

AU 30 JUIN 2025

RAPPORT SEMESTRIEL S1 2025



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: 4.5% à 5.5% par an
Commission de gestion	0.61% 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	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Parc immobilier (valeur vénale)	mios EUR	45.7	53.8	56.1	56.2	56.4
Immeubles	nombre	5	6	7	7	7
dont projets	nombre	–	–	–	–	–
Fortune totale (GAV)	mios EUR	48.1	56.1	60.5	60.0	60.9
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	EUR	1 145.96	1 218.96	1 174.80	1 216.83	1 243.86
Prix d'émission par droit	EUR	1 157.42	1 231.15	1 186.55	1 229.00	1 256.30
Prix de rachat par droit	EUR	1 134.50	1 206.77	1 151.30	1 192.49	1 218.98
Taux de vacance	%	0.49	1.12	0.26	–	–
Coefficient d'endettement	%	40.85	34.73	33.27	33.22	33.10
Quote-part des fonds empruntés	%	41.40	35.73	33.64	33.33	32.84
TER _{ISA} (GAV)	%	2.11	1.52	1.05	0.88	–
TER _{ISA} (NAV)	%	3.60	2.52	1.63	1.32	–
Rendement de placements	%	14.60	6.37	–3.62	3.58	2.22 ¹

¹ Calcul depuis le début de l'exercice 2025

SPF LIVING+ EUROPE HEDGED

	Données en	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025
Fortune totale (GAV)	mios CHF	4.4	7.2	10.8	5.6	5.6
Valeur d'inventaire (NAV) par droit	CHF	1 135.89	1 194.68	1 131.07	1 156.40	1 166.65
Prix d'émission par droit	CHF	1 147.25	1 206.63	1 142.38	1 167.96	1 178.32
Prix de rachat par droit	CHF	1 124.53	1 182.74	1 108.45	1 133.27	1 143.32
Quote-part des charges d'exploitation TER KGAST	%	3.68	2.77	1.16	2.15	–
Rendement de placements	%	13.59	5.18	–5.32	2.24	0.89 ¹

¹ Calcul depuis le début de l'exercice 2025

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS RELATIVES AU 1ER SEMESTRE 2025

Généralités

- Un septième bien immobilier, situé à Bad Oeynhausen, a été ajouté à la fin de l'année 2023 au « Seed Portfolio Luise » et au bien acquis en 2022 à Bitterfeld ; tous ces objets appartiennent au segment «logement avec assis-tance» et «soins stationnaires». La légère réévaluation de 0,4% à la date de référence de l'évaluation au 30 juin 2025 souligne l'attractivité et la stabilité du portefeuille dans le segment de marché à faible risque «Serviced Living».

Gestion du portefeuille

- Les sept biens, d'une valeur de marché de EUR 56,4 millions et d'un rendement brut de 4,90%, se situent à Berlin, Chemnitz, Cottbus, Eberswalde, Freudenstadt et, pour deux d'entre eux, à Bitterfeld.
- Tous les biens immobiliers sont situés en Allemagne et sont gérés par Capital Bay (gestion de portefeuille, de biens immobiliers et d'actifs).
- Les biens sont loués à long terme à Cum Laude, Parkresidenz Haus Svenja, ProCurand et AlexA. Toutes les sociétés sont des exploitants leaders en Allemagne dans le domaine du Senior Living (logements pour personnes âgées et soins).
- Le WAULT du portefeuille est d'au moins 11,6 ou 20,7 ans, y compris toutes les options de prolongation.

Acquisitions et ventes

- Le groupe de placements dispose actuellement d'un pipeline attractif dans le segment cible «Serviced Living», qui se concentre principalement sur les soins stationnaires, le logement avec assistance, la résidence étudiante et le micro-habitat. Tous ces biens immobiliers sont associés à un faible risque d'investissement du fait de la longue durée des contrats de location ou de bail, ou de la structure locative granulaire. En outre, les biens immobiliers sont assurés par un exploitant alternatif qui pourrait les reprendre en cas de départ de l'exploitant actuel.

Perspectives

- Le groupe de placements «SPA Living+ Europe» a obtenu un important engagement de capitaux au premier semestre, ce qui lui permettra de poursuivre l'expansion du portefeuille.
- L'objectif est d'atteindre une valeur du portefeuille supérieure à EUR 100 millions.
- La poursuite du développement du groupe de placements se concentre sur le segment de marché «Serviced Living» en Allemagne, qui comprend, outre les résidences pour seniors, des micro-appartements, des résidences étudiantes et d'autres formes d'utilisation attractives.
- Les investisseurs peuvent à tout moment souscrire aux deux groupes de placements (hedged/unhedged). Tous les documents pertinents sont disponible [ici](#).

GROS PLAN

Attractivité et résilience continues du segment de marché «Serviced Living»

Le marché allemand des capitaux immobiliers a traversé une période difficile en raison du revirement des taux d'intérêt amorcé il y a plus de deux ans. De son côté, «SPA Living+ Europe» s'est avéré très stable grâce à la bonne garantie des loyers et à la qualité de son portefeuille. En outre, le nouvel environnement des taux d'intérêt offre de nombreuses autres opportunités attractives, qui apportent une plus-value considérable et durable au produit de placement. Les corrections de valeur de biens immobiliers dans la zone euro ouvrent des perspectives intéressantes aux investisseurs du «SPA Living+ Europe» et à d'autres investisseurs intéressés.

Le domaine «Senior Living», qui fait partie du «Serviced Living», enregistre à lui seul une demande croissante, notamment en Allemagne, en raison du vieillissement de la population et d'une espérance de vie plus élevée. En revanche, l'offre d'établissements de soins, comportant un taux d'occupation élevé généralement supérieur à 90 % et de longues listes d'attente, est limitée. À moyen terme, cet excédent de la demande va encore s'accroître, car les personnes nées pendant les années à forte natalité entre 1958 et 1964, soit environ 5 millions de travailleurs, prendront leur retraite au cours des années à venir. À l'instar de la Suisse, l'Allemagne connaît une pénurie de logements parfois importante dans tous les segments résidentiels.

Les investisseurs ayant un horizon temporel à long terme et un besoin marqué de sécurité observent une forte demande tant de la part des investisseurs que des locataires dans les domaines «Serviced Apartments, Micro and Student Living», qui font partie du segment «Serviced Living», ce qui souligne encore l'attractivité de ce segment.

Dans le segment résilient et peu volatil du «Serviced Living», qui bénéficie en outre d'une demande excédentaire significative sur les marchés concernés, les prix de l'immobilier sont plus stables que dans d'autres catégories d'utilisation. Les spécialistes partent du principe que des variations positives de la valeur auront lieu au cours des prochains trimestres. Malgré des coûts de couverture élevés, on s'attend à une surperformance des biens immobiliers étrangers par rapport aux biens immobiliers comparables en Suisse.

Outre la rentabilité, d'autres facteurs centraux tels que les types d'utilisation, la qualité de l'objet et de l'emplacement, la durabilité, la qualité des locataires ainsi que les possibilités de développement sont également pris en compte pour la poursuite du développement stratégique du portefeuille. L'objectif consiste à profiter des prix d'entrée attractifs pour élargir le portefeuille, afin de pouvoir réaliser des rendements globaux élevés et supérieurs à la moyenne, même en CHF.

Selon les experts en estimation indépendants de Wüest Partner, le portefeuille immobilier du groupe de placements «SPA Living+ Europe» affiche à nouveau une légère augmentation de sa valeur au 30 juin 2025. Celle-ci souligne la stabilité et la résilience du segment d'utilisation choisi. Avec les contrats de location garantis à long terme et les recettes des exploitants générées par l'État, on s'attend à une nouvelle évolution positive du portefeuille «SPA Living+ Europe» induite par le marché.

ALLOCATION DE PORTEFEUILLE

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

en %	30.06.2024	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 %	30.06.2024	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 %	30.06.2024	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 «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, les pays visés sont 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 30.06.2025

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)							
Bad Oeynhausen , Von-Moeller-Strasse 19	DE	1 663	1 421	1997	20.12.2023	4 810	125
Berlin , Am Stadtpark 15	DE	4 507	3 333	1998	04.06.2021	12 400	252
Bitterfeld , Walther-Rathenau-Strasse 68	DE	2 766	4 348	1874	29.12.2022	6 590	169
Chemnitz , Hohe Strasse 6	DE	8 949	4 566	1998	04.06.2021	12 500	349
Cottbus , Brauhausbergstr. 1	DE	1 933	751	1996	04.06.2021	2 000	57
Eberswalde , Beethovenstr. 22	DE	6 972	6 042	1997	04.06.2021	11 200	264
Freudenstadt , Lauterbadstr. 103	DE	5 801	2 269	2000	04.06.2021	6 920	168
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)		32 591	22 730			56 420	1 383
Total général		32 591	22 730			56 420	1 383

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

² A = Pleine propriété détenue indirectement

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

Le rendement cible à long terme du groupe de placements immobiliers se situe entre 4,5 % et 5,5 % par an. Les investisseurs ont la possibilité de composer eux-mêmes leurs placements individuels. Outre «SPA Living+ Europe unhedged», il est également possible de sélectionner «SPA Living+ Europe hedged» ou les deux groupes de placements. Avec sa stratégie de couverture, Swiss Prime Fondation de placement entend répondre de manière optimale aux besoins de placement individuels 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.

