

AU 30 JUIN 2024

RAPPORT SEMESTRIEL S1 2024



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 CAFPI |
| 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 | 0.68% 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 | 31.12.2023 | 30.06.2024 |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|-------------------|
| Parc immobilier (valeur vénale) | mios EUR | 45.7 | 53.8 | 56.1 | 56.2 |
| Immeubles | nombre | 5 | 6 | 7 | 7 |
| dont projets | nombre | – | – | – | – |
| Fortune totale (GAV) | mios EUR | 48.1 | 56.1 | 60.5 | 61.0 |
| Valeur d'inventaire (NAV) par droit | EUR | 1 145.96 | 1 218.96 | 1 174.80 | 1 201.48 |
| Prix d'émission par droit | EUR | 1 157.42 | 1 231.15 | 1 186.55 | 1 213.49 |
| Prix de rachat par droit | EUR | 1 134.50 | 1 206.77 | 1 151.30 | 1 177.45 |
| Taux de vacance | % | 0.49 | 1.12 | 0.26 | – |
| Coefficient d'endettement | % | 40.85 | 34.73 | 33.27 | 33.25 |
| Quote-part des fonds empruntés | % | 41.40 | 35.73 | 33.64 | 32.63 |
| TER _{ISA} (GAV) | % | 2.11 | 1.52 | 1.05 | – |
| TER _{ISA} (NAV) | % | 3.60 | 2.52 | 1.63 | – |
| Rendement de placements | % | 14.60 | 6.37 | –3.62 | 2.27 ¹ |

¹ Calcul depuis le début de l'exercice 2024

SPF LIVING+ EUROPE HEDGED

| | Données en | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 30.06.2024 |
|---|------------|------------|------------|------------|-------------------|
| Fortune totale (GAV) | mios CHF | 4.4 | 7.2 | 10.8 | 10.9 |
| Valeur d'inventaire (NAV) par droit | CHF | 1 135.89 | 1 194.68 | 1 131.07 | 1 140.48 |
| Prix d'émission par droit | CHF | 1 147.25 | 1 206.63 | 1 142.38 | 1 151.88 |
| Prix de rachat par droit | CHF | 1 124.53 | 1 182.74 | 1 108.45 | 1 117.67 |
| Quote-part des charges d'exploitation TER KGAST | % | 3.68 | 2.77 | 1.16 | – |
| Rendement de placements | % | 13.59 | 5.18 | –5.32 | 0.83 ¹ |

¹ Calcul depuis le début de l'exercice 2024

APERÇU DES PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS

EXPLICATIONS SUR LE 1^{ER} SEMESTRE 2024

Généralités

- A fin 2023, un septième immeuble acquis à Bad Oeynhausen a été ajouté au «Seed Portfolio Luise» de même que l'immeuble acquis en 2022 à Bitterfeld (DE). Tous ces immeubles sont gérés dans le segment «appartements protégés» et «permanence médicale». La légère revalorisation de près de 0.1% dans un marché des capitaux immobiliers difficile en Europe, face à une hausse récente très nette des taux d'intérêt et de capitalisation, souligne l'attrait et la stabilité du portefeuille faisant partie du segment «appartements avec services».

Gestion du portefeuille

- Les sept immeubles d'une valeur vénale d'EUR 56.2 millions et offrant un rendement brut de 4.90% sont situés à Bitterfeld (2x), Berlin, Chemnitz, Cottbus, Eberswalde, et Freudenstadt.
- Tous ces immeubles, situés en Allemagne, sont gérés par Capital Bay (gestion du portefeuille, des immeubles et des actifs).
- Les immeubles en question bénéficient d'une location à long terme à Cum Laude, Parkresidenz Haus Svenja, ProCurand et AlexA. Ces exploitants sont tous de premier ordre en Allemagne, dans le domaine des appartements et des soins pour personnes âgées.
- Le WAULT du portefeuille s'élève à 12.5 ans, voire à 22.5 ans compte tenu de toutes les options de prolongation.

Acquisitions et ventes

- Le fonds dispose actuellement d'une réserve bien remplie dans le segment visé des «appartements avec services», se focalisant principalement sur les permanences médicales, les appartements protégés, les logements pour étudiants et les micro-appartements. Les caisses de pension suisses peuvent actuellement y investir en EUR ou CHF, dans un contexte ardu, à des conditions très intéressantes et durables à long terme.
- Ces immeubles sont tous favorisés par des baux ou des contrats de location à long terme ou par une structure de locataires très diverse et présentent un faible risque d'investissement. En outre, leur exploitation est assurée par un remplaçant, au cas où l'exploitant actuel partait.

Perspectives

- Le portefeuille du groupe de placement «SPF Living+ Europe» doit encore s'étendre au cours des 24 prochains mois.
- L'objectif est d'atteindre un portefeuille valant plus de EUR 100 millions.
- Le développement du fonds est axé en Allemagne sur le segment de marché «appartements avec services», qui comprend, outre les résidences pour personnes âgées, les micro-appartements, les logements pour étudiants ainsi que d'autres formes d'usage attrayantes.
- Les investisseurs peuvent à tout moment souscrire aux deux groupes de placements (hedged/unhedged): toute la documentation est disponible en cliquant [ici](#).

COUP DE PROJECTEUR

Segment de marché «Appartements avec services», toujours attrayant et résilient

La Banque centrale européenne (BCE) a abaissé en juin 2024 son taux directeur de 25 points de base à 4.25%. Dans la foulée, les taux de SWAP, servant de base au financement du marché immobilier allemand, se sont stabilisés, en juillet dernier, à environ 2.8% pour 10 ans et à 3.2% pour 2 ans.

Pour l'heure, l'inflation ne cesse de diminuer, tandis que demeure une certaine inflation sous-jacente à cause des augmentations de salaire actuelles et possibles à l'avenir. Sur cette toile de fond, les analystes s'attendent à de nouvelles baisses du taux directeur de la BCE. En effet, ils prévoient une baisse modérée entre 75 et 125 points de base, ce qui amènerait le taux directeur à entre 3% et 3,5%. D'ailleurs, on observe actuellement une stabilisation et une détente sur le front du financement.

Dans le sillage de cette détente, le sentiment sur le marché des capitaux immobiliers va continuer de monter, tandis que les incertitudes vont quasiment disparaître. Dans ce contexte de marché des capitaux à faible risque, les investisseurs en capitaux propres seront de plus en plus actifs et favoriseront ainsi une évolution positive des prix.

Dans le segment «appartements avec services», très résilient et peu volatil, qui rencontre en outre un excédent de demande significatif sur les marchés concernés, les prix de l'immobilier sont plus stables que dans les autres catégories d'usage. Les experts s'attendent à des augmentations de valeur au cours des prochains trimestres. Pour 2025, nous prévoyons donc une surperformance de l'immobilier étranger par rapport à l'immobilier comparable en Suisse, malgré des coûts de couverture élevés.

Selon les experts en évaluation de Wüest Partner, le portefeuille immobilier du groupe de placements «SPF Living+ Europe» a enregistré, au 30 juin 2024, une légère augmentation de sa valeur. Cette évaluation met en évidence la stabilité et la résilience du segment d'usage sélectionné. L'assurance de baux conclus à long terme ainsi que des recettes que l'Etat fournit à l'exploitant permet de s'attendre à la poursuite du développement favorable, induit par le marché, du groupe de placements «SPF Living+ Europe».

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 30.06.2024

| 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 | 1972 | 20.12.2023 | 4 760 | 125 |
| Berlin, Am Stadtpark 15 | DE | 4 507 | 3 333 | 1998 | 04.06.2021 | 12 300 | 251 |
| Bitterfeld, Walther-Rathenau-Strasse 68 | DE | 2 766 | 4 348 | 1874 | 29.12.2022 | 6 680 | 165 |
| Chemnitz, Hohe Strasse 6 | DE | 8 949 | 4 566 | 1998 | 04.06.2021 | 12 300 | 347 |
| 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 | 263 |
| Freudenstadt, Lauterbadstr. 103 | DE | 5 801 | 2 269 | 2000 | 04.06.2021 | 6 920 | 167 |
| Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant) | | 32 591 | 22 730 | | | 56 160 | 1 376 |
| Total général | | 32 591 | 22 730 | | | 56 160 | 1 376 |

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 4.5% 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 «hedging», Swiss Prime Fondation de placement couvre 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.

