. En examinant de plus près les taux swap, qui constituent la base du financement, il apparaît toutefois que l'on s'attend à une légère détente de l'environnement des taux à moyen terme. Ainsi, le taux de swap à 2 ans se situe à environ 4.0% et celui à 5 ans à 3.4% seulement. En raison de la durée des hypothèques fixes existantes jusqu'à fin mai 2026, la hausse des taux d'intérêt n'a actuellement pas d'effet direct sur les coûts d'intérêt du groupe de placement.

Le marché des transactions dans le segment de l'immobilier de soins dispose toujours d'une certaine liquidité, mais le volume des transactions a diminué. Les prix de l'immobilier dans ce segment restent plus stables que dans d'autres catégories d'usage, notamment en raison de la demande toujours élevée et nettement supérieure à l'offre.

Selon les experts indépendants en estimations de Wüest Partner, le portefeuille immobilier du groupe de placements «SPF Living+ Europe» présente au 30 juin 2023 une valeur de marché d'EUR 52.65 millions, ce qui correspond à une réduction de valeur de 2.1%. Cette faible correction de valeur par rapport à d'autres classes d'usage souligne la stabilité et la résilience de ce segment en général et du portefeuille en particulier.

En principe, il ne faut pas s'attendre à une forte volatilité des rendements, car l'immobilier de soins allemand est résilient. Cela s'explique notamment par les revenus garantis par l'État pour les exploitants, une demande qui continue d'augmenter alors qu'il existe déjà un excédent de demande significatif, une corrélation quasi nulle avec la performance économique, ainsi que des contrats de location à long terme.

# ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

## RÉPARTITION PAR PAYS (ZONE EUR 80–100%)<sup>1</sup>

| en %                | 30.06.2023    | 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              |
| <b>Total</b>        | <b>100.00</b> | <b>100.00</b>     |



## RÉPARTITION PAR STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT<sup>1</sup>

| en %                       | 30.06.2023    | Allocation ciblée |
|----------------------------|---------------|-------------------|
| 1 Core/Core+               | 100.00        | 70–100            |
| 2 Développement de projets | 0.00          | 0–30              |
| <b>Total</b>               | <b>100.00</b> | <b>100.00</b>     |



## RÉPARTITION PAR AFFECTATION<sup>1</sup>

| en %  | 30.06.2023    | Allocation ciblée |
|---|---------------|-------------------|
| 1 Opérateur immobilier <sup>2</sup>         | 100.00        | 50–100            |
| 2 Immeubles à usage commercial <sup>3</sup> | 0.00          | 0–40              |
| 3 Immeubles d'habitation                    | 0.00          | 0–30              |
| <b>Total</b>                                | <b>100.00</b> | <b>100.00</b>     |



<sup>1</sup> Sur la base de revenus locatifs prévisionnels

<sup>2</sup> 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)

<sup>3</sup> 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 30.06.2023

| Localité, adresse   | Pays | Surface locative en m <sup>2</sup> | Superficie du terrain en m <sup>2</sup> | Année de construction<br>(completion des travaux) | Date d'acquisition | Valeur vénale en EUR 1 000 | Revenus locatifs prévisionnels<br>en EUR 1 000 <sup>1</sup> |
|---|------|------------------------------------|---|---|--------------------|----------------------------|---|
| <b>Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)</b>           |      |                                    |   |   |                    |                            |   |
| Berlin, Am Stadtpark 15   | DE   | 4 507                              | 3 333                                   | 1998  | 04.06.2021         | 12 500                     | 247   |
| Bitterfeld, Walther-Rathenau-Strasse 68                           | DE   | 2 766                              | 4 348                                   | 1874  | 29.12.2022         | 7 090                      | 160   |
| Chemnitz, Hohe Strasse 6  | DE   | 8 949                              | 4 566                                   | 1998  | 04.06.2021         | 12 300                     | 345   |
| Cottbus, Brauhausbergstr. 1                                       | DE   | 1 933                              | 751                                     | 1996  | 04.06.2021         | 1 950                      | 57  |
| Eberswalde, Beethovenstr. 22                                      | DE   | 6 972                              | 6 042                                   | 1997  | 04.06.2021         | 11 500                     | 262   |
| Freudenstadt, Lauterbadstr. 103                                   | DE   | 5 801                              | 2 269                                   | 2000  | 04.06.2021         | 7 310                      | 167   |
| <b>Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)</b> |      | <b>30 928</b>                      | <b>21 309</b>                           |   |                    | <b>52 650</b>              | <b>1 238</b>  |
| <b>Total général</b>  |      | <b>30 928</b>                      | <b>21 309</b>                           |   |                    | <b>52 650</b>              | <b>1 238</b>  |

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

<sup>2</sup> A = Alleineigentum indirekt gehalten

# 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 4.5% 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.

# 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.

