

AU 31 DÉCEMBRE 2022

RAPPORT ANNUEL 2022



SOMMAIRE

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

- 4 Avant-propos du Président et du délégué
 - 8 Organisation du Conseil de fondation et des Comités de placement
 - 9 Conditions cadres en 2022 et perspectives pour 2023
 - 11 Rapport des Comités
 - 14 Rapport de durabilité
-

GROUPE DE PLACEMENTS «SPF IMMOBILIER SUISSE»

- 31 Avancées majeures en 2022
 - 32 Rapport de la Direction
 - 38 Portefeuille
 - 40 Répartition géographique
 - 41 Répartition des affectations
 - 44 Sélection des projets
 - 52 Chiffres-clés
-

COMPTES ANNUELS GROUPE DE PLACEMENTS «SPF IMMOBILIER SUISSE»

- 54 Compte de fortune
 - 55 Compte de résultat
 - 60 Annexe aux comptes annuels
 - 68 Rapport de l'expert en évaluations
 - 70 Inventaire des immeubles
-

GROUPE DE PLACEMENTS «SPF LIVING+ EUROPE»

- 77 Avancées majeures en 2022
 - 78 Rapport de la Direction
 - 80 Portefeuille
 - 82 Allocation du portefeuille
 - 83 Nouvel immeuble
 - 86 Chiffres-clés
-

COMPTES ANNUELS GROUPE DE PLACEMENTS «SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED»

- 88 Compte de fortune
 - 89 Compte de résultat
 - 90 Annexe aux comptes annuels
 - 94 Rapport de l'expert en évaluations
 - 96 Inventaire des immeubles
 - 97 Chiffres-clés
-

COMPTES ANNUELS GROUPE DE PLACEMENTS «SPA LIVING+ EUROPE HEDGED»

- 99 Compte de fortune
 - 100 Compte de résultat
 - 104 Annexe aux comptes annuels
-

FORTUNE DE BASE SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

- 107 Bilan et compte de résultat
-

ANNEXE ET ATTESTATIONS

- 109 Annexe générale aux comptes annuels
- 112 Rapport de l'organe de révision

AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT ET DÉLÉGUÉ

**Madame, Monsieur,
Chers investisseurs,**

J'ai le plaisir de vous présenter le Rapport annuel de Swiss Prime Fondation de placement.

Alors que la pandémie de Covid-19 a marqué les deux années écoulées, l'année 2022 a dû affronter subitement les incertitudes liées à la guerre en Ukraine, avec en premier lieu le revirement des taux et le renchérissement qui s'en est suivi. Dans ce contexte qui demeure ardu et comparé à d'autres classes d'actifs, les placements immobiliers et, tout particulièrement, les fondations de placement dont l'évaluation repose sur la VNI s'avèrent une nouvelle fois extrêmement robustes. Tant aujourd'hui que demain, elles seront un facteur de stabilisation dans le portefeuille de placements des caisses de pension.

Swiss Prime Fondation de placement boucle avec succès l'exercice 2022. La croissance ambitieuse et de qualité du groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» s'est poursuivie. Les acquisitions à hauteur de quelque CHF 563 millions et les investissements dans des projets se chiffrant à environ CHF 112 millions ont conduit à une hausse substantielle de la valeur du portefeuille à CHF 3667 millions (2021: CHF 2965 millions). Il convient également de mentionner l'apport en nature effectué au troisième trimestre 2022 pour un montant de CHF 231 millions. Le Conseil de fondation est convaincu que la forte croissance enregistrée dans l'exercice 2022, a encore renforcé la résistance et la diversification qui font la qualité du groupe de placements «SPF Immobilier Suisse».

La réduction du taux de vacance à 2.67% (2021: 3.44%) témoigne aussi de la qualité du portefeuille. Ce taux est le plus bas jamais enregistré depuis la création de la Fondation de placement. Outre une gestion active du portefeuille, l'achèvement d'importants projets de construction y a contribué. Qu'on en juge: l'immeuble «Tribtsche» en ville de Lucerne comprenant 159 appartements et la première étape du projet de transformation «Riverside» à Zuchwil (SO) avec ses 150 appartements ont été transférés dans le portefeuille des immeubles existants.

Des étapes importantes ont été aussi franchies dans les projets de développement et dans les chantiers en cours. C'est ainsi que la première pierre du projet «Litterna» a été posée, marquant le début de la construction d'un quartier d'habitation à Viège. Les travaux de réalisation d'un immeuble d'habitation fondé sur la durabilité ont commencé à la Bucheggstrasse à Zurich. Une gestion systématique des travaux et des appels d'offres compétitifs ont permis de maintenir à un niveau acceptable les conséquences négatives auxquelles on s'attendait en général s'agissant des délais, de la qualité et des prix à cause des difficultés de livraison ou du renchérissement de la construction.

Dans sa stratégie de durabilité, Swiss Prime Fondation de placement a progressé de manière ciblée. Après avoir élaboré la base des données nécessaires en 2021, SPF a pour la première fois participé en 2022 à la référence «GRESB» qui fait autorité dans l'immobilier. Le rapport de durabilité renseigne de manière exhaustive sur les résultats qualitatifs. Considérant que ces résultats sont positifs, le Conseil de fondation se voit renforcé dans sa volonté de poursuivre systématiquement ses efforts dans tous les domaines relatifs à la durabilité, en tenant compte de toutes les parties prenantes et de toutes ses activités, s'agissant notamment du processus de réduction du CO₂. Du point de vue organisationnel et pour souligner l'importance des objectifs de durabilité, le Conseil de fondation a constitué un Comité de durabilité interdisciplinaire comprenant des représentantes et représentants de Swiss Prime Site Solutions AG et du Conseil de fondation.

Le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» boucle l'exercice 2022 sur un bon rendement de placement de 4.15% (2021: 6.39%), supérieur à l'objectif de 3% à 4%.



Le groupe de placements «SPF Living+ Europe» a su bien s'imposer dans un marché européen difficile et enregistre une évolution stable avec un rendement de placement de 6.37% (hedged: 5.18%). Le rendement cumulé des exercices 2021 (raccourci) et 2022 s'élève à 21.90% (hedged: 19.47%). L'exercice 2022 a permis de développer le portefeuille en acquérant un immeuble à Bitterfeld (Saxe-Anhalt). La valeur vénale de tous les immeubles s'est élevée à EUR 53.8 millions. Concentrer les investissements sur le segment «Senior Living», soit celui des personnes âgées demandant toujours plus de services aux fournisseurs d'appartements protégés, a fait ses preuves. Le Conseil de fondation est d'avis qu'il existe actuellement des opportunités d'investissement intéressantes dans ce marché. Le produit «SPF Living+ Europe» offre aux investisseurs suisses ayant un horizon de placement à long terme une possibilité sensée et attrayante de se diversifier.

Le Conseil de fondation estime être bien préparé à affronter les défis du futur. À cet égard, les facteurs essentiels de succès sont des partenaires très professionnels. Fort de l'excellente collaboration depuis de longues années avec Swiss Prime Site Solutions AG, le Conseil de fondation a prolongé, par anticipation, le contrat de direction et de conseil en placements conclu avec cette société. À compter du 1^{er} janvier 2023, la Fondation de placement et ses investisseurs bénéficient d'une nouvelle réduction des frais.

J'adresse mes cordiaux remerciements à toutes les collaboratrices et à tous les collaborateurs de Swiss Prime Site Solutions. Elles et ils s'engagent chaque jour en faveur de la Fondation de placement, dans l'intérêt des investisseurs. Au nom du Conseil de la Fondation de placement, je remercie également tous les investisseurs des nombreuses rencontres constructives et de la confiance qu'ils ne cessent de nous accorder.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Baumann', with a stylized flourish at the end.

Jérôme Baumann, Président et délégué du Conseil de fondation



M

P

Tribühnenstrasse 62

62

ew

Blaue
Häuser
2013



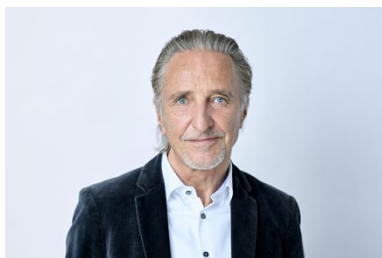
ORGANISATION DU CONSEIL DE FONDATION ET DES COMITÉS

CONSEIL DE FONDATION, COMITÉ DE PLACEMENT AINSI QUE COMITÉ DES FINANCES ET DES RISQUES



Jérôme Baumann

Président du Conseil de fondation, président des Comités de placement «SPF Immobilier Suisse» et «SPF Living+ Europe»



Martin Neff

Vice-président du Conseil de fondation, vice-président du Comité de placement «SPF Immobilier Suisse»



Daniel Fässler, docteur en droit

Membre du Conseil de fondation, membre des Comités de placement «SPF Immobilier Suisse» et «SPF Living+ Europe»



Rolf Maurer

Membre du Conseil de fondation, membre du Comité de placement «SPF Immobilier Suisse»



Franz Rutzer

Membre du Conseil de fondation, membre du Comité de placement «SPF Immobilier Suisse», président du Comité des finances et des risques



Urs Bracher

Membre du Conseil de fondation, membre du Comité de placement «SPF Immobilier Suisse», membre du Comité des finances et des risques

MEMBRES EXTERNES DES COMITÉS DE PLACEMENT

Luca Stäger, docteur en droit

Membre externe du Comité de placement «SPF Living+ Europe»
CEO Tertianum

CONDITIONS-CADRES 2022 ET PERSPECTIVES POUR 2023

par Martin Neff, économiste en chef de Raiffeisen et Vice-président du Conseil de Swiss Prime Fondation de placement

Retour de l'inflation et taux d'intérêt

Début 2022, la pandémie a aussi pesé partout sur tout. À partir du printemps, la plupart des pays ont pu assouplir les mesures de confinement pour les supprimer ensuite progressivement. Cela a amené les branches qui avaient particulièrement souffert du confinement à effectuer un grand rattrapage.

Par la suite, le passage presque sans interruption de la crise du Covid-19 à la guerre en Ukraine a eu vite pour conséquence de mettre l'économie sens dessus dessous. En effet, en réaction aux sanctions, la Russie a presque complètement arrêté ses livraisons de gaz à l'UE. Par conséquent, le continent a dû totalement repenser son approvisionnement, ce qui a impliqué surtout d'importer plus de gaz liquéfié provenant d'outre-mer. Les craintes d'une possible pénurie ont poussé les prix des énergies fossiles à des hauteurs stratosphériques. Ce choc des prix de l'énergie associé aux étranglements, existant depuis quelque temps déjà, des chaînes mondiales de livraison ont encore attisé la pression inflationniste dans le monde entier. Dans de nombreux pays, l'inflation, que l'on croyait morte, a flambé comme jamais. Les banques centrales ont dû finalement admettre qu'elles avaient tort de penser que l'inflation ne durerait pas. Il s'ensuit que le changement de politique monétaire a été d'autant plus abrupt, en particulier aux États-Unis. Mais il aura fallu attendre juillet 2022 pour que la Banque centrale européenne (BCE) se décide enfin à procéder à un premier tour de vis avant de monter elle aussi progressivement ses taux d'intérêt.

La BNS met un terme à l'ère des taux négatifs

En Suisse, toute une série de facteurs font que le renchérissement est plus bas qu'à l'étranger, notamment la force de la monnaie et la faible intensité énergétique de l'économie. C'est pourquoi, la Banque nationale suisse a commencé très tôt à normaliser sa politique monétaire, en permettant dès 2021 une certaine réévaluation du franc. En 2022, elle a augmenté son taux directeur avant la BCE pour le faire passer en septembre de nouveau en territoire positif, après presque huit années de taux négatifs. Cependant, il paraît peu probable que la hausse de l'inflation soit durable, en particulier parce que l'augmentation des salaires est modérée et ne devrait pas entraîner d'effets secondaires. Dès lors, si elle devait avoir lieu, une nouvelle hausse des taux directeurs devrait être faible.

En comparaison internationale, la Suisse occupe une position enviable grâce à une inflation faible, à une hausse moins forte des taux d'intérêt et à une compétitivité généralement grande. Il n'en reste pas moins que l'année 2023 sera difficile pour l'économie suisse. En Suisse aussi, les prix élevés de l'énergie et la hausse des coûts de la vie auront un effet négatif. En même temps, la dynamique des exportations recule, parce qu'une forte inflation chez la plupart de nos partenaires commerciaux entraîne des pertes douloureuses de pouvoir d'achat, freinant ainsi la conjoncture. Par conséquent, nombre de banques centrales devront encore resserrer leur politique monétaire, car le danger des taux d'inflation n'est pas encore jugulé. Dans ce contexte, la crainte de la récession a nettement augmenté, en particulier en Europe, qui souffre beaucoup du choc du prix des énergies déclenché par la guerre en Ukraine.

Aucune trace de crise de l'immobilier

L'inflation élevée et la forte augmentation des taux d'intérêt ont conduit à une correction d'évaluation de presque toutes les classes d'actifs. En effet, tant les actions que les obligations ont réalisé, en 2022, une performance annuelle négative, ce qui n'est arrivé que quatre fois depuis 1926. D'une part, la situation géopolitique, la politique monétaire restrictive et le tassement de la conjoncture continuent de faire peser une grande incertitude sur les marchés financiers. D'autre part, de nouvelles opportunités apparaissent, en particulier quand les cours chutent. C'est ainsi que les emprunts d'État et d'entreprises sûrs sont redevenus intéressants face à la hausse des taux. Cela vaut aussi pour les fonds immobiliers après la forte correction de leur évaluation. Certes, le revirement des taux accroît la pression sur le prix des transactions d'immeubles de rendement et sur les évaluations des portefeuilles immobiliers. Toutefois, la hausse attendue des taux met le marché à l'abri d'une baisse.



RAPPORT DES COMITÉS

RAPPORT DU COMITÉ DES FINANCES ET DES RISQUES

Dans le cadre du développement continu de la gouvernance d'entreprise, le Conseil de fondation a constitué en 2018 un Comité des finances et des risques (CFR).

Le CFR comprend au minimum deux et au maximum trois membres issus du Conseil de fondation. Le CFR nomme un Président et se réunit au moins deux fois par an ou en fonction des besoins. Le directeur financier (CFO), le délégué/directeur ainsi que d'autres collaborateurs et des représentants de l'Organe de révision externe prennent part aux séances sur invitation du Président.

Le CFR soutient et conseille le Conseil de fondation dans la surveillance de la Direction en ce qui concerne la conduite financière, les assurances et les affaires nécessitant des connaissances spécifiques en matière financière. Pour ce faire, les membres du CFR ont un accès direct à tout document utile et peuvent obtenir des renseignements en s'adressant aux organes de la Fondation.

Au 31 décembre 2022, le CFR se composait de Franz Rutzer (Président) et d'Urs Bracher. En 2022, le CFR a tenu quatre séances, dont deux avec l'Organe de révision externe, l'une concernant le rapport annuel 2021 et l'autre, le planning de l'audit pour l'exercice 2022. De plus, deux séances ont concerné, l'une l'actualisation de la matrice des risques et l'autre l'évaluation du portefeuille immobilier.

RAPPORT DU COMITÉ DE PLACEMENT «SPF IMMOBILIER SUISSE»

Les membres du Conseil de fondation sont également tous membres du Comité de placement «SPF Immobilier Suisse». Ses séances font partie intégrante des séances du Conseil de fondation. Celui-ci détermine la stratégie d'investissement du groupe de placements et prend les décisions s'agissant des investissements et des cessions. La société chargée de la Direction prépare les sujets, fournit une information complète au Conseil de fondation et est responsable de l'exécution.

RAPPORT DU COMITÉ DE PLACEMENT «SPF LIVING+ EUROPE»

Le Comité de placement soutient et conseille le Conseil de fondation dans la détermination et la mise en œuvre de la stratégie de placement de «SPF Living+ Europe» (unhedged, hedged). La tâche principale du Comité consiste à procéder à un examen préalable de partenaires locaux, comme Capital Bay, ainsi que des immeubles proposés à l'investissement et l'ordre de priorité desdits investissements. Le développement de ce groupe de placements a nécessité des échanges étroits et une communication constante avec les partenaires. Au cours de la période sous revue, le Comité de placement s'est en outre concentré sur le développement de la stratégie de durabilité.

Au cours de l'exercice sous revue, le Comité de placement a soumis au Conseil de fondation une demande d'acquisition d'un immeuble en Allemagne. Le Conseil de fondation a donné suite à cette demande, de sorte que la transaction a pu s'achever en 2022.

Au 31 décembre 2022, le Comité de placement «SPF Living+ Europe» se composait de Jérôme Baumann (Président), du Dr Daniel Fässler et du Dr Luca Stäger. Quatre séances ont eu lieu en 2022.





RAPPORT DE DURABILITÉ



FAITS ET CHIFFRES SUR LA DURABILITÉ

72

NOMBRE TOTAL DE BORNES DE RECHARGE

10

NOMBRE D'IMMEUBLES AVEC INSTALLATION PV

7 273

PUISSANCE TOTALE DES INSTALLATIONS PV (MWH)

10

IMMEUBLES CERTIFIÉS MINERGIE

3

IMMEUBLES CERTIFIÉS SNBS

1

SITE CERTIFIÉ 2000 WATTS

2

PARTICIPATIONS À PACTA

9

CERTIFICATIONS CEBC+

3

CERTIFICATIONS CEBC

62

SCORE GRESB IMMEUBLES EXISTANTS

75

SCORE GRESB DÉVELOPPEMENTS

3/5

NOTATION PRI (PAR ÉTOILES)

13.6

KG/M² ÉMISSION DE CO₂

2

FORMATION DES COLLABORATEURS-TRICES À LA DURABILITÉ

2050

NEUTRALITÉ CLIMATIQUE

RÉSUMÉ ANALYTIQUE

Depuis sa création en 2015, Swiss Prime Fondation de placement (SPF) ne veut pas seulement être un véhicule de placement attrayant pour les caisses de pension, mais a également pleinement conscience de sa responsabilité envers la durabilité lors de la construction et de l'exploitation des immeubles de son portefeuille. C'est une voie que SPF a systématiquement poursuivie dans l'exercice écoulé. Créé récemment, le poste de pilotage en matière de durabilité axé sur la stratégie ancre institutionnellement le principe de durabilité dans la conduite de l'entreprise. Une autre étape importante a été l'établissement d'un processus de réduction des émissions de CO₂ pour le portefeuille immobilier de Suisse. Cette trajectoire repose sur la stratégie développée pour chaque immeuble et permet une réduction planifiée et constante de la consommation d'énergie et de l'émission de gaz à effet de serre (GES) de l'ensemble du portefeuille. Outre la satisfaction, une enquête récente menée auprès des locataires s'est adressée à leurs besoins et souhaits. De surcroît, SPF a de nouveau participé au système d'évaluation «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB) élaboré pour le secteur immobilier et a constaté avoir considérablement amélioré sa notation par rapport à sa participation initiale. En tant que signataire du UNPRI, sa première participation à cette référence en 2021 souligne le bien-fondé de l'objectif de SPF de tenir compte des critères ESG (environnement, société et gouvernance) lors de ses décisions à tous les niveaux: entreprise, fonds et immeubles. En avril 2022, SPF a participé à l'étude d'impact sur le climat réalisée dans le cadre du PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment). Ce test de la compatibilité climatique a pour but de créer de la transparence et de la comparabilité s'agissant de l'impact sur le climat tant des produits de placement que des flux financiers au sein de l'entreprise.

NOTRE APPROCHE DE LA DURABILITÉ

SPF s'est engagée envers les objectifs mondiaux de protection du climat et souhaite contribuer à réaliser l'objectif national de réduction du CO₂. En tant que membre du secteur immobilier, SPF admet pouvoir influencer sur l'usage des ressources naturelles qu'il convient d'utiliser intelligemment et parcimonieusement. L'approche de la durabilité développée spécialement pour la Fondation de placement détermine son orientation actuelle et future. En effet, SPF s'engage à tenir compte de manière appropriée des questions de durabilité dans toutes les phases du processus d'investissement, à savoir, acquisitions, développements de projet, gestion du portefeuille et des actifs, gérance des immeubles et rénovations.

L'objectif économique suprême de SPF consiste à dégager un rendement attrayant à long terme pour ses investisseurs. Il s'agit en effet d'un fonds de prévoyance. Or, la question de la durabilité constitue précisément pour les caisses de pension un critère toujours plus important. Depuis sa création, SPF tient compte des critères ESG en suivant les objectifs suivants:

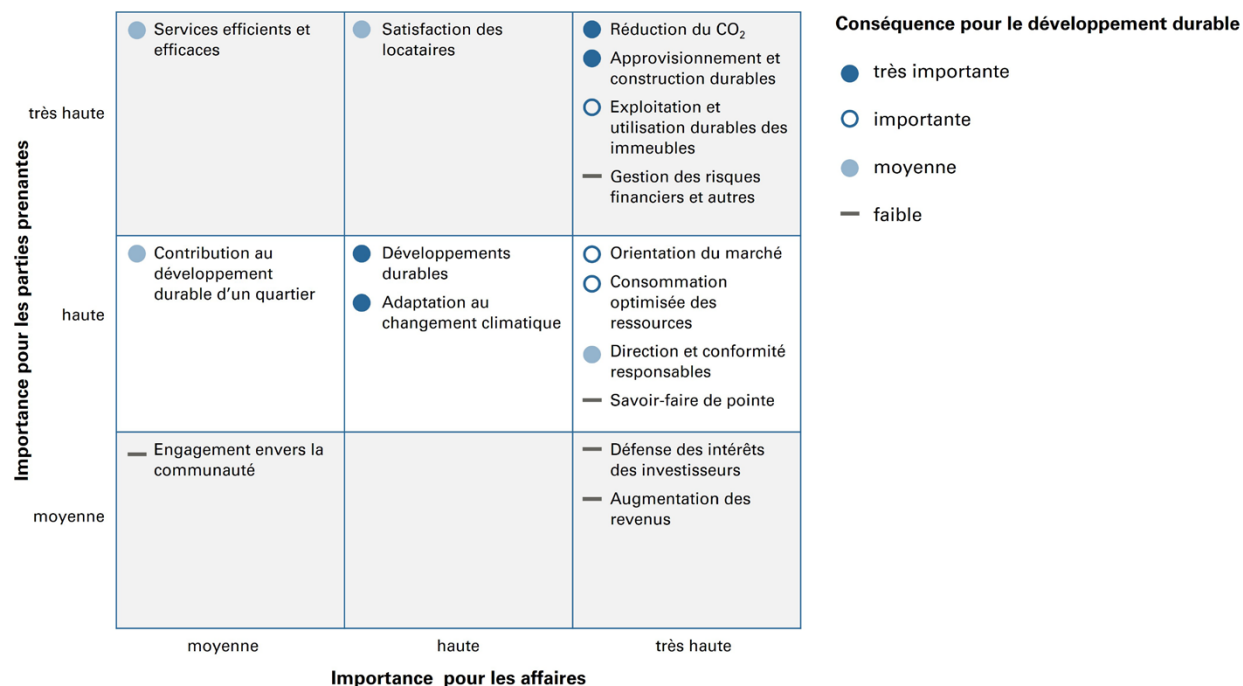
- **Environnement:** en harmonie avec les objectifs du Conseil fédéral, SPF vise à être climatiquement neutre d'ici à 2050.
- **Social:** SPF développe et entretient un portefeuille immobilier dans lequel les usagers sont au centre de ses préoccupations, contribuant ainsi à développer un quartier durable.
- **Gouvernance:** soucieuse d'avoir une conduite responsable, SPF tient compte des questions ESG dans son organisation et ses affaires.

NOS SUJETS ESSENTIELS

SPF a à cœur de repérer les sujets ayant trait à l'économie, à la société, à l'écologie et à la gouvernance, essentiels pour elle et ses parties prenantes. D'un côté, SPF doit défendre les intérêts des investisseurs, mais de l'autre elle doit aussi tenir compte des intérêts d'autres parties prenantes, comme les locataires, les partenaires en affaires, les collaboratrices et collaborateurs, les gérances et les autorités. Les sujets considérés comme essentiels forment la base des principaux objectifs et mesures qui font l'objet d'une feuille de route. La Direction met à jour chaque année les sujets et la feuille de route et les soumet à l'approbation du Conseil de fondation.

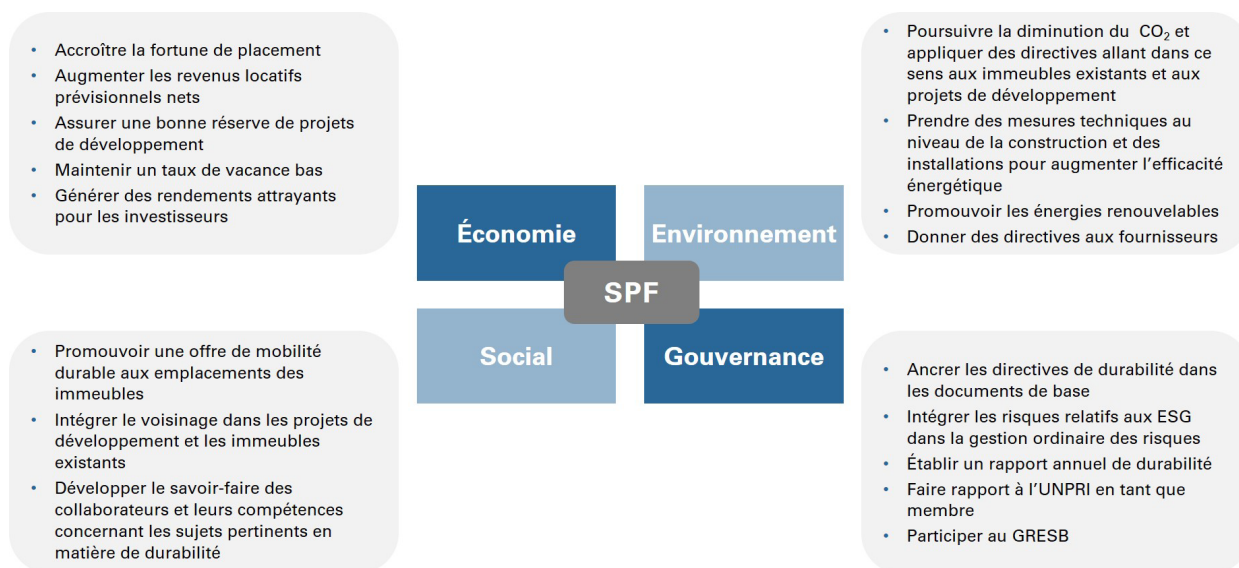
Le graphique ci-après permet de visualiser les sujets considérés comme essentiels pour les parties prenantes, pour la création de valeur à long terme (importance pour les affaires) et pour l'impact sur le développement durable.

Matrice de l'importance



NOS AMBITIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ ET FEUILLE DE ROUTE

En matière de durabilité, les ambitions de SPF sont articulées globalement autour de quatre domaines: économie, environnement, social et gouvernance. Des accents et des objectifs concrets sont inscrits dans le guide des actions à entreprendre. Celles-ci combinent intérêts économiques et entrepreneuriaux avec les données et obligations écologiques et sociales.



PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

Afin d'assurer ses bons résultats à long terme, SPF applique une stratégie ambitieuse de croissance, à laquelle s'ajoutent des critères de diversification clairs, s'agissant de l'affectation et de la région. Outre l'acquisition d'immeubles situés à des emplacements de premier ordre («core») et d'une réserve de projets de développement très prometteuse avec un volume d'investissements entre CHF 0.6 et 0.8 milliard à moyen et long terme, il s'agit d'obtenir une croissance des loyers et des gains de réévaluation. En ciblant des situations centrales très demandées et en gérant activement les locaux vacants, SPF vise un taux de vacance inférieur à 4%, afin de dégager un rendement toujours attrayant de 3 à 4% par an pour les investisseurs. Au cours de l'exercice écoulé, Swiss Prime Site Solutions, société mandatée pour la diriger, a continué de développer la croissance de SPF comme prévu. C'est ainsi que la Fondation a mené à bien des projets de construction et acquis divers immeubles. Le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» a récolté CHF 86 millions lors d'une émission et le portefeuille a encore été renforcé par un apport en nature d'un montant de CHF 231 millions. En outre, le cercle des investisseurs a pu être élargi.

«SPF Living+ Europe» géré par Capital Bay Management selon les critères ESG

En créant à fin 2020 «SPF Living+ Europe», SPF a lancé un nouveau produit de placement dans la zone euro, focalisé sur les résidences pour personnes âgées («senior living»). À l'heure actuelle, les investissements se concentrent sur le marché immobilier allemand, car les possibilités de croissance y sont comparativement fortes et le profil risque-rendement y est très équilibré. Les chances y sont actuellement bonnes, car la majeure partie des investisseurs étrangers ne procède à aucune acquisition dans cette phase du marché. À moyen terme, le groupe de placements met l'accent sur des immeubles situés en Allemagne et en France, les Pays-Bas et la Belgique étant complémentaires.

SPF a confié le mandat de la gestion des actifs sur les marchés précités à Capital Bay, un gestionnaire allemand des placements; celui-ci est un partenaire compétent pour gérer ce produit de placement, car il possède l'expérience spécifique de ce genre d'immeubles et l'expertise opérationnelle de soins infirmiers. Pour les immeubles en question, Capital Bay applique généralement une politique ESG à long terme, durable et stratégique. Ce gestionnaire de placements est membre d'ECORE (ESG Circle of Real Estate). Il s'agit d'un projet du secteur immobilier visant à élaborer un nouveau modèle de scores et de pilotage ESG destiné à devenir la norme pour le marché immobilier allemand et européen. La particularité de ce modèle est notamment de considérer chaque usage immobilier isolément de manière à avoir une implémentation différenciée des critères ESG dans une vision holistique de la performance de durabilité.





Due diligence ESG lors de l'acquisition

Pour que la croissance du groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» soit la plus durable possible, l'examen de due diligence lors de l'acquisition d'immeubles au cours de l'exercice écoulé a été systématiquement étendu aux critères ESG. Pour ce faire, on applique les critères de SBNS (standard SNBS Bâtiment) et la référence GRESB. Tous les processus d'achat utilisent déjà systématiquement des check-lists ESG, ce qui permet de fournir une information complète aux décisionnaires et de diminuer les risques ESG lors de l'achat.

Développements futurs: application pratique aux projets

Construire durablement est un des efforts essentiels de SPF. C'est pourquoi la Fondation cherche à faire certifier ses différents projets de construction et de développement. Pour être guidée dans la construction durable, SPF recourt à la SNBS. Celle-ci est la première norme complète et certifiable pour les bâtiments durables de Suisse. Cette norme tient compte de nombreux facteurs qui influent favorablement sur la santé et la sécurité du chantier et des usagers. Il s'agit en particulier du choix des matières et de l'exclusion de matériaux nocifs, qui constituent une part déterminante de l'application de cette norme. Lors de l'étude des plans et de la conception d'un nouveau bâtiment, SPF accorde une grande importance au respect des critères de la SNBS et vise finalement à ce que tous ses immeubles obtiennent la certification SNBS.

À Zuchwil, les deux projets RiverNest et Riverside 1^{re} étape ont obtenu, dans l'exercice écoulé, le certificat «Site 2000 watts». Ce certificat est synonyme d'efficacité énergétique, d'énergies renouvelables et de protection du climat ainsi que de mobilité durable et d'espace de vie attrayant. Ce certificat est valable deux ans lors du développement du bâtiment et quatre lors de l'exploitation de l'immeuble. Autrement dit, les sites sont évalués régulièrement, l'objectif étant qu'ils se développent en continu au lieu de ne remplir les critères qu'une fois.

	 Tribtsche 1 Lucerne Achevé en 2022	 RiverNest Zuchwil Achevé en 2022	 Riverside Zuchwil Achevé en 2022	 Greenway Thônex
Certification	<ul style="list-style-type: none"> • Minergie 	<ul style="list-style-type: none"> • Site 2000 watts 	<ul style="list-style-type: none"> • Site 2000 watts 	<ul style="list-style-type: none"> • Minergie (après achèvement)
Durabilité	<ul style="list-style-type: none"> • PV* pour alimenter des VZE (véhicules à zéro émission) • Electromobilité • Pieux énergétiques 	<ul style="list-style-type: none"> • PV sur le toit et en façade • Stockage d'énergie • VZE 	<ul style="list-style-type: none"> • PV sur le toit • PV sur la façade du bâtiment B4 • App Smart Home • Energie thermique de la nappe phréatique 	<ul style="list-style-type: none"> • PV sur le toit • Electromobilité • Sondes géothermiques • Aménagements extérieurs et parc

*PV = installation photovoltaïque

	 <p>Litterna Viège</p>	 <p>Eco-Living Zurich</p>	 <p>Ensemble central Menziken</p>
Certification	<ul style="list-style-type: none"> Examen en vue d'une certification SNBS après achèvement 	<ul style="list-style-type: none"> SNBS Gold (5.3) 	<ul style="list-style-type: none"> Examen en vue d'une certification SNBS après achèvement
Durabilité	<ul style="list-style-type: none"> PV et électromobilité Chauffage urbain / refroidissement à eau Buses de brumisation dans la cour intérieure 	<ul style="list-style-type: none"> PV et électromobilité Sondes géothermique Béton écologique Alentours et cour intérieure intégrés à l'architecture 	<ul style="list-style-type: none"> Examen PV sur le toit Examen de l'électromobilité Sondes géothermique

GOUVERNANCE

Consciente de sa responsabilité en matière de conduite d'entreprise, Swiss Prime Fondation de placement tient compte des questions ESG dans son organisation et ses affaires. C'est ainsi que les risques ESG sont intégrés dans sa gestion ordinaire des risques. Dans ce domaine, SPF se concentre à court et à moyen terme sur les risques climatiques. En outre, des exigences impératives en matière de durabilité sont ancrées dans le règlement d'organisation et dans celui des affaires ainsi que dans les instruments de travail y relatifs. De cette manière, il est certain que ces questions jouent un rôle approprié dans les décisions d'investissement.

Structures de décision

Le Conseil de fondation de SPF fixe les objectifs transversaux de durabilité ainsi que la stratégie permettant de les réaliser. Chaque année, le Conseil de fondation examine les progrès accomplis. Swiss Prime Site Solutions AG, chargée de la direction, veille à mettre en œuvre la stratégie. Cette société s'assure que, par exemple, les chances et les risques liés au climat sont pris en compte dans toutes les phases du processus de placement, que ce soit dans les acquisitions d'immeubles et leur gérance ou lors de projets de développement. À cet égard, la Direction informe le Conseil de fondation des risques climatiques présentés par une acquisition ou un projet de développement potentiels et fait périodiquement rapport au Conseil. Dans l'année sous revue, SPF a nouvellement créé un poste de pilotage de la durabilité. Ce poste de pilotage comprend quatre membres du Conseil de fondation et cinq représentants de Swiss Prime Site Solutions AG, dont le responsable des investissements (Chief Investment Officer) et celui de la durabilité (Head Sustainability). Le poste de pilotage se réunit deux fois par an pour fixer la poursuite du développement des questions de stratégie concernant la durabilité ainsi que pour contrôler et améliorer la mise en œuvre des objectifs ESG. Avec ce poste de pilotage, SPF veut d'une part montrer qu'elle traite ces questions en priorité et d'autre part qu'elle assume sa responsabilité et son engagement envers une protection efficace contre le changement climatique. SPF prépare déjà un rapport TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) pour le prochain exercice.

Politiques et contenus

La politique poursuivie consiste à protéger l'environnement et l'énergie en assumant ses responsabilités, en regardant vers l'avenir et en utilisant les ressources de manière intelligente. Le concept de politique environnementale découle de l'Accord de Paris sur le climat et des objectifs du Conseil fédéral d'atteindre la neutralité climatique d'ici à 2050 au plus tard.

La société de direction, Swiss Prime Site Solutions AG, s'assure que ces objectifs soient respectés grâce aux règlements, codes et instructions valables pour le Groupe Swiss Prime Site. C'est ainsi que la société applique le code déontologique établi pour les fournisseurs, lequel vise une politique d'approvisionnement responsable et axée sur la clientèle. Ce code repose sur les principes du Pacte mondial des Nations Unies pour l'économie et les droits humains et sur la Déclaration de l'Organisation internationale du travail (OIT) relative aux principes et droits fondamentaux au travail.

De plus, Swiss Prime Site Solutions accorde une grande importance à une culture d'entreprise vécue, autrement dit, toutes les collaboratrices et tous les collaborateurs sont invité-e-s à traiter autrui avec respect, à agir en pleine intégrité, à assumer ses responsabilités, à être exemplaires, à se fixer des objectifs ambitieux, à s'améliorer constamment et à promouvoir l'innovation. Publié en 2015, le code de comportement s'appuie sur les valeurs de l'entreprise et est contraignant pour toutes celles et tous ceux qui collaborent.

Mise en œuvre et gestion des risques

Swiss Prime Site Solutions est responsable de la réalisation des projets de construction. Outre les dispositions concernant la construction et celles de l'inspecteurat du travail, cette société applique les directives concernant la prévention des accidents sur les chantiers et, le cas échéant, respecte les critères de la certification visée. Le contrat d'ouvrage passé avec les fournisseurs assure qu'aucun matériau pouvant avoir des effets néfastes sur la santé ne soit utilisé.

Nette amélioration de la notation GRESB

Dans le cadre du rapport annuel, SPF rapporte, en toute transparence, sa performance de durabilité. En outre, la Fondation de placement participe depuis 2021, pour le compte du groupe de placements «SPF Immobilier Suisse», au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), la référence pour les secteurs immobilier et financier. Alors que durant l'exercice 2021, SPF a bénéficié en quelque sorte d'une période de grâce, elle a pleinement participé au GRESB durant l'exercice écoulé. SPF a obtenu la note d'une étoile pour son portefeuille immobilier et de deux étoiles pour ses projets de développement. Par rapport à l'exercice précédent, la Fondation de placement a fortement amélioré son score dans les trois domaines du GRESB. En particulier dans la partie «Management», notamment par l'introduction d'un centre de pilotage de la durabilité, ainsi que dans le domaine «Projets de développement», par exemple par des exigences spécifiques s'agissant du choix des matériaux. Il est prévu de nouvelles améliorations pour le prochain exercice.



Première notation PRI

Depuis novembre 2020, SPF est membre des UN Principles for Responsible Investment (UNPRI) et a établi pour la première fois en 2021, un rapport structuré selon PRI, obtenant une notation de trois étoiles sur cinq. En raison de changements internes à PRI, ce rapport n'a pas été rédigé en 2022. SPF vise à publier un nouveau rapport PRI dans le prochain cycle.



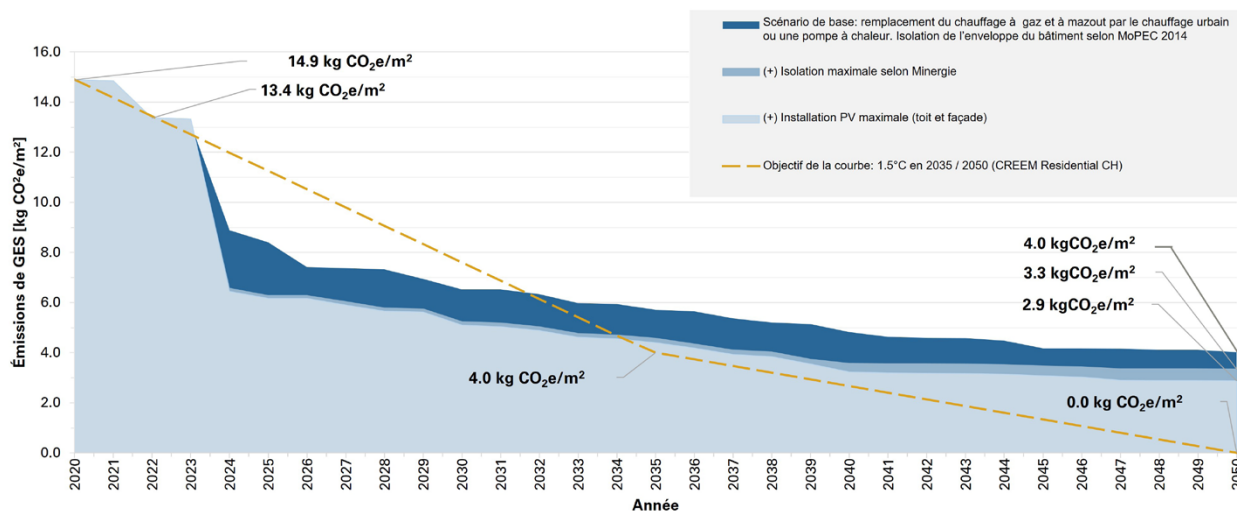
ENVIRONNEMENT

Neutralité du climatique et baisse du CO₂

SPF a pleinement conscience de sa responsabilité en faveur de la protection du climat et s'est fixé pour but de contribuer à l'objectif de 1.5° C de l'Accord de Paris ainsi qu'à celui du Conseil fédéral de zéro émission nette d'ici à 2050.

Le plus grand levier pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et donc pour contribuer à la protection du climat réside dans le propre portefeuille immobilier de SPF. C'est pourquoi, le processus de réduction du CO₂, conçue en 2021 et implémentée en 2022, se concentre sur la consommation d'énergie et sur le mélange d'énergies dans les immeubles. Au cours de l'année sous revue également, SPF a élaboré les bases de données nécessaires de son portefeuille «SPF Immobilier Suisse». La saisie se compose des surfaces détaillées, de la consommation d'énergie et des données provenant des compteurs ainsi que de l'état technique de l'immeuble concerné. En effet, seule une solide étude de l'état du bâtiment permet d'identifier le potentiel d'amélioration, de calculer une courbe de baisse ambitieuse mais réaliste pour le portefeuille immobilier dans son ensemble et d'en déduire des mesures ciblées propres à chaque immeuble. Cette base de données permet de vérifier l'efficacité des mesures prise ultérieurement et de les évaluer. En même temps, ces données servent aussi à participer au GRESB.

Courbe de baisse du CO₂ et objectif pour 2050 (axe temporel 2020–2050)



Explication des scénarios et objectif

	Scénario	Descriptif
Mesures de construction	Scénario de base	<p><u>Production de chaleur</u> Arrivées en fin de vie, les installations de production de chaleur fonctionnant avec des combustibles fossiles seront remplacées par des installations plus écologiques. Remplacement en fonction des possibilités locales: 1. <i>Chauffage urbain</i> 2. <i>Pompes à chaleur avec sondes dans le terrain</i> 3. <i>Pompes à chaleur avec sondes dans la nappe phréatique</i> Si aucune des trois variantes n'est possible, le modèle prévoit une pompe à chaleur fonctionnant à l'air ambiant. Le bois sous forme de bûches ou de pellets n'est pas pris en compte.</p> <p><u>Rénovation de l'enveloppe du bâtiment</u> En fonction du cycle de rénovation, les valeurs d'isolation des éléments du bâtiment sont calculées selon la norme MoPEC 2014 .</p>
	Plus: Isolation maximale	Rénovation de l'enveloppe du bâtiment selon les normes élevées de Minergie.
	Plus: Développement du photovoltaïque	Les surfaces de toit et de façade qui s'y prêtent sont en majeure partie couvertes de panneaux photovoltaïques Source: SIG de l'Office fédéral de l'énergie
Objectif de la courbe	CRREM Residential 1.5°C	La courbe de réduction se fonde sur les données du CRREM «Carbon Risk Real Estate Monitor» (CRREM Pathways V2, janvier 2023) pour atteindre l'objectif climatique de 1.5°C. Les calculs se réfèrent à des immeubles à usage d'habitation occupés par plusieurs familles et sont établis 1 fois par an sur la base du budget des GES globaux.

Base de données de la courbe et chiffres-clés de l'environnement

Nombre d'immeubles

Chiffres importants pour l'environnement: en 2021 le portefeuille contenait 81 immeubles. Ce décompte ne tient pas compte des immeubles vendus en cours d'année.

Courbe de baisse: ce modèle comprend la totalité du portefeuille de SPF en 2021, soit 82 immeubles. Ce décompte comprend les ventes réalisées en cours d'année.

Informations spécifiques aux bâtiments

Ces informations, telles que surface, année de construction des différentes installations, etc., sont intégrées à partir des stratégies propres à chaque immeuble. La durée de vie de chacune des installations est déterminée par la norme SIA 2047 Rénovation énergétique des bâtiments.

Surface de référence énergétique (SRE)

La part mesurée des SRE a pu être augmentée des deux tiers par rapport à l'année précédente. Le solde des SRE a été calculé sur la base des surfaces locatives à l'aide d'un facteur d'expérience (valeur moyenne déterminée selon l'expérience à partir des surfaces mesurées).

Consommation d'énergie

Chiffres importants pour l'environnement: les données relatives à la consommation des énergies (gaz, chauffage urbain et électricité) et de l'eau proviennent des factures établies en 2021 par les fournisseurs et que Wincasa a relevées manuellement dans le système de gestion des énergies. La consommation de mazout et de pellets de bois a été saisie dans le système sur la base soit des quantités livrées, soit des décomptes de chauffage. S'agissant des locataires uniques (single tenants), les données reposent sur la consommation annuelle d'énergie. Lorsque les factures manquent, la consommation est calculée à l'aide de la norme SIA 2024¹ qui contient des chiffres clés par type d'usage et SRE. En termes absolus, la consommation d'énergie est nettement plus élevée en 2021 qu'au cours des années précédentes, car il y avait plus d'immeubles en 2021, soit 81 contre 32 précédemment.

¹ SIA 2024 «Données d'utilisation des locaux pour l'énergie et les installations du bâtiment»

Courbe de baisse: les données relatives à la consommation d'énergie sont des valeurs effectivement mesurées sur les factures des fournisseurs. Le modèle de courbe de baisse a été complété par les consommations annuelles de 2021 de sorte que les années 2020 et 2021 y figurent en tant que valeurs de référence. La part de courant du locataire n'est pas disponible et a été estimée à l'aide du genre d'usage et de la surface.

Électricité

Chiffres importants pour l'environnement: en principe, seul le courant de l'immeuble et non celui consommé par le locataire compte. Le cas du locataire unique (p. ex. Tertianum) constitue une exception, car nous ne disposons alors que de la consommation annuelle. La part du locataire n'est pas disponible et a été calculée à l'aide des chiffres de genre d'usage et de SRE de la norme SIA 2024. Les émissions d'un locataire unique sont intégrées à 100% directement dans scope 3 (émissions indirectes).
Courbe de baisse: la courbe de baisse contient et le courant général et le courant consommé par le locataire.

Pompe à chaleur (PàC)

Deux immeubles sont équipés de compteurs de PàC, ce qui permet de déterminer la consommation effective de courant des PàC et de les indiquer par immeuble.

Part énergies renouvelables/énergies fossiles

Fossiles: combustibles, part de chauffage urbain, part d'électricité (sans courant écologique)
Renouvelables: part de chauffage urbain, biomasse (pellets de bois), électricité (part effective de courant écologique d'après les factures). La répartition de la part de chauffage urbain entre énergies fossile et renouvelable a été effectuée selon la norme REIDA.

Facteurs d'émission de gaz à effet de serre (facteurs EGES)

Chiffres importants pour la courbe de baisse et l'environnement: pour calculer les émissions de CO₂, on utilise les facteurs KBOB¹ (Données écobilans dans la construction 2009/1:2022²) d'après la norme REIDA³ («Real Estate Investment Data Association»). Pour chaque type d'énergie, on calcule un facteur EGES moyen pour passer de «kWh» à «kgCO₂e/m²». La répartition entre émissions directes et indirectes se fait selon la norme REIDA.

Pour l'heure, la courbe de baisse se concentre sur l'exploitation du portefeuille selon scope 1 et scope 2, y compris des parties de scope 3 selon le protocole GHG⁴. D'autres émissions de scope 3 (énergie grise de la construction, etc.) ne font actuellement pas partie de la courbe de baisse.

L'objectif est que l'intensité de CO₂ par m² demeure en dessous de 1.5° C selon le scénario de réduction défini par CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) pour les immeubles d'habitation en Suisse.

Le principal champ d'action ayant une influence directe sur les émissions de CO₂ consiste à substituer des énergies renouvelables aux énergies fossiles pour la production de chaleur et plus généralement à rénover l'enveloppe des bâtiments. Pour que ces mesures soient planifiées et harmonisées de manière intelligente, SPF intègre par étapes les dispositions de la courbe de réduction du CO₂ dans la stratégie de chacun de ses immeubles. Cette approche structurée garantit que les rénovations liées au climat soient réalisées en lien avec d'autres questions essentielles comme l'état général du bâtiment, le cycle de rénovations ou le potentiel du marché. Sur cette base, SPF peut cibler et planifier à long terme les investissements.

Grâce à ces travaux de base, la CACP⁵ a pu publier, pour la première fois le 16 septembre 2022, une recommandation intitulée «Indices environnementaux pour des groupes de placements immobiliers». À cet effet, la CACP se fonde sur la circulaire n° 04/2022 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers» émise par Asset Management Association Switzerland (AMAS).

¹ Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics KBOB

² https://www.kbob.admin.ch/kbob/de/home/themen-leistungen/nachhaltiges-bauen/oekobilanzdaten_baubereich.html

³ Principes de base de la méthode appliquée en 2022 à la référence de CO₂ (https://www.reida.ch/images/REIDA_CO2_Benchmark_methodische_Grundlagen_2022.pdf)

⁴ Greenhouse Gas Protocol

⁵ Conférence des Administrateurs de Caisses de pension

Ces publications ont eu pour conséquence de modifier la méthode utilisée pour établir le rapport 2022. En effet, seules les valeurs des années précédentes (2019 et 2020) ont été représentées, car celles-là permettent de les comparer selon la nouvelle méthode applicable depuis 2021.

Écart de l'intensité de CO₂ entre la courbe de baisse (13.4 kg CO₂e/m²) et les chiffres environnementaux (13.6 kg CO₂e/m²)

Chiffres importants pour l'environnement: pour 2021, le calcul de l'intensité de CO₂ de 13.6 kg CO₂e/m² repose à hauteur de 65% sur des mesures et de 35% sur des calculs, tandis que les chiffres de l'environnement se réfèrent à l'année 2021.

Courbe de baisse: le chiffre de 13.6 kg CO₂e/m² figurant sur la courbe de baisse se réfèrent à l'année 2022.

Chiffres importants pour l'environnement de «SPF Immobilier Suisse»

	Unité	2019	2020	2021	2021
Nombre d'immeubles	IMM	32	32	81	
Surface totale	m ² EBF			529 164	
Surface déterminante propriétaire	m ² EBF			435 829	
Degré de couverture propriétaire	%			100	
Consommation d'énergie	MWh/a	23 126	19 676	42 496	
mesurée	%			65	
calculée	%			35	
Intensité énergétique	kWh/m²EBF	93.3	79.4	97.5	
Combustibles	MWh	6 393	6 092	15 364	36.2%
Mazout	MWh			4 808	11.3%
Gaz	MWh			8 817	20.8%
Biomasse	MWh			1 739	4.1%
Chaleur	MWh	14 863	11 710	18 358	43.2%
Chauffage urbain	MWh			18 358	43.2%
Électricité	MWh	1 869	1 874	8 774	20.6%
Électricité pompe à chaleur	MWh			120	0.2%
Électricité générale	MWh	1 869	1 874	8 654	20.4%
Part des énergies renouvelables	MWh			19 507	47.3%
Part des énergies fossiles	MWh			21 763	52.7%
Emissions CO₂e (Scope 1-3)	To. CO₂e/a	4 531	3 708	7 202	
Intensité des émissions CO₂e (Scope 1-3)	kgCO₂e/m²EBF	18.3	15.0	13.6	
Emissions CO₂e (Scope 1-2)	To. CO₂e/a			3 622	
Intensité des émissions CO₂e (Scope 1-2)	kgCO₂e/m²EBF			8.3	
Scope 1	To. CO₂e/a			2 820	77.9%
Mazout	%				33.5%
Gaz	%				44.3%
Biomasse	%				0.1%
Scope 2	To. CO₂e/a			802	22.1%
Chauffage urbain	%				18.7%
Électricité pompe à chaleur	%				0.0%
Électricité générale	%				3.4%
Scope 3	To. CO₂e/a			3 580	
Consommation d'eau	m³			244 338	
Intensité d'eau	m³/m²EBF			0.5	

Pour que, dès maintenant, le développement du portefeuille colle à la courbe de baisse, il est primordial que, comme décrit plus haut, des critères ESG ambitieux soient appliqués à l'acquisition d'immeubles et au développement de projets immobiliers, de sorte qu'ils respectent les exigences étendues relatives à l'efficacité énergétique et à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Construction durable et optimisation de la consommation des ressources

SPF utilise la norme Construction durable Suisse (SNBS) comme guide pour le développement de bâtiments durables. Il s'agit de se focaliser sur la réduction de l'empreinte écologique des biens et services achetés. Pour ce faire, SPF recourt à des notations existantes comme Ecovadis. En ce qui concerne les projets de développement, SPF applique aussi les critères de SNBS. Ceux-ci tiennent compte de nombreux facteurs, qui influent positivement sur la santé et la sécurité des ouvriers lors de la construction ainsi que des utilisateurs ultérieurement. SPF accorde une grande importance à une bonne sélection de matériaux visant à exclure toute matière nocive. Il s'agit avant tout de dispositions concernant la provenance (bois), de la part de matières recyclées (béton) et de la longévité, soit de la sensibilité des éléments extérieurs du bâtiment aux variations de la météo. Cette approche contribue également à préserver des ressources.

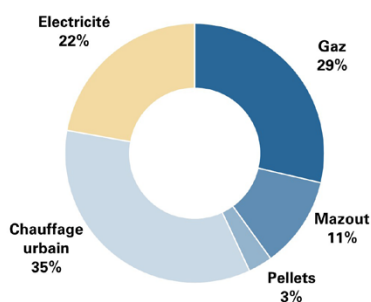
SPF exige en outre une élimination efficace des déchets produits par un chantier. Les entreprises de construction sont vivement incitées à récupérer, réemployer et recycler les matériaux de construction ainsi qu'à trier les déchets. Dans le sillage de la mise en œuvre de cette stratégie, nous avons commencé, entre autres et pour la première fois, à estimer la quantité de déchets émis en 2022 par le portefeuille immobilier de SPF.

Les aspects évoqués ci-dessus en lien avec l'optimisation du portefeuille ESG ont été déjà réalisés dans différents immeubles. Par exemple, la chaudière à mazout d'un immeuble situé à Langnau bei Reiden (LU) a été remplacée par une pompe à chaleur. Pour 2023, il est prévu de remplacer par des installations modernes le chauffage de huit immeubles alimenté par du combustible fossile. Dans plusieurs immeubles, l'éclairage au néon des parties communes a été remplacé par des LED économiseurs d'électricité. Des remplacements similaires sont prévus dans d'autres immeubles. À Zuchwil, la production d'eau chaude a été modernisée de sorte à consommer moins d'énergie. À Bellinzona et à Liestal, nous sommes à la veille d'adjuger la pose de panneaux photovoltaïques, d'autres installations de ce type sont à l'étude des plans. En créant des places de stationnement pourvues de bornes de recharge, les locataires, surmontant ainsi les obstacles, peuvent s'équiper sans difficulté de voitures électriques. Si la demande devait augmenter encore à l'avenir, il serait possible d'y répondre rapidement et sans complications.

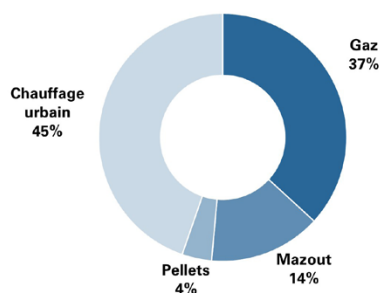
Durant l'année écoulée, SPF a mis en œuvre une surveillance des énergies intitulée «e3m» dans le but de saisir systématiquement la consommation d'énergie et de repérer le potentiel d'économies. Ce système saisit la consommation d'électricité, d'eau et de chaleur de chaque immeuble, permettant de la comparer entre différentes périodes et de l'analyser. Cette surveillance permet d'évaluer et d'optimiser la consommation énergétique de chacun des immeubles et, donc, de l'ensemble du portefeuille.

Le graphique ci-dessous montre le mélange des énergies utilisé par SPF. On voit que la moitié de la chaleur provient du chauffage urbain.

Consommation totale d'énergie en 2021



Consommation de chaleur en 2021



SOCIAL

Le portefeuille immobilier de SPF est axé sur les besoins des utilisateurs. Il est tenu compte systématiquement de l'avis des locataires et des habitants lors du développement et de l'entretien des immeubles. La Fondation de placement favorise par exemple la création d'offres de mobilité et de loisirs, pour contribuer au développement d'un quartier attrayant et tourné vers l'avenir, contribuant ainsi à la constitution d'une véritable communauté.

Pour répondre aux besoins et souhaits des locataires, une enquête de satisfaction a été de nouveau réalisée au cours de l'exercice sous revue. Dans tous les immeubles de Suisse alémanique et de Suisse romande, 546 interviews ont été menées en ligne. La grande majorité des locataires se sont montrés très satisfaits de leur appartement, en ce qui concerne la répartition des espaces, le confort et l'aménagement. Ils ont estimé que les loyers et les frais annexes étaient appropriés. Sur les personnes interrogées, 60% ont attribué la note 8 ou plus à leur satisfaction générale, la valeur médiane (7.6) étant à peine inférieure à la référence globale (7.7).

L'enquête était anonyme. En utilisant un outil mis à leur disposition par l'institut suisse d'étude de marché LINK, mandaté pour faire cette enquête, les gérants ont pu consulter les commentaires des locataires et en déduire les mesures qu'il convenait de prendre.

Formation d'une communauté et intégration des locataires à l'exemple du projet Tribsche à Lucerne



Avec le projet Tribsche à Lucerne, SPF a créé un quartier conçu en collaboration avec une communauté diverse: espaces d'habitation, de travail et de vie ont été axés sur les besoins de leurs utilisateurs, en tenant compte de leurs souhaits. Les 159 appartements ont été construits sur des plans différents. De la sorte, les appartements allant de 1 ½ à 4 ½ pièces répondent aussi bien aux désirs de personnes seules qu'à ceux de familles. Les locataires profitent aussi du courant vert fourni par l'installation de panneaux photovoltaïques. Le concept de mobilité progressiste comprend un garage à vélos et des bornes de recharge pour voitures électriques.

Le quartier doit devenir un point de rencontre, c'est pourquoi, nous avons veillé à le verdir soigneusement, pour qu'il invite aux échanges ou au repos. Toutes les conditions sont réunies pour que le quartier devienne un lieu où il fait bon habiter et travailler. Qu'on en juge: proximité du lac des Quatre-Cantons, magasins situés non loin, restaurants et bonnes connexions avec les transports publics et aussi avec l'autoroute.

Un supermarché Migros et la boulangerie Macchi, bien connue des Lucernois, se trouvent au rez-de-chaussée, tandis que des espaces clairs de tailles différentes attendent des détaillants et les collaborateurs des bureaux. Le parking des visiteurs compte 42 places, ce qui est très pratique pour les commerçants et rend Tribsche attrayant. À l'été 2022, Elron Club AG a ouvert un espace de co-working pouvant accueillir jusqu'à trente personnes, qui est aussi utilisé par les adeptes du télétravail. Tous différents, les utilisateurs créent des synergies et de nouveaux réseaux.

Développement des collaboratrices et collaborateurs

SPF a pour but le placement collectif et la gestion des fonds de prévoyance qui lui sont confiés en collaboration avec des partenaires experts les plus qualifiés ainsi que leurs collaboratrices et collaborateurs. C'est pourquoi SPF a donné le mandat de direction et de conseil en investissements à Swiss Prime Site Solutions AG. Ce gestionnaire d'actifs centré sur le secteur immobilier, développe des services sur mesure et des produits de placement pour les clients. Le succès de SPF dépend donc aussi de la compétence et de l'engagement des collaboratrices et collaborateurs qui y travaillent.

Le monde du travail change constamment, ce qui nécessite une formation initiale et continue. C'est pourquoi Swiss Prime Site Solutions investit beaucoup dans la formation continue. C'est ainsi, qu'en automne 2022, toutes les collaboratrices et tous les collaborateurs ont été sensibilisés à la durabilité. En effet, un atelier en ligne leur a permis de prendre connaissance des questions de durabilité en général et de projets spécifiques à SPF (p. ex. courbe de baisse du CO₂, contrôle des énergies). D'autres formations sont prévues en 2023. SPF soutient également les objectifs personnels de développement. Chaque année, des entretiens portant sur des accords d'objectifs et des évaluations assurent que le contenu de la formation est en harmonie avec les besoins et le domaine d'activité de chacune et de chacun. Les mesures d'encouragement prises durant l'année écoulée concernaient principalement les compétences en matière de spécialisation et de conduite ainsi que sur les compétences linguistiques.

Dans ce cadre, Swiss Prime Site Solutions soutient aussi la participation à des cours externes de formation continue dispensés par des universités et des hautes écoles spécialisées.

SPF IMMOBILIER SUISSE



AVANCÉES MAJEURES EN 2022 «SPF IMMOBILIER SUISSE»

4.15%

RENDEMENT DE
PLACEMENT

2021: 6.39%

0.46%

QUOTE-PART DES CHARGES
D'EXPLOITATION (TER GAV)

2021: 0.49%

317.3

VOLUME DES ÉMISSIONS
(MIOS CHF)

2021: 340.0

24.6%

COEFFICIENT
D'ENDETTEMENT

2021: 21.1%

2.43

DURÉE RÉSIDUELLE
(ANNÉES)

2021: 3.28

0.84%

TAUX D'INTÉRÊT

2021: 0.35%

38

IMMEUBLES ACQUIS
(NOMBRE)

2021: 6

3

PROJETS ACHEVÉS
(NOMBRE)

2021: 2

3 667

VALEUR VÉNALE DES
IMMEUBLES (MIOS CHF)

2021: 2 965

108.6

REVENUS LOCATIFS
(MIOS CHF)

2021: 87.1

85.4

RÉSULTAT RÉALISÉ
(MIOS CHF)

2021: 80.4

20.8

BÉNÉFICE NON RÉALISÉ
(MIOS CHF)

2021: 54.9

56.47%

TAUX DE LOGEMENTS

2021: 54.62%

2.45%

TAUX DE PERTE
SUR LOYER

2021: 4.06%

5.63

DURÉE RÉSIDUELLE DES
BAUX (WALT) (ANNÉES)

2021: 6.87

RAPPORT DE LA DIRECTION

RÉSUMÉ ANALYTIQUE

Forte croissance du groupe de placements «SPF Immobilier Suisse»

Au cours de l'année écoulée, le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» a réalisé une forte croissance. En effet, la valeur du portefeuille se monte désormais à quelque CHF 3 667 millions, soit CHF 702 millions de plus qu'un an auparavant.

Outre un solide rendement du flux de trésorerie, le groupe de placements a aussi enregistré un bénéfice de réévaluation de CHF 26.2 millions. Celui-ci résulte essentiellement de l'achèvement des projets de développement Tribsche I (Lucerne), 1^{re} étape de Riverside (Zuchwil) et du Leuenhof (Zurich).

Au cours de l'année sous revue, le groupe de placements a acquis 35 immeubles (2021: 6) et trois projets de développement (une tour et une parcelle à développer à Bienne et un immeuble à Menziken), ce qui a permis à la Fondation de placement de compléter son portefeuille immobilier par des immeubles et des projets de développement de grande qualité. À cet égard, il convient de citer l'apport en nature de la fondation de prévoyance du personnel du Groupe Ringier d'une valeur de CHF 231 millions. Cet apport en nature a consisté à transférer, l'été dernier, 26 immeubles dans le portefeuille. Ces immeubles dévolus au logement à raison de 85% environ sont répartis dans les cantons de Lucerne, Argovie, Berne, Zoug, Genève et Zurich. Ils offrent l'avantage d'un rendement brut supérieur à la moyenne (env. 3.9%), un taux de vacance bas ainsi qu'un potentiel appréciable d'augmentation de loyers. Le portefeuille se compose désormais de 81 (53) immeubles résidentiel, de 20 (14) immeubles commerciaux, de 15 (13) immeubles à usage mixte et de 9 (7) projets de développement (hors transformations).

En termes de valeurs vénales, 48.62% (43.35%) sont des immeubles résidentiels, 35.10% (36.32%), des immeubles commerciaux, 11.21% (11.60%), des immeubles à usage mixte ainsi que 5.07% (8.73%) des terrains constructibles, y compris les bâtiments à démolir et les chantiers en cours. En termes de loyers prévisionnels, 56.47% (54.62%) proviennent d'immeubles résidentiels, 39.18% (41.47%), d'immeubles commerciaux et 4.35% (3.91%) de parkings.

La valeur vénale des immeubles a été calculée par les évaluateurs indépendants selon la méthode des flux de trésorerie actualisés (méthode DCF). Il en résulte une valeur vénale s'élevant actuellement à CHF 3 667 millions (CHF 2 965 millions). Le taux d'escompte réel moyen se monte à 2.61% (2.67%).

Compte tenu des acquisitions et des investissements dans les projets de développement, le coefficient d'endettement a légèrement augmenté à 24.59% (21.13%) de la valeur vénale des immeubles. Le produit de l'émission réalisée à l'automne 2022 se montant à CHF 86 millions et l'apport en nature s'élevant à CHF 231 millions ont renforcé les capitaux propres à CHF 317 millions. Au 31 décembre 2022, 320 (2021: 306) institutions suisses de prévoyance exonérées d'impôt avaient investi dans le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse».

La fortune nette s'élève à CHF 2 664.7 millions (CHF 2 253.5 millions), correspondant à une valeur nette d'inventaire de CHF 1 315.72 (CHF 1 263.39) par droit.

Les recettes locatives nettes s'élèvent à CHF 108.6 millions (CHF 87.1 millions). Cette augmentation résulte des acquisitions et des projets de construction achevés, à savoir Tribsche 1 (Lucerne), 1^{re} étape de Riverside (Zuchwil), Rivernest (Zuchwil) et Greenway (Thônex). Une gestion active de la location a permis d'abaisser encore le taux de vacance à 2.67% (3.44%). Le taux de perte sur loyer est aussi bas à 2.45% (4.06%).

Le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette s'élève à 0.84 (0.35%) avec une durée résiduelle basse de 2.43 ans (3.28 ans).

Au cours de l'exercice écoulé, la marge d'exploitation a atteint 74.55% (72.77%). Calculée sur la fortune totale (TERISA GAV), la quote-part des charges d'exploitation a baissé à 0.46% (0.49%). Calculé sur la base de la réévaluation du portefeuille d'immeubles à fin 2022, le gain en capital non réalisé s'élève à CHF 20.8 millions (CHF 54.9 millions). Les impôts différés ont obéré le compte de résultat à hauteur de CHF 5.7 millions (CHF 12.7 millions).

En 2022, le rendement de placement s'est élevé à 4.15% (6.39%). Ce résultat est inférieur à celui de l'année record 2021, mais il correspond aux attentes, dès lors que les effets spéciaux enregistrés au cours de l'exercice précédent ont disparu. Ce rendement demeure attrayant dans un marché tourmenté, car il reste malgré tout supérieur à l'objectif de rendement à long terme.

PRINCIPAUX DÉVELOPPEMENTS DE NOTRE PORTEFEUILLE EN 2022

Acquisitions et cessions

Dans un exercice marqué par une remontée des taux d'intérêt, les acquisitions ont surtout porté sur la diversité des régions et des affectations, sur le développement du pourcentage de logements ainsi que sur la saisie des opportunités dans un marché hétérogène.

En 2022, la croissance du portefeuille immobilier de la Fondation s'est poursuivie grâce à des acquisitions attrayantes. C'est ainsi qu'il y a eu neuf transactions totalisant plus de CHF 563 millions.

S'y sont ajoutés 26 immeubles provenant de l'apport en nature de la CP de Ringier et répartis dans différents cantons (AG, BE, LU, ZH, ZG et GE) d'une valeur totale de CHF 231 millions. En outre, deux immeubles commerciaux ont été acquis à Bellinzone et à Lugano. Quant à la diversification des affectations, elle a été réalisée par l'achat d'un bâtiment de logistique à Avenches. Au premier semestre 2022, trois immeubles résidentiels ont été acquis à Lausanne (VD) et à Genève (GE), un immeuble commercial en copropriété à raison de 50% avec une surélévation potentielle. Un projet de construction d'un immeuble résidentiel avec une partie consacrée au commerce en plein centre de Menziken (AG) a été acquis en juin puis, le mois suivant, un immeuble d'habitation disposant d'un magasin au rez-de-chaussée à Nussbaumen (AG). Le portefeuille de la Fondation a été encore amélioré s'agissant d'une substance construite neuve et durable avec la reprise d'un nouveau projet de construction d'une tour d'habitation à Bienne (BE) et l'achat d'un immeuble résidentiel érigé en 2021 à Huttwil (BE). Il n'y a eu aucune cession en 2022.

Gestion du portefeuille

En 2022, l'intégration des neuf acquisitions, de l'apport en nature et des trois projets de développement (1^{re} étape de Tribsche, Riverside 1^{re} étape et Thônex) s'est terminée sans obstacle.

À l'exception d'un commerce de détail, presque tous les locataires ont pu emménager dans leurs magasins au rez-de-chaussée du «Leuenhof» à la Bahnhofstrasse à Zurich. Il est prévu que la totalité des surfaces sera en exploitation au premier trimestre 2023.

En outre, les projets de rénovation de plusieurs immeubles ont bien avancé. Par exemple, la tuyauterie d'un bâtiment de Füllinsdorf (BL) a été remplacée. La détermination systématique du potentiel d'optimisation en cours contribue à accroître l'attrait du portefeuille. C'est ainsi qu'à Berne, la construction d'une surélévation comprenant deux appartements est prévue sur un bel immeuble résidentiel situé à la Mutachstrasse.

Un taux de vacance de 2.67%

À fin 2022, le taux de vacance a encore baissé à 2.67% (2021: 3.44%), ce qui entraîne ipso facto une nouvelle hausse du rendement. Cet exploit a été rendu possible par un ciblage strict sur une gestion active des locaux vacants par la gérance au front, par la gestion des actifs et dans la location.

Variation de l'allocation sur le plan des régions et des affectations en 2022

En se basant sur les recettes locatives prévisionnelles, c'est dans les régions de la Suisse du Nord-Ouest et de Suisse centrale que le portefeuille a enregistré les plus grands changements relatifs. Ici, les revenus ont augmenté de 1% (Suisse du Nord-Ouest et Suisse centrale). Ces changements proviennent surtout de l'acquisition du portefeuille de Ringier et de l'emménagement des locataires des immeubles résidentiels de Riverside 1 et de Tribsche 1.

Sous l'angle des différentes affectations, les recettes locatives prévisionnelles n'ont enregistré que des changements marginaux par rapport à l'exercice précédent, soit +2% dans l'usage résidentiel, -1% pour les bâtiments destinés à l'industrie/au commerce et -1% dans la vente.

Locations

Après l’emménagement des locataires dans les deux premiers bâtiments à Riverside (Zuchwil) en octobre 2021, deux autres ont été terminés en mars 2022 et le dernier bâtiment de la première étape «Habiter» a accueilli ses locataires en septembre 2022. Tous les appartements étaient déjà loués avant l’achèvement du chantier.

Le projet de construction à Thônex (GE) s’est achevé comme prévu fin novembre 2022. Les locataires y ont emménagé à partir de la mi-décembre et cet immeuble était aussi entièrement loué au 31 décembre 2022.

La rénovation complète d’un immeuble résidentiel entièrement loué à Manno (TI) a été achevée fin octobre 2022.

À Schlieren également, la rénovation totale avance selon le calendrier, et il est prévu que la commercialisation des 18 appartements commence au printemps 2023.

Les chantiers à Viège (Litterna) et à Zurich (Bucheggstrasse) progressent conformément au planning et la commercialisation est en préparation.

Peu après l’acquisition de l’immeuble sis route de Florissant 11–13 à Genève, un échange de surfaces portant sur 1 200 m² a pu être convenu à un loyer attractif à long terme.

Aperçu des constructions et projets de développement

Au cours de l’année écoulée, trois nouveaux immeubles ont été achevés et tous sont entièrement loués. Les locataires ont emménagé en février 2022 dans l’immeuble Tribsche 1 à Lucerne comprenant 159 appartements et des surfaces commerciales au rez-de-chaussée. Un autre achèvement a été, en automne 2022, celui de la 1^{re} étape «Living» sur le site Riverside à Zuchwil. Quant aux locataires de l’ensemble de 77 appartements à Thônex (GE), comprenant aussi un jardin d’enfants, ils ont emménagé au troisième trimestre 2022.

La construction du garage souterrain de l’immeuble de 24 appartements certifié SNBS Gold à la Bucheggstrasse à Zurich est achevée. L’immeuble sera terminé sous peu.

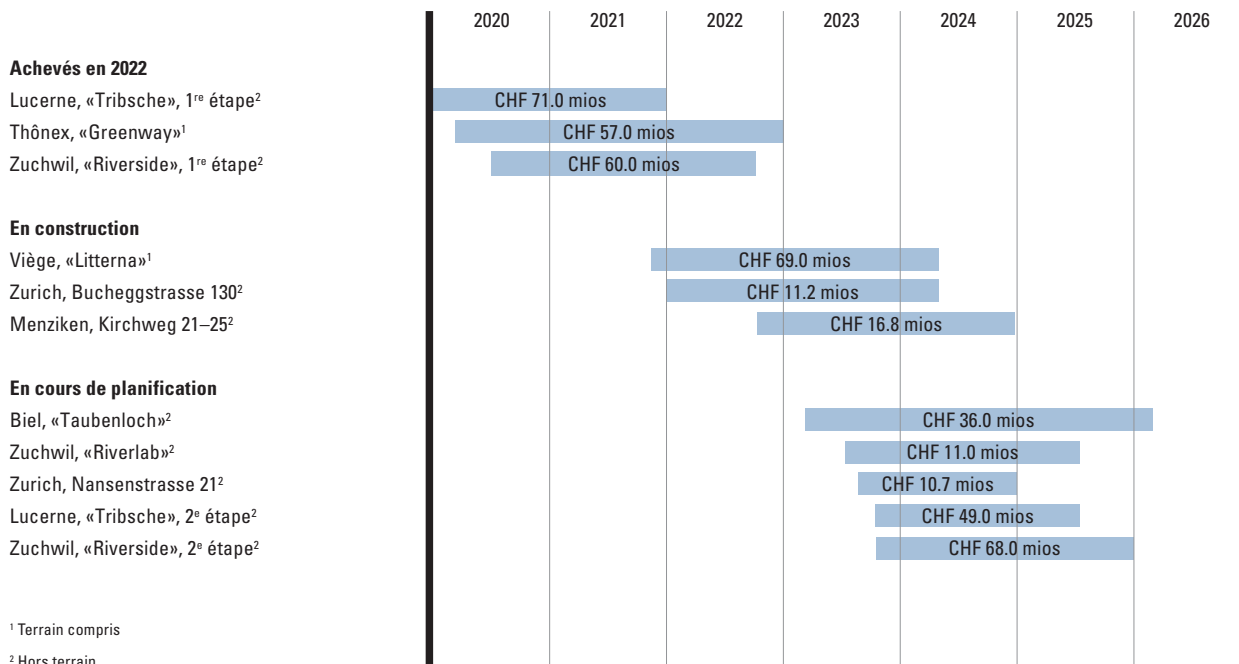
Quatre immeubles totalisant 138 appartements de 1 ½ à 5 ½ pièces sont en cours de réalisation à Viège «Litterna». Ils feront partie d’un nouveau quartier d’habitation occupant une surface totale de 15 700 m². Le chantier avance selon le planning.

Les travaux d’excavation de l’ensemble d’habitation construite en plein centre de Menziken (AG) ont commencé. À terme, cet ensemble comptera 36 appartements, un restaurant et des surfaces destinées aux services et au commerce.

À Bienne, le terrain situé à la sortie de la Suze a été acquis. Une tour dite «Taubenloch» y sera construite. Elle comprendra quelque 70 appartements répartis sur 19 étages avec des surfaces commerciales au rez-de-chaussée. Le chantier démarrera début 2023.

L’étude des plans du projet Tribsche 2 à Lucerne terminée, la demande de permis de construire a été déposée à l’été 2022. Il s’agit de démolir l’immeuble commercial existant et de le remplacer par un bâtiment comptant env. 90 appartements (dont huit seront dotés d’un atelier), des surfaces destinées à des magasins et des commerces. Ce projet vise des certifications Minergie et SNBS.

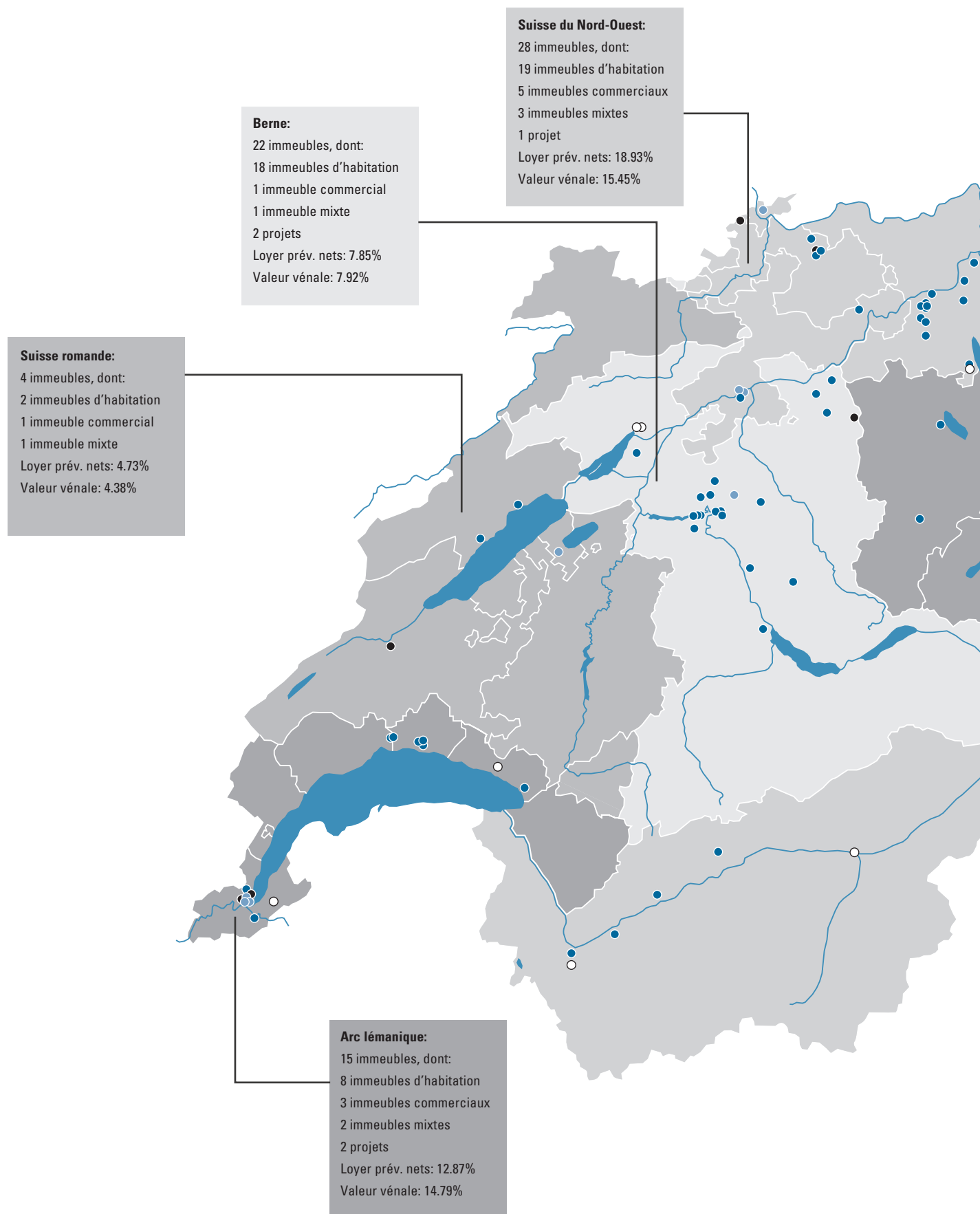
RÉSERVE DE PROJETS

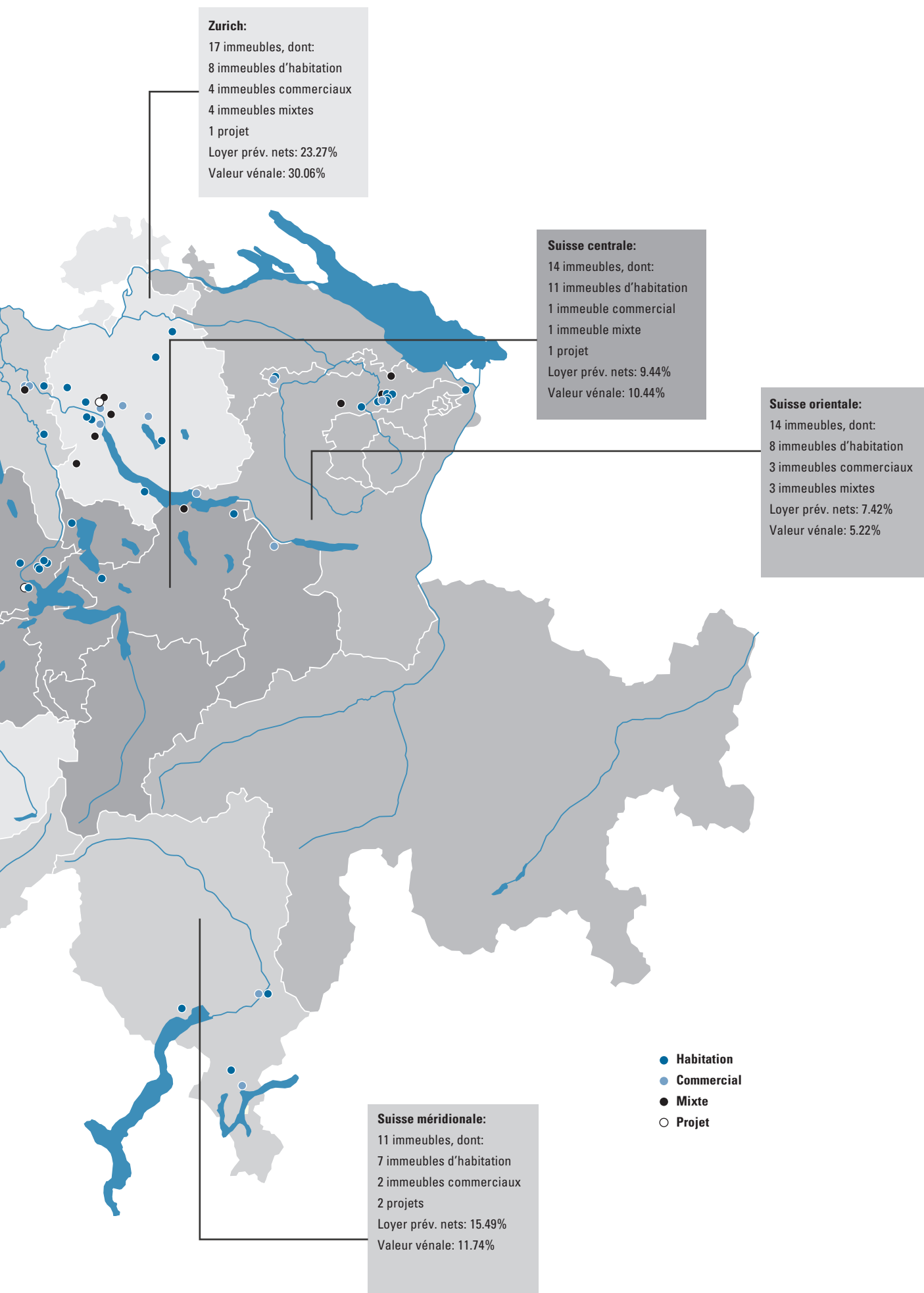






PORTEFEUILLE (31.12.2022)





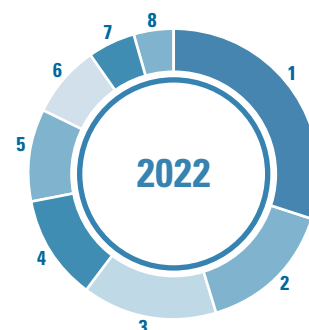
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.12.2022	31.12.2021
1 Zurich ¹	30.06	35.61
2 Suisse du Nord-Ouest	15.45	12.87
3 Arc lémanique	14.79	11.54
4 Suisse méridionale ²	11.74	11.99
5 Suisse centrale	10.44	9.73
6 Berne	7.92	7.41
7 Suisse orientale	5.22	6.41
8 Suisse romande	4.38	4.44
Total	100.00	100.00

¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais

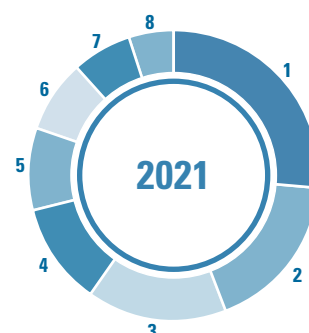


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.12.2022	31.12.2021
1 Zurich ¹	23.27	26.57
2 Suisse du Nord-Ouest	18.93	17.63
3 Suisse méridionale ²	15.49	15.77
4 Arc lémanique	12.87	11.25
5 Suisse centrale	9.44	8.20
6 Berne	7.85	6.48
7 Suisse orientale	7.42	9.18
8 Suisse romande	4.73	4.92
Total	100.00	100.00

¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

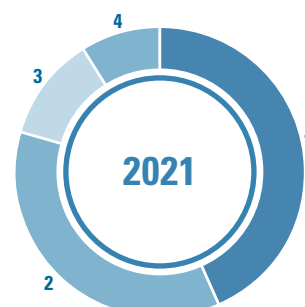
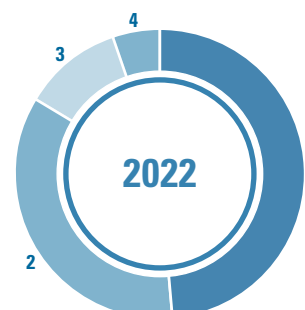
² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS

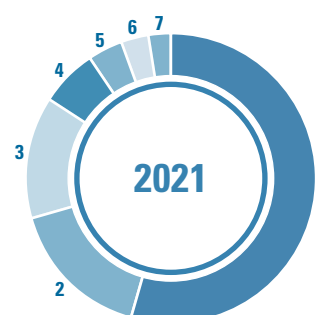
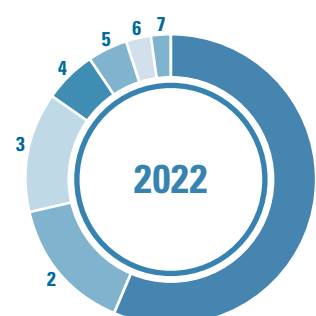
RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.12.2022	31.12.2021
1 Immeubles d'habitation	48.62	43.35
2 Immeubles à usage commercial	35.10	36.32
3 Immeubles mixtes	11.21	11.60
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	5.07	8.73
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.12.2022	31.12.2021
1 Immeubles d'habitation	56.47	54.62
2 Immeubles pour le commerce de détail	15.15	16.21
3 Immeubles de bureaux	13.37	13.34
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	5.78	6.58
5 Parkings	4.35	3.91
6 Cinémas et restaurants	2.74	2.87
7 Entrepôts	2.14	2.47
Total	100.00	100.00





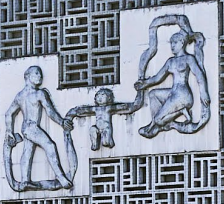
RESTAURANT

BEI WIRTSCHAFTS

Hilfplan

OUTLET

LAGERVERKAUF



MIGROS.BANK

SÉLECTION DE PROJETS

LUCERNE, WEINBERGLISTRASSE 4, TRIBSCHENSTRASSE 62 / «TRIBSCHE 1»
(terminé, transféré dans le portefeuille en février 2022)



Tribsche 1 Punkthaus, vue de la Tribschenstrasse

La construction du projet Tribsche 1 sur une réserve de terrain du quartier de Tribsche à Lucerne s'est achevée fin 2021.

Cet ensemble composé d'un bâtiment carré (Punkthaus) et d'un bâtiment d'angle (Winkelhaus) comprend 159 appartements allant de 1 ½ à 4 ½ pièces ainsi que 1700 m² environ de surfaces commerciales. Parmi les locataires, on compte Migros, la boulangerie «Macchi» et «Elron», un espace de co-working.

Le maître de l'ouvrage a attaché une grande importance à un aménagement de qualité avec de vastes appartements inondés de lumière. L'attrait de la cour intérieure réside dans son architecture ouverte et elle constitue un point de rencontre central et important.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie de durabilité, des panneaux photovoltaïques ont été installés sur le toit de la Winkelhaus. Ils alimentent les immeubles et plusieurs bornes électriques. Cet ensemble a obtenu le certificat Minergie.

Pour de plus amples informations, prière de consulter:
<https://www.tribsche.ch>

Généralités

Investissement	env. CHF 71 mios (hors terrain)
Rendement (on cost)	5.7% (hors terrain)
Conception	Ensemble d'habitation sur une réserve de terrain constructible
Surface utile	env. 13000 m ²
Usage	logement, commerce de détail et services
Réalisation	mi-2019–fin 2021

ZUCHWIL, SITE «RIVERSIDE»

(1^{re} étape «Habiter» terminée, transférée dans le portefeuille en novembre 2022)



Riverside, 1^{re} étape «Habiter»

Profiter de toutes les commodités de la ville tout en vivant proche de la nature, telle est la promesse du quartier «Riverside» en devenir. Ses habitants seront témoins de la transformation créative de l'ancien site industriel de Sulzer en un espace de vie attrayant offrant des appartements de grande qualité, des possibilités de travail et des sentiers réservés aux piétons.

La demande de permis de construire pour la première étape comprenant cinq bâtiments d'habitation très différents le long du chemin bordant l'Aar a été déposée à l'automne 2019, le permis a été délivré en janvier 2020 de sorte que le chantier a pu démarrer en avril 2020 comme prévu. La cérémonie de la pose de la première pierre a été célébrée le 10 juillet 2020 marquant le changement du site en un quartier. En automne 2022, les locataires ont pu emménager dans les premiers 140 appartements, tandis que de nombreux intéressés se pressaient. Le succès était au rendez-vous si bien que tous les appartements étaient déjà loués même avant leur achèvement. Cela est dû également à l'aménagement des appartements, qui offrent un grand confort et sont réalisés avec des matériaux de qualité. Les nouveaux bâtiments sont construits à côté de la plus grande installation photovoltaïque de Suisse, ce qui permet de mettre en œuvre un concept énergétique durable dans les meilleures conditions. Et cela d'autant plus que les toits ainsi que la façade du bâtiment le plus haut ont aussi été couverts de panneaux solaires. À cet égard, l'em-

ménagement des nouveaux locataires a donné l'occasion de les relier au réseau interne d'autoconsommation électrique, qui sera étendu à l'ensemble du site dans les années à venir.

«RiverNest» fait aussi partie de la construction de la première étape. Il s'agit d'un cube élégant de bois et de verre modulaire sur deux étages abritant des bureaux et qui trône sur la halle 325. Cette adjonction alimentée à l'énergie solaire fonctionne largement en autarcie. Déjà active sur le site, l'entreprise Helion y a emménagé en septembre 2022.

Généralités

Investissement	1 ^{re} étape d'habitation, env. CHF 60.0 mios (hors terrain)
Rendement (on cost)	4.7% (hors terrain)
Conception	Transformation d'un site industriel en un quartier d'habitation et de travail
Surface utile	Changement de zone d'env. 60 000 m ² de friche industrielle
Usage	industrie, commerce, services et récemment logement et restauration
Réalisation (1 ^{re} étape)	avril 2020–septembre 2022

THÔNEX, ROUTE DE JUSSY 34/«GREENWAY»
(terminé, transféré dans le portefeuille en janvier 2023)



Greenway, Thônex

En étroite collaboration avec la commune de Thônex et avec le canton de Genève, la Fondation de placement a développé sur trois parcelles acquises en décembre 2015 un ensemble d'habitation de six niveaux comprenant 77 appartements. Ceux-ci comptent de 2½ à 5½ pièces et conviennent ainsi à une communauté de locataires hétérogène. Protégée, la ferme existante a été rénovée dans le respect de règles strictes et a été transformée en crèche et en salle communale. La crèche a été remise fin octobre 2022 à «Totup», son locataire. Les appartements ont été achevés en novembre 2022. L'emménagement a eu lieu en décembre 2022.

Le terrain de 14333 m² est proche des voies de communication. À dix minutes à pied se trouve la nouvelle gare de Chêne-Bourg, arrêt du «Léman Express», qui emmène ses voyageurs en dix minutes à la gare de Cornavin. La voie verte, qui borde le terrain, est praticable par les piétons et les cyclistes; ces derniers parviennent en un quart d'heure au centre de Genève.

Cet immeuble a été construit selon la norme genevoise de très haute performance énergétique THPE, obtenant ainsi la certification Minergie. La chaleur est produite par des sondes enfoncées dans le sol, lesquelles permettent de produire aussi du froid en été. Elles ont aussi la particularité de régénérer le sol. Des panneaux solaires photovoltaïques couvrant env. 550 m² de toit alimentent la propre consommation du bâtiment. L'infiltration de l'eau de pluie est contrôlée, réduisant ainsi le diamètre des tuyaux et la perturbation des cours d'eau naturels. Pour de plus amples informations, prière de consulter <https://www.greenway-thonex.ch>

Généralités

Investissement	env. CHF 57.0 mios (terrain compris)
Rendement (on cost)	4.6% (terrain compris)
Conception	projet de développement affecté au logement et crèche
Surface utile	env. 7500 m ²
Usage	habitation
Réalisation	avril 2020–novembre 2022

VIÈGE, «LITTERNAGRUND»
(en construction depuis octobre 2021)



Visualisation du projet

Le quartier Litterna se trouve à petite distance à pied de la gare, du site de Lonza et du centre-ville de Viège. SPF développe l'ensemble d'habitation «Litterna» sur ce très bon emplacement d'une surface de 15 700 m².

«Litterna» englobe quatre bâtiments totalisant 138 appartements locatifs de 1½ à 5½ pièces, des surfaces commerciales et de vente ainsi qu'un jardin d'enfants. Ce projet arrive à point nommé, puisque la commune de Viège a enregistré, ces quinze dernières années, une croissance de quelque 20% de sa population. Le groupe Lonza, spécialisé dans les sciences de la vie, y possède une unité de production dans laquelle elle a beaucoup investi, attirant une main-d'œuvre importante de Suisse et de l'étranger. Par conséquent, il y a un grand besoin de logements urbains et attractifs.

Cet ensemble possède une implantation élégante qui ne dépare pas la localité, un bon mélange de la taille des appartements et un espace extérieur particulièrement attirant. Il offre un espace de rencontre de qualité, public, semi-public et privé, qui constitue une plus-value pour tout le quartier.

La chaleur est produite à l'aide de sondes déjà posées et de pompes à chaleur. La première pierre de ce grand projet a été posée officiellement le 28 avril 2022. La taille du chantier est impressionnante, il a nécessité un investissement de CHF 60 millions (hors terrain). Il est prévu que les locataires puissent emménager entre le premier trimestre 2023 et le premier trimestre 2024.

Généralités

Investissement	env. CHF 69.0 mios (terrain compris)
Rendement (on cost)	3.6% (terrain compris)
Conception	projet de développement d'appartements avec services au rez-de-chaussée
Surface utile	env. 11 400 m ²
Usage	appartements et services
Réalisation	du T4 2021 au T1 2024

ZÜRICH, BUCHEGGSTRASSE 130
(en chantier depuis janvier 2022)



Visualisation du projet Bucheggstrasse

L'immeuble d'habitation sis à la Bucheggstrasse à Zurich sera remplacé par une nouvelle construction; le plan permet de mieux utiliser le terrain et de le densifier. La situation est centrale à proximité de la Bucheggplatz et de Milchbuck. Écoles, magasins et restaurants sont à petite distance à pied. Un jardin abrité de la rue derrière l'immeuble deviendra un point de rencontre pour ses habitants.

Cet immeuble comprendra 24 appartements écologiques (éco-living) et modulables. Le projet accorde une importance particulière à la durabilité tant dans l'étude des plans que dans leur exécution (matériaux de construction, sources d'énergie et adaptabilité). Une installation PV, l'utilisation de béton recyclé, un verdissement de la façade d'entrée et une cour intérieure polyvalente font notamment partie du projet. En outre, le bâtiment sera certifié SNBS «Gold».

Le permis de construire a été délivré mi-novembre 2021, le bâtiment existant a été démoli en janvier 2022. La pose de la première pierre a eu lieu en juin 2022 et il est prévu que les locataires puissent emménager au premier trimestre 2024.

Généralités

Investissement	env. CHF 11.2 mios
Rendement (on cost)	5.0% (hors terrain)
Conception	projet de développement d'un immeuble d'appartements
Surface utile	1 239 m ²
Usage	habitation
Réalisation	du T1 2022 au T1 2024

BIENNE, «TAUBENLOCH»
(projet de développement avec potentiel d'agrandissement)



Visualisation du projet Taubenloch

L'acquisition du terrain «Taubenloch» à Bienne a eu lieu en automne 2022. Le chantier a démarré en janvier 2023 là où la rivière Suze jaillit des Gorges du Taubenloch. Une tour de 19 étages érigée au bord de l'eau comprendra quelque 70 appartements de standing avec des surfaces commerciales au rez-de-chaussée. Il est prévu de créer un parc au bord de la Suze avec un emplacement pour des grillades, qui deviendra un lieu de rencontre pour tout le quartier, ainsi qu'une entrée améliorée dans les Gorges.

Deuxième des plus hauts bâtiments de la ville de Bienne, la tour du «Taubenloch» sera un marqueur de la ville et de la région. «Bözingen», tel est le nom du quartier, est, en superficie, le plus étendu de Bienne. «Bözingerfeld» est un lieu de développement économique important. On y trouve, à proximité immédiate de la tour, de nombreuses entreprises connues comme la Manufacture des Montres Rolex SA, le complexe multifonctionnel Tissot Arena ainsi que le siège principal de Swatch. Le centre-ville et le lac de Bienne ne sont qu'à quelques minutes en bus ou en voiture.

Un second bâtiment de quatre étages est à l'étude des plans, mais son affectation n'est pas encore déterminée. On songe à de petits appartements, à un hôtel et aussi à des appartements protégés ou à un EMS. Différentes variantes de partenariat sont à l'étude en fonction de l'affectation finale. Dans l'intervalle, il est prévu d'y installer des restaurants éphémères. Ce pourrait être un lieu accueillant les futurs habitants et tous ceux du quartier Bözingerfeld.

Généralités

Investissement	CHF 36 mios
Rendement (on cost)	3.8% (hors terrain)
Conception	nouveau quartier au bord de l'eau à Bözingerfeld, centre de développement économique
Surface utile	env. 5 100 m ²
Usage	habitation et restauration
Réalisation	2023–2025

ZUCHWIL, SITE «RIVERSIDE»
(2^e étape «habiter» à l'étude des plans)



Visualisation du projet RiverLab

Après l'achèvement de la première étape en automne 2022, l'étude des plans de la deuxième étape est en cours. On constate que les 95 appartements prévus rencontrent un grand intérêt. D'autant plus que la combinaison habiter, travailler et vivre dans un quartier sans voitures est aussi au cœur de cette partie de l'investissement.

Cette fois, le «RiverLab» y joue un rôle important. En effet, l'ancienne centrale de production d'énergie doit recevoir un nouvel habit. Grâce à cette nouvelle enveloppe et au rehaussement de ce bâtiment hors du commun, l'esprit d'une «centrale énergétique» est conservé. Au rez-de-chaussée, il y aura un local destiné à accueillir des événements, les premier et deuxième étages recevront des bureaux sur une surface totale d'env. 1300 m² et le bâtiment sera couronné par un restaurant sur le toit. Tout est déjà loué à des entreprises locales.

D'autres bâtiments seront érigés au bord de l'Aar, de sorte que l'attractivité de ses rives augmentera encore. Ici aussi, il y aura association entre un aménagement intérieur noble, correspondant à celui de la propriété par étage, avec un mélange de la taille des appartements conforme au marché. L'architecture de ces bâtiments répond aux exigences les plus élevées. Elle respecte en effet l'emplacement unique du site

Riverside au bord de l'eau. De plus, le concept urbanistique associe l'habitat au plus haut niveau d'exigence et un chic urbain. Dans cette même étape, il s'agira de reconstruire la halle industrielle, dont l'espace sera subdivisé pour faire place à 17 unités de tailles différentes allant de la petite à la grande, permettant toutes sortes d'utilisation. De surcroît, on y construira également des appartements modulables en bois de sorte que le concept «habiter et travailler» dans le même bâtiment, même si ce sera dans des espaces séparés, y trouvera tout son sens. Cette seconde étape devrait être terminée en 2025.

Généralités

Investissement	env. CHF 80 mios
Rendement (on cost)	3.9% (hors terrain)
Conception	transformation d'un site industriel existant en un quartier où il fait bon vivre et travailler
Surface utile	15 000 m ²
Usage	habitat, commerce, bureaux et restaurant
Réalisation	2023–2025



L'IMPORTANT EN BREF

«SPF IMMOBILIER SUISSE»

Chiffres clés	Données en	31.12.2022	31.12.2021
Numéro de valeur	numéro	26 362 735	26 362 735
Émission de droits	nombre	243 813	272 768
Reprise de droits	nombre	2 363	7 041
Droits en circulation	nombre	2 025 251	1 783 801
Valeur d'inventaire par droit	CHF	1 315.72	1 263.30
Prix d'émission par droit	CHF	1 326.25	1 273.40
Prix de rachat par droit	CHF	1 305.19	1 253.19
Compte de fortune			
Valeur vénale des immeubles	mios CHF	3 666.7	2 965.0
Fortune totale (GAV)	mios CHF	3 684.6	2 977.7
Fortune nette (NAV)	mios CHF	2 664.7	2 253.5
Coefficient d'endettement	%	24.59	21.13
Quote-part des fonds empruntés	%	27.68	24.32
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés	ans	2.43	3.28
Rémunération des financements par fonds empruntés	%	0.84	0.35
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	%	2.61/3.63	2.67/3.18
Variation du taux d'escompte (réel)	%	1.80–4.50	1.85–4.70
Variation du taux d'escompte (nominal)	%	2.82–5.55	2.35–5.20
Rendements			
Distribution	CHF	n/a	n/a
Rendement sur distribution	%	n/a	n/a
Coefficient de distribution	%	n/a	n/a
Rendement des fonds propres (ROE)	%	4.15	6.39
Rendement du capital investi (ROIC)	%	3.04	4.47
Rendement de placements	%	4.15	6.39
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	74.55	72.77
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	%	0.46	0.49
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	%	0.64	0.69
Compte de résultat			
Produits nets	mios CHF	85.4	74.3
Revenus locatifs	mios CHF	108.6	87.1
Taux de perte sur loyer	%	2.45	4.06
Durée résiduelle des contrats de bail fixes (WAULT)	ans	5.63	6.87

COMPTES ANNUELS

**GROUPE DE
PLACEMENTS
«SPF IMMOBILIER
SUISSE»**

COMPTE DE FORTUNE

en CHF 1 000	Notes	31.12.2022	31.12.2021
Actifs			
Disponibilités		1 025	920
Créances à court terme		13 014	5 850
Comptes de régularisation de l'actif		3 659	5 727
Fonds de roulement		17 698	12 497
Actions et autres titres et droits de participation		200	200
Constructions commencées (y c. terrains)	2	185 882	258 910
Constructions terminées (y c. terrains)	2	3 480 804	2 706 115
Immobilier		3 666 886	2 965 225
Fortune totale		3 684 584	2 977 722
Passifs			
Engagements à court terme		8 944	8 617
Comptes de régularisation du passif		26 228	27 066
Dettes hypothécaires (y c. autres prêts et crédits à intérêt)	3	901 541	626 470
Impôts latents	1	83 200	62 102
Fonds empruntés		1 019 913	724 255
Fortune nette		2 664 671	2 253 467
Parts			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		1 783 801	1 518 074
Variations durant l'exercice sous revue		241 450	265 727
Nombre de parts en circulation à la fin de la période sous revue		2 025 251	1 783 801
Valeur en capital par part en CHF		1 273.55	1 221.65
Produit net de l'exercice comptable par part en CHF		42.17	41.65
Valeur d'inventaire par part avant distribution en CHF		1 315.72	1 263.30
Distribution en CHF		–	–
Valeur d'inventaire par part après distribution en CHF		1 315.72	1 263.30
Variation de la fortune nette			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		2 253 467	1 802 626
Souscriptions		308 008	323 895
Reprises		–2 985	–8 361
Distributions		–	–
Résultat global de l'exercice		106 181	135 307
Fortune nette à la fin de l'exercice		2 664 671	2 253 467

COMPTE DE RÉSULTAT

en CHF 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2021
Revenu locatif prévisionnel	4	111 322	90 787
Perte de produit sur locaux vides	4	– 2 975	– 3 123
Pertes d'encaissement sur loyers	4	246	– 558
Revenu locatif net		108 593	87 106
Maintenance		– 4 476	– 3 695
Remise en état		5	– 69
Entretien des immeubles		– 4 471	– 3 764
Frais d'approvisionnement et d'élimination, taxes		– 477	– 1 623
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables		– 2 996	– 2 116
Assurances		– 914	– 872
Honoraires de gestion		– 3 333	– 2 686
Frais de location et de publication d'annonces		– 316	– 327
Impôts et taxes		– 1 858	– 1 743
Autres charges d'exploitation		– 1 213	– 900
Charges d'exploitation		– 11 107	– 10 267
Résultat opérationnel		93 015	73 075
Intérêts actifs		– 5	8
Autres revenus	6	835	2 885
Frais de distribution		– 386	– 1 429
Autres revenus		444	1 464
Intérêts hypothécaires	3	– 4 073	– 2 411
Autres intérêts passifs		– 2	– 16
Intérêts sur droits de superficie		– 371	– 368
Frais de financement		– 4 446	– 2 795
Honoraires de la Direction	5	– 11 164	– 9 591
Frais d'estimation et de révision	5	– 319	– 399
Rémunération du Conseil de la Fondation	5	– 262	– 302
Autres frais d'administration	5	– 386	– 562
Frais d'administration		– 12 131	– 10 854
Participation des souscripteurs aux revenus courus		8 641	13 757
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus		– 119	– 359
Produit/frais des mutations de parts		8 522	13 398
Produit net de l'exercice comptable		85 404	74 288
Gains/pertes en capital réalisé(e)s		– 16	6 084
Résultat réalisé		85 388	80 372
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s		26 509	67 588
Variations impôts latents	1	– 5 716	– 12 653
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s		20 793	54 935
Résultat global de l'exercice comptable		106 181	135 307

en CHF 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2021
Distribution et utilisation du résultat			
Produit net de l'exercice comptable		85 404	74 288
Report de l'exercice précédent		–	–
Montant disponible pour la distribution		85 404	74 288
Montant prévu pour la distribution		–	–
Montant prévu pour le réinvestissement		–85 404	–74 288
Report à nouveau		–	–







ANNEXE

«SPF IMMOBILIER SUISSE»

1 PRINCIPES FONDAMENTAUX ET PRÉSENTATION DES COMPTES

1.1 MODIFICATION DE LA PRÉSENTATION DES COMPTES ET DES PRINCIPES D'ÉVALUATION

Pas de changement.

1.2 CAPITALISATION ET DISTRIBUTION DES REVENUS

Selon l'article 8 du Règlement de Swiss Prime Fondation de placement, les revenus nets des groupes de placements peuvent être réinvestis en permanence (capitalisation des revenus) ou distribués. Actuellement, ces revenus sont capitalisés et comptabilisés à la date du 31 décembre. Les revenus courus jusqu'à cette date sont ajoutés à la valeur en capital. Toutes choses étant égales par ailleurs, la valeur d'inventaire ne change pas.

1.3 SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES DE LA FONDATION DE PLACEMENT

HFS Mountain Sàrl, Zoug; HFS Lake Sàrl, Zoug

Le capital social des deux sociétés immobilières appartient à 100% à «SPF Immobilier Suisse» de Swiss Prime Fondation de placement, qui détient 100% des voix.

1.4 JUSTIFICATION DES ÉCARTS PAR RAPPORT AUX DIRECTIVES DE PLACEMENT

Écarts par rapport aux Directives de placement autorisés selon l'art. 1, al. 5 desdites Directives, au 31 décembre 2022.

Groupe de No. placements	Dénomination du placement	N° de valeur	En	Nombre/nominal	Fortune nette du groupe de placements	Position en % de la fortune nette	Exigence	Motif du placement
1 SPF Immobilier Suisse	Parking AG Solothurn	217 444	CHF 1 000	200	2 664 671	0.008%	Les Directives de placement n'autorisent pas les placements dans des actions qui ne sont pas négociées en Bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public.	Achat obligatoire en raison d'une disposition de la Ville de Soleure. L'achat d'un immeuble situé dans la vieille ville de Soleure, sans voiture, oblige en effet l'acquéreur à acheter des actions de la société Parking AG Soleure. L'ampleur de la participation dépend du besoin en places de stationnement de l'immeuble concerné.
2 SPF Immobilier Suisse	HFS Mountain GmbH	n/a	CHF 1 000	20	2 664 671	3.007%	Les Directives de placement n'autorisent pas les placements dans des actions qui ne sont pas négociées en Bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public.	Le capital social de la Sàrl est détenu à 100% par Swiss Prime Fondation de placement, groupe de placements «SPF Immobilier Suisse», qui la contrôle à 100%. L'unique but de la société est de détenir l'immeuble.
3 SPF Immobilier Suisse	HFS Lake GmbH	n/a	CHF 1 000	20	2 664 671	1.536%	Les Directives de placement n'autorisent pas les placements dans des actions qui ne sont pas négociées en Bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public.	Le capital social de la Sàrl est détenu à 100% par Swiss Prime Fondation de placement, groupe de placements «SPF Immobilier Suisse», qui la contrôle à 100%. L'unique but de la société est de détenir l'immeuble.

Selon l'art. 27, al. 4 OFP, la valeur marchande d'un bien-fonds constitue au maximum 15% de la fortune du groupe de placements. Or, dans le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse», l'immeuble «Leuenhof» sis à la Bahnhofstrasse 32 à Zurich, dont la valeur marchande est de CHF 576.9 millions (CHF 561.7 millions), dépasse cette limite d'environ 0.7% (3.9%). La croissance continue du groupe de placements par le biais d'acquisitions et de projets de développement va continuer de réduire ce risque potentiel. En raison de son emplacement et du bail à long terme signé avec un locataire important, l'immeuble «Leuenhof» présente un profil de risque bas. Le Conseil de fondation est d'avis que la croissance du groupe de placements permettra de supprimer ce dépassement d'ici au 28 septembre 2024. Dans sa lettre du 28 octobre 2019, la CHS PP a pris connaissance de cet état en l'approuvant.

2 IMMEUBLES

Tableau des placements

en CHF 1 000	Constructions commencées	Constructions terminées	Total
Total au 01.01.2021	266 564	2 305 543	2 572 107
Acquisitions	–	189 293	189 293
Investissements de suivi	124 908	28 377	153 285
Reclassements	– 141 756	141 756	–
Ventes	–	– 16 897	– 16 897
Plus et moins-values non réalisées	9 194	58 043	67 237
Total au 31.12.2021	258 910	2 706 115	2 965 025
Acquisitions	12 958	550 278	563 236
Investissements de suivi	71 408	40 842	112 250
Reclassements	– 170 830	170 830	–
Ventes	–	–	–
Plus et moins-values non réalisées	13 436	12 739	26 175
Total au 31.12.2022	185 882	3 480 804	3 666 686

Achats

Lieu, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale au 31.12.2022 en CHF 1 000
Immeubles d'habitation (en location directe)		
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15/17	01.06.2022	25 490
Lausanne, Chemin des Lys 14	01.06.2022	12 050
Lausanne, Rue du Maupas 61/63 et Rue du Maupas 65/67	01.06.2022	35 210
Aarau, Dammweg 5, 5b ¹	01.07.2022	15 120
Brittnau, Glurimattweg 2, 4, 6, 8 ¹	01.07.2022	8 792
Buchrain, Fluhmattstrasse 2, 2a ¹	01.07.2022	5 467
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a ¹	01.07.2022	11 570
Ebikon, Eschenweg 2, 4, 6, 8 ¹	01.07.2022	8 978
Ebikon, Höchweidstrasse 9 ¹	01.07.2022	5 097
Emmenbrücke, Gersagstrasse 41, 43 ¹	01.07.2022	7 050
Hünenberg, Wartenstrasse 1a–c ¹	01.07.2022	21 190
Langenthal, Belchenstrasse 17, 19 ¹	01.07.2022	6 579
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15–19, 27–31 ¹	01.07.2022	14 500
Lyss, Libellenweg 1 ¹	01.07.2022	7 426
Madiswil, Untergässli 19 ¹	01.07.2022	4 143
Menziken, Eichenstrasse 1, 2 ¹	01.07.2022	8 977
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 10, 12 ¹	01.07.2022	14 110
Oftringen, Obristweg 8–18 ¹	01.07.2022	13 160
Otelfingen, Bodenackerstrasse 12, 14, 16, 18, 20 ¹	01.07.2022	12 990
Schlieren, Kleinzelligstrasse 8, 10, 12 ¹	01.07.2022	12 120
Strengelbach, Sonnenrainweg 4, 6 ¹	01.07.2022	5 105
Wanzwil, Jurastrasse 33, 34 ¹	01.07.2022	4 232
Zofingue, Gottfried Keller-Strasse 7, 9, 11 ¹	01.07.2022	10 800
Zofingue, Gotthelfstrasse 13 ¹	01.07.2022	3 021
Zofingue, Henzmannstrasse 31, 33 ¹	01.07.2022	7 097
Zofingue, Obere Mühlemattstrasse 72, 74 ¹	01.07.2022	5 623
Total des immeubles d'habitation (en location directe)		285 897

Immeubles à usage commercial		
Bellinzona, Viale Stazione 19	01.01.2022	16 750
Lugano, Via Gerolamo Vegezzi 1	01.01.2022	38 620
Avenches, Route de la Plaine 61	22.02.2022	25 680
Genève, Rue de Contamines 14, Route de Florissant 11–13, Rue de Contamines 18	03.06.2022	105 260
Baden, Am Bahnhof, Bahnhofstrasse 40 ¹	01.07.2022	11 293
Baden, Badstrasse 17 ¹	01.07.2022	2 793
Genève, Route de Pré-Bois 20 ¹	01.07.2022	9 262
Total des immeubles à usage commercial		209 657
Immeubles mixtes		
Nussbaumen b. Baden, Kirchweg 21, 23, 25	01.07.2022	27 440
Huttwil, Bahnhofstrasse 43, 43b	09.12.2022	29 320
Total des immeubles mixtes		56 760
Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction		
Menziken, Hauptstrasse 40	10.06.2022	9 530
Bienne, Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Immeuble de grande hauteur)	01.11.2022	11 000
Bienne, Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Parcelle de développement)	01.11.2022	2 861
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction		23 391
Total des acquisitions		575 705

¹ Acquisition dans le cadre d'une contribution en nature

Ventes

Lieu, adresse	Date de vente	Valeur vénale au 31.12.2021 en CHF 1 000
Pas de ventes au cours de l'exercice 2022		

3 DETTES HYPOTHÉCAIRES, AUTRES PRÊTS À INTÉRÊTS ET INTÉRÊTS

Les taux d'intérêt des hypothèques et des avances fixes sont fixes pour toute la durée du prêt. Le taux d'intérêt moyen pondéré de tous les emprunts portant intérêt était de 0.84% (0.35%).

Échéance des dettes hypothécaires et prêts

en CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2021
< 1 an	434 192	259 100
1–3 ans	175 000	92 935
3–5 ans	80 000	100 000
5–10 ans	210 925	172 677
> 10 ans	–	–
Total des dettes hypothécaires et prêts (nominal)¹	900 117	624 712

¹ Les valeurs indiquées ici correspondent à la valeur nominale des hypothèques. Dans le compte de fortune, les hypothèques reprises dans le cadre d'une acquisition figurent à leur valeur vénale

La durée résiduelle moyenne pondérée de tous les emprunts portant intérêt s'établissait, sur la base des échéances contractuelles, à 2.43 (3.28) ans.

4 REVENUS LOCATIFS

Revenu locatif par locataire supérieur à 5%

Locataire (part >5%)	Localité	31.12.2022 Part en %	31.12.2021 Part en %
Sommet Education Sàrl	Glion, Crans-Montana	10.64	13.31
Tertianum SA	Divers	8.04	9.82
Migros	Divers	7.24	8.79
Banque Pictet & Cie SA	Zurich	4.77	6.00

Échéance des baux

Fin de contrat	31.12.2022 Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000	31.12.2022 Part en %	31.12.2021 Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000	31.12.2021 Part en %
< 1 an ¹	49 584	40.30	33 668	35.25
1–3 ans	8 719	7.09	8 624	9.03
3–5 ans	11 288	9.17	5 480	5.74
5–10 ans	21 569	17.53	15 977	16.73
> 10 ans	31 878	25.91	31 767	33.25
Total	123 038	100.00	95 515	100.00

¹ Y compris les contrats de location à durée indéterminée

5 FRAIS D'ADMINISTRATION

en CHF 1 000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2021
Honoraire de la Direction	–11 164	–9 591
Charges d'estimation et d'audit	–319	–399
Rémunération du Conseil de la Fondation	–262	–302
Autres charges administratives	–386	–562
Total des frais d'administration	–12 131	–10 854

Les frais d'administration comprennent, pour l'essentiel, les frais de gestion de Swiss Prime Site Solutions AG, les versements à la banque dépositaire et la rémunération du directeur.

Le poste Autres frais d'administration comprend les coûts de production des rapports, de l'Assemblée des investisseurs, des conseils juridiques, la cotisation annuelle de la CAFP, les émoluments de surveillance et autres frais d'administration.

L'indemnité du Conseil de fondation comprend les honoraires du Conseil de fondation, du Comité des finances et des risques ainsi que du Comité de placement de «SPF Immobilier Suisse». Les honoraires du Conseil de fondation et du Comité des finances et des risques sont imputés aux groupes de placements en proportion de leur fortune totale. Les indemnités comprennent les cotisations aux assurances sociales. Au cours de l'exercice 2022, 12 (10) réunions du conseil de fondation et de la commission de placement «SPF Immobilier Suisse» ainsi que 5 (4) réunions du comité des finances et des risques ont eu lieu.

6 AUTRES REVENUS

Les autres revenus comprennent essentiellement la commission d'émission et la commission de rachat.

7 PROVISIONS, INDEMNITÉS DE DISTRIBUTION ET DE PRISE EN CHARGE

Au cours de l'exercice 2022, la Fondation de placement n'a ni reçu, ni versé de provisions. La Fondation de placement s'acquitte de frais, selon le tableau «Taux de rémunération» ci-après. La Fondation ne paye aucune indemnité distincte de distribution et de prise en charge.

8 TAUX DE RÉMUNÉRATION

en %	2022 effectif	2022 maximal	2021 effectif	2021 maximal
Commission de gestion annuelle sur la base de la fortune totale au début de chaque trimestre	0.31 ¹	0.32	0.32 ²	0.32
Commission de construction basée sur les coûts de construction nets	1.50	1.50	1.50	1.50
Commission d'achat basée sur le prix d'achat net	0.98	1.25	1.25	1.25
Commission de vente basée sur le prix de vente net	n/a	1.25	1.25	1.25
Frais d'administration basés sur les recettes locatives annuelles effectives (y c. les recettes provenant des droits de superficie)	3.07	5.00	2.94	5.00
Commission d'émission basée sur la valeur nette d'inventaire	0.80	1.00	0.80	1.00
Commission de rachat basée sur la valeur nette d'inventaire	0.80	1.00	0.80	1.00
Commission de la banque dépositaire basée sur la fortune mensuelle nette	0.021	0.03	0.022	0.03

¹ Réduction de 0.31% à 0.30% par an depuis le 1.7.2022

² Réduction de 0.32% à 0.31% par an depuis le 1.7.2021

Tous les montants sont susceptibles d'être majorés de la TVA.

9 TRANCACTIONS AVEC DES ENTREPRISES LIÉES

Swiss Prime Site Solutions AG

Un contrat de gestion de fortune et un contrat de gestion d'entreprise ont été conclus, aux conditions usuelles du marché, entre Swiss Prime Fondation de placement et Swiss Prime Site Solutions AG, une société appartenant à Swiss Prime Site. Pour plus de détails concernant les taux de rémunération, prière de se référer au tableau précédent.

Wincasa AG

Un contrat de gérance d'immeubles aux conditions usuelles du marché a été conclu entre Wincasa AG, une société appartenant à Swiss Prime Site, et Swiss Prime Fondation de placement. Pour plus de détails concernant les taux de rémunération, prière de se référer au tableau précédent. En outre, Wincasa AG a fourni des prestations de location et de repositionnement, la représentation de maîtres d'ouvrage ainsi que des conseils en matière de durabilité aux conditions usuelles du marché. Wincasa a de surcroît fourni des prestations aux conditions usuelles du marché pour la location, le repositionnement, la représentation des maîtres d'ouvrage et le conseil en durabilité.

Investisseurs

La Fondation a levé des fonds auprès d'un investisseur aux conditions usuelles du marché, soit un crédit hypothécaire de – CHF 100 millions du 1^{er} janvier 2020 au 31 octobre 2025 au taux de 0.22% p. an.
– CHF 20 millions du 31 août 2021 au 31 août 2022 au taux de 0.05% p. an.

10 APPORTS EN NATURE DE CAISSES DE PENSION

La fondation de prévoyance du Groupe Ringier a cédé, le 19 juillet 2022, un portefeuille immobilier contre des parts émises par le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse». Profits et risques ont été transférés à Swiss Prime Fondation de placement avec effet au 1^{er} juillet 2022. Ce portefeuille comprend 23 immeubles d'habitation et 3 immeubles mixtes. Le prix d'acquisition de 231 CHF millions a été remboursé par l'émission de 178 691 droits sur le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse». Le calcul du nombre de droits a reposé sur la fortune nette du groupe de placements, au sens de l'art. 41, al. 1 de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP), en date du 30 juin 2022. Conformément au règlement, aucune commission d'émission n'a été prélevée pour cet apport en nature. L'évaluation des biens immobiliers apportés a été évaluée par deux experts en évaluation indépendants.

11 PRODUITS DÉRIVÉS

Aucun

12 ENGAGEMENTS CONTRACTUELS DE PAIEMENTS FUTURS

en CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2021
Achats de terrains	101 000	54 000
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	243 899	246 658
Total des engagements contractuels de paiements futurs	344 899	300 658

13 ENGAGEMENTS CONDITIONNELS

Aucun

14 ACTIFS GAGÉS

en CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2021
Valeur vénale des immeubles concernés	2 824 242	2 369 707
Valeur nominale des cédules hypothécaires donnés en nantissement	1 599 338	1 301 920
Utilisation actuelle (nominal)	900 117	624 712

15 CHIFFRES CLÉS

en %	31.12.2022	31.12.2021
Taux de perte sur loyer	2.45	4.06
Coefficient d'endettement	24.59	21.13
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	74.55	72.77
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	0.46	0.49
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	0.64	0.69
Rendement des fonds propres (ROE)	4.15	6.39
Rendement du capital investi (ROIC)	3.04	4.47
Rendement sur distribution	n/a	n/a
Coefficient de distribution	n/a	n/a
Rendement de placements	4.15	6.39
Volatilité ¹	0.64	1.11
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	2.61/3.63	2.67/3.18
Variation du taux d'escompte (réel)	1.80-4.50	1.85-4.70
Variation du taux d'escompte (nominal)	2.82-5.55	2.35-5.20

¹ Le calcul est basé sur la valeur nette d'inventaire (VNI) mensuelle

La définition des chiffres clés est basée sur les informations techniques de la CAFP et les instructions de la CHS PP.

Les quotes-parts des charges d'exploitation TERISA (GAV) et TERISA (NAV) contiennent les charges d'exploitation, telles que définies par la CAFP et qui font partie des charges d'exploitation et d'administration. Les frais de distribution liés à l'émission de droits ne sont pas inclus dans ces charges.

Conformément aux instructions de l'Autorité de surveillance, les indicateurs de risque sont publiés sur le site Internet de Swiss Prime Fondation de placement: www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

16 ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN

Entre le 31 décembre 2022 (jour de clôture du bilan) et le 6 avril 2023, il n'y a eu aucun événement qui aurait nécessité d'adapter les valeurs à l'actif et au passif du bilan au 31 décembre 2022 ou qui aurait dû être divulgué à ce stade.





RAPPORT DE L'EXPERT EN ÉVALUATION



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 Olten

Zurich, 13 février 2023

Rapport d'évaluation SPF Immobilier Suisse au
31 décembre 2022

1 Mandat

Conformément à l'art. 41, al. 3, de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP), les fondations de placement doivent faire évaluer la valeur vénale des immeubles par un expert en estimations immobilières indépendant. Les immeubles du groupe de placement SPF Immobilier Suisse de Swiss Prime Fondation de placement ont été évalués individuellement au 31 décembre 2022 par Wüest Partner en tant qu'expert en évaluation indépendant, une visite ayant été effectuée pour les immeubles tous les trois ans après la première évaluation. La Swiss Prime Fondation de placement est responsable de l'obtention des documents actuels des immeubles à évaluer.

2 Standards d'évaluation

Wüest Partner confirme que les évaluations ont été effectuées conformément aux règlements et aux normes légales. Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme selon la méthode DCF de Wüest Partner. La valeur de marché a été définie au sens de la "fair market value", c'est-à-dire du prix de vente probable dans des conditions normales dans l'environnement de marché actuel, comme on l'entend également en Suisse sous le terme de "valeur vénale". Pour les constructions commencées, l'évaluation se fait à la valeur du marché conformément à l'art. 86 OPCC FINMA.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

3 Méthode d'évaluation

Les évaluations sont effectuées selon la méthode du discounted cash-flow (DCF). La valeur de marché d'un bien immobilier est ainsi déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation s'effectue pour chaque bien immobilier en fonction du marché et des risques, c'est-à-dire en tenant compte des chances et des risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. Wüest Partner dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble ainsi que d'informations actuelles sur le marché.

4 Résultats

Wüest Partner évalue les immeubles du groupe de placement SPF Immobilier Suisse de Swiss Prime Fondation de placement comme suit au 31 décembre 2022 :

– 118* Biens immobiliers existants	CHF 3'480'804'000
– 9 Biens immobiliers en développement	CHF 185'882'000
– 127* Biens immobiliers¹ totaux	CHF 3'666'686'000

5 Indépendance et confidentialité

Wüest Partner confirme son indépendance et garantit le traitement confidentiel des informations en rapport avec cette évaluation.

Wüest Partner AG
Zurich, 13 février 2023



Ivan Anton
Partner



Nico Müller MRICS
Partner

¹ *Les biens immobiliers avec les numéros 8064, 8064b et 8370 comptent que comme un bien. En conséquence, il y a que 116 biens immobiliers existants et 125 biens au total dans le portefeuille.

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Détails au 31.12.2022

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Régime de propriété ¹	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ²	Perte de loyers en CHF 1 000	Perte de loyers en %	Revenus locatifs nets en CHF 1 000
Immeubles d'habitation (en location directe)										
Aarau, Dammweg 5, 5b	1 770	2 777	1971, 2022	01.07.2022	A	15 120	253	165	65.2	88
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	A	16 150	655	55	8.4	600
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	A	21 740	854	6	0.6	848
Berne, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	A	5 109	152	–	–	152
Berne, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	A	2 790	118	3	2.3	115
Berne, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	A	3 392	109	–	–	109
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	A	2 827	94	–	–	94
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	A	2 747	106	18	16.7	89
Berne, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	A	3 146	93	–	–	93
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	A	12 610	551	119	21.6	432
Brittnau, Glurlimattweg 2, 4, 6, 8	2 100	2 821	1972	01.07.2022	A	8 792	176	3	1.6	173
Buchrain, Fluhmattstrasse 2, 2a	1 072	1 687	1963	01.07.2022	A	5 467	88	4	4.6	84
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a	2 144	4 034	1963	01.07.2022	A	11 570	179	4	2.3	175
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	A	82 190	2 903	23	0.8	2 880
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	A	10 350	498	76	15.4	421
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	A	16 560	541	–	–	541
Ebikon, Eschenweg 2, 4, 6, 8	2 055	4 808	1968–1970	01.07.2022	A	8 978	172	–	0.2	171
Ebikon, Hächweidstrasse 9	1 347	2 200	1982	01.07.2022	A	5 097	101	1	0.5	101
Emmenbrücke, Gersagstrasse 41, 43	1 142	2 410	1984	01.07.2022	A	7 050	128	1	0.5	127
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	A	27 570	759	77	10.2	681
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	A	77 530	2 250	73	3.2	2 177
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	A	15 910	575	5	0.9	570
Hünenberg, Wartenstrasse 1a–c	3 203	4 939	1973	01.07.2022	A	21 190	300	–	–	300
Langenthal, Belchenstrasse 17, 19	1 520	2 660	1976	01.07.2022	A	6 579	134	7	5.4	127
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15–19, 27–31	4 095	9 537	1993	01.07.2022	A	14 500	295	5	1.8	290
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15/17	2 274	1 030	1972	01.06.2022	A	25 490	417	12	2.9	405
Lausanne, Chemin des Lys 14	1 259	958	1966	01.06.2022	A	12 050	206	2	0.8	205
Lausanne, Rue du Maupas 61/63 et Rue du Maupas 65/67	3 123	2 471	1956	01.06.2022	A	35 210	567	10	1.8	556
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	A	7 024	278	8	3.0	270
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	A	2 824	88	–	–	88
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 585	409	1938	01.12.2017	A	7 675	361	138	38.3	222
Lucerne, Tribschenstr. 62/62a–62d Geissensteinring 43 ³	12 855	6 304	2021	01.10.2015	A	126 650	3 564	152	4.3	3 412
Lyss, Libellenweg 1	1 800	2 169	1985	01.07.2022	A	7 426	122	1	0.6	121
Madiswil, Untergässli 19	1 098	1 926	1974	01.07.2022	A	4 143	86	1	0.6	85
Manno, Via Norello 17a	2 365	2 922	2008	01.10.2017	A	11 740	167	70	41.8	97
Menziken, Eichenstrasse 1, 2	2 417	875	1991	01.07.2022	A	8 977	201	14	6.9	187
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	A	28 680	1 114	53	4.8	1 061
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 10, 12	2 850	5 272	1972, 1981	01.07.2022	A	14 110	233	2	0.8	231
Ottringen, Obristweg 8–18	3 960	5 298	1986	01.07.2022	A	13 160	258	1	0.3	257
Otelfingen, Bodenackerstrasse 12, 14, 16, 18, 20	2 486	4 903	1981	01.07.2022	A	12 990	211	4	2.0	207
Riedikon-Uster, Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/ Blindenholzstrasse 71, 73, 75	4 563	5 548	1995	01.08.2021	A	32 930	985	24	2.4	962
Schlieren, Einzelglistrasse 8, 10, 12	1 881	3 687	1982	01.07.2022	A	12 120	58	50	86.8	8
Schöpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	A	20 590	951	83	8.7	868
St-Gall, Brühlbleichstrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	A	3 319	108	19	17.5	89
St-Gall, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	A	3 737	147	1	0.8	146

¹ A = Pleine propriété/B = Pleine prop., droit de superficie/C = Pleine prop., droit de superficie partiel/D = Copropriété

² Le revenu locatif prévisionnel des immeubles acquis en cours d'année figure prorata temporis

³ Classement de terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction dans immeubles d'habitation (gérés par un exploitant) après nouvelle construction

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Régime de propriété ¹	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ²	Perte de loyers en CHF 1 000	Perte de loyers en %	Revenus locatifs nets en CHF 1 000
St-Gall , Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	A	4 663	150	13	8.4	137
St-Gall , Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	A	3 948	141	–	–	141
St-Gall , Otmarstrasse 21	297	495	< 1920	15.11.2015	A	1 959	81	12	14.8	69
St-Gall , Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 776	3 522	2010	15.11.2015	A	7 209	282	1	0.3	281
Strengelbach , Sonnenrainweg 4, 6	1 296	1 371	1970	01.07.2022	A	5 105	101	2	1.9	99
Thun , Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	A	8 737	343	1	0.4	342
Trimbach , Baslerstrasse 81	1 169	918	1960	01.12.2015	A	6 052	261	27	10.2	234
Urtenen-Schönbühl , Holzgasse 27, 29, 31	1 655	2 443	1987	31.12.2020	A	7 853	349	74	21.1	275
Vessy , Chemin des Bücherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	B	10 410	641	8	1.3	633
Wädenswil , Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	A	3 195	88	–	–	88
Wanzwil , Jurastrasse 33, 34	1 392	1 235	1974	01.07.2022	A	4 232	114	5	4.0	110
Wichtrach , Rütliweg 14, 16	1 333	2 544	1982	31.12.2020	A	5 113	228	19	8.3	209
Widen , Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 944	3 879	1972	01.01.2019	A	11 610	415	2	0.5	413
Wil SG , Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	A	1 649	59	3	4.9	56
Windisch , Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	A	7 846	324	3	0.9	321
Worblaufen , Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	A	6 070	224	24	10.8	200
Würenlos , Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	A	9 100	297	–	–	297
Zofingue , Gottfried Keller-Strasse 7, 9, 11	2 376	3 486	1974	01.07.2022	A	10 800	200	–	–	200
Zofingue , Gotthelfstrasse 13	609	2 037	1968	01.07.2022	A	3 021	47	–	–	47
Zofingue , Henzmannstrasse 31, 33	1 218	4 024	1974	01.07.2022	A	7 097	126	17	13.5	109
Zofingue , Obere Mühlemattstrasse 72, 74	1 160	2 362	1964	01.07.2022	A	5 623	94	–	–	94
Zuchwil , Riverside, nouveau bâtiment 1 ^{ère} étape ³	12 112	12 200	2022	01.12.2015	A	76 320	2 038	2	0.1	2 035
Zurich , Hardaustasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	A	24 160	586	1	0.1	585
Zurich , Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 286	7 248	2015	01.12.2015	A	194 060	5 218	13	0.3	5 204
Total des immeubles d'habitation (en location directe)	175 347	210 385				1 221 641	34 611	1 515	4.4	33 096
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)										
Bellinzona , Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 115	2 016	01.12.2015	A	44 220	1 830	–	–	1 830
Berne , Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/ Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	1920/1958	05.01.2021	A	49 920	1 851	–	–	1 851
Crans-Montana , Route des Cheminots ⁴	16 786	32 064	1930/2009	05.07.2017	A	168 430	8 525	–	–	8 525
Ecublens , Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	A	4 135	185	–	–	185
Ecublens , Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	A	1 939	84	–	–	84
Glion , Route de Glion 111 ⁵	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	A	90 010	4 694	–	–	4 694
Heimenschwand , Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	A	10 870	532	–	–	532
Liestal , «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	A	69 500	2 495	–	–	2 495
Martigny , Rue du Léman 24	9 364	6 838	2021	29.11.2017	A	55 880	2 182	297	13.6	1 885
Saxon , Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	A	29 660	1 385	–	–	1 385
St. Aubin-Sauges , Rue du Débarcadère 9	5 411	7 351	2021	08.06.2021	A	32 120	526	–284	–54.0	811
Winterthur , Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	A	4 365	171	–	–	171
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)	82 839	94 894				561 049	24 460	12	0.1	24 448
Immeubles à usage commercial										
Avenches , Route de la Plaine 61	7 146	25 354	2002	22.02.2022	A	25 680	812	–	–	812
Baden , Am Bahnhof Bahnhofstrasse 40	1 900	4 108	1981, 1983	01.07.2022	D	11 293	272	3	1.1	269
Baden , Badstrasse 17	360	852	1961	01.07.2022	D	2 793	63	3	5.0	60
Bâle , Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	A	9 606	565	96	17.0	469
Bellinzona , Viale Stazione 19 ⁶	2 676	751	1993	01.01.2022	A	16 750	662	–	–	662
Dübendorf , Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	A	29 380	1 197	–	–	1 197
Genève , Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	C	31 500	1 101	–	–	1 101
Genève , Route de Pré-Bois 20	1 737	29 467	1988	01.07.2022	D	9 262	294	44	14.9	251

¹ A = Pleine propriété/B = Pleine prop., droit de superficie/C = Pleine prop., droit de superficie partiel/D = Copropriété² Le revenu locatif prévisionnel des immeubles acquis en cours d'année figure prorata temporis³ Classement de terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction dans immeubles d'habitation (gérés par un exploitant) après nouvelle construction⁴ Détenu indirectement par le biais de HFS Mountain GmbH⁵ Détenu indirectement par le biais de HFS Lake GmbH⁶ Classement d'immeubles d'habitation (en location directe) en immeubles à usage commercial

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Régime de propriété ¹	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ²	Perte de loyers en CHF 1 000	Perte de loyers en %	Revenus locatifs nets en CHF 1 000
Genève , Rue de Contamines 14, Route de Florissant 11–13, Rue de Contamines 18 ³	12 860	4 310	1981	03.06.2022	D	105 260	1 781	42	2.4	1 739
Lugano , Via Gerolamo Gegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	A	38 620	1 282	–	–	1 282
Niederurnen , Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 736	4 302	1998	01.06.2019	A	13 500	658	–	–	658
Ostermundigen , Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	A	100 800	3 442	162	4.7	3 280
Rapperswil-Jona , Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	A	31 590	1 445	77	5.4	1 367
Soleure , Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne»	2 924	1 579	1772/1928	01.02.2016	B	21 910	1 077	17	1.6	1 060
St-Gall , Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	A	29 060	1 254	–190	–15.1	1 444
Volketswil , Industriestrasse 20	22 168	35 414	2001	01.06.2019	A	74 530	3 124	–	–	3 124
Wil SG , Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	A	22 440	1 212	69	5.7	1 144
Zuchwil , Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	81 736	190 420	1943	01.12.2015	A	117 650	7 840	224	2.9	7 616
Zurich , Bahnhofstrasse 32	11 189	3 570	1915	26.07.2016	A	576 930	10 289	77	0.7	10 212
Zurich , Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	A	18 470	450	10	2.2	440
Total des immeubles à usage commercial	195 177	319 470				1 287 023	38 821	635	1.6	38 185
Immeubles mixtes										
Affoltern am Albis , Alte Dorfstrasse 26, 28/ Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	A	54 540	1 968	49	2.5	1 919
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	A	12 390	542	59	10.9	483
Genève , Quai du Seujet 30	2 577	390	1984	01.10.2015	A	20 090	880	90	10.2	790
Genève , Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 842	921	1995	20.08.2021	A	39 280	1 193	28	2.4	1 165
Gossau SG , St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	A	6 249	211	21	10.1	189
Huttwil , Bahnhofstrasse 43, 43b	3 954	3 092	2021	09.12.2022	A	29 320	–	–	–	–
Liestal , Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	A	38 830	1 291	44	3.4	1 247
Nussbaumen b. Baden , Kirchweg 21, 23, 25	3 845	3 033	1973	01.07.2022	A	27 440	448	4	0.8	444
Orbe , Route des Grange-Saint-Martin	10 567	10 604	2020	17.12.2020	A	74 060	2 815	31	1.1	2 784
St-Gall , Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/ Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	A	20 960	850	63	7.5	787
Wittenbach , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	A	32 930	1 463	47	3.2	1 416
Wollerau , Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	A	18 190	584	2	0.4	582
Zurich , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	A	16 920	534	10	1.9	524
Zurich , Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	A	10 840	250	–	–	250
Zurich , Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	A	9 052	221	1	0.3	220
Total des immeubles mixtes	60 736	46 995				411 091	13 250	451	3.4	12 799
Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction										
Bienna , Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Parcelle de développement)	–	1 042		01.11.2022	A	2 861	–	–	–	–
Bienna , Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Immeuble de grande hauteur)	–	1 286		01.11.2022	A	11 000	–	–	–	–
Lucerne , Weinberglistrasse 4 ⁴	–	5 158	1991	01.10.2015	A	32 140	75	–	–	75
Martigny , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	199	1 500	1987	01.03.2016	A	2 318	54	–	–	54
Menziken , Hauptstrasse 40	–	3 116	2024	10.06.2022	A	9 530	–	–	–	–
St-Légier-La Chiésaz , Chemin du Porteau/ Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	A	9 933	–	–	–	–
Thônex , Route de Jussy	3 852	14 335	2022	04.12.2015	A	70 360	38	–	–	38
Viège , Litternagrund	–	8 184	2023	11.02.2021	A	36 210	–	–	–	–
Zurich , Bucheggstrasse 130, 132	–	1 361	1931	01.06.2019	A	11 530	15	–	–	15
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	4 051	63 695				185 882	181	–	–	181
Total général	518 150	735 439				3 666 686	111 323	2 614	2.4	108 709

¹ A = Pleine propriété/B = Pleine prop., droit de superficie/C = Pleine prop., droit de superficie partiel/D = Copropriété² Le revenu locatif prévisionnel des immeubles acquis en cours d'année figure prorata temporis³ Classement d'immeubles d'habitation (en location directe) en immeubles à usage commercial⁴ Classement d'immeubles à usage commercial en terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction pour nouvelle construction







SPF LIVING+ EUROPE



AVANCÉES MAJEURES EN 2022

«SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED»

6.37%

RENDEMENT DE
PLACEMENT

2021: 14.59%

1.52%

QUOTE-PART DES CHARGES
D'EXPLOITATION (TER GAV)

2021: 2.11%

6.1

VOLUME DES ÉMISSIONS
(MIOS EUR)

2021: 24.6

34.7%

COEFFICIENT
D'ENDETTEMENT

2021: 40.8%

3.42

DURÉE RÉSIDUELLE
(ANNÉES)

2021: 4.42

0.89%

TAUX D'INTÉRÊT

2021: 0.89%

1

IMMEUBLES ACQUIS
(NOMBRE)

2021: 5

0

PROJETS ACHÉVÉS
(NOMBRE)

2021: 0

53.8

VALEUR VÉNALE DES
IMMEUBLES (MIOS EUR)

2021: 45.7

2.2

REVENUS LOCATIFS
(MIOS EUR)

2021: 1.2

1.5

RÉSULTAT RÉALISÉ
(MIOS EUR)

2021: 0.5

0.7

BÉNÉFICE NON RÉALISÉ
(MIOS EUR)

2021: 3.1

100%

TAUX DE LOGEMENTS

2021: 100%

1.12%

TAUX DE PERTE
SUR LOYER

2021: 0.49%

13.43

DURÉE RÉSIDUELLE DES
BAUX (ANNÉES)

2021: 14.26

RAPPORT DE LA DIRECTION

RÉSUMÉ ANALYTIQUE

Réussite des premiers pas en Europe

Le groupe de placements «SPF Living+ Europe» se concentre depuis le début sur le secteur «Senior Living», celui des personnes âgées. S'agissant des investissements dans la zone euro, l'accent est mis sur le marché immobilier allemand, car c'est celui qui offre, comparativement, les meilleures chances de croissance et un profil risque-rendement très équilibré. À moyen terme, le groupe de placements vise la France, les Pays-Bas et la Belgique.

La valeur vénale des immeubles est calculée par des évaluateurs indépendants selon la méthode des flux de trésorerie actualisés (méthode DCF). Il en résulte une valeur vénale s'élevant au 31 décembre 2022 à EUR 53.8 millions (EUR 45.7 millions). Le taux d'escompte réel moyen se monte à 3.10% (3.18%). L'augmentation de la valeur vénale résulte pour l'essentiel de l'acquisition d'un EMS à Bitterfeld (Saxe-Anhalt).

La fortune nette se monte à EUR 36.1 millions (EUR 28.2 millions), ce qui correspond à une valeur d'inventaire d'EUR 1218.96 (EUR 1 145.96).

Les recettes locatives nettes s'élèvent à env. EUR 2.2 millions, tandis que le taux de perte sur loyer se monte à 1.12%, par rapport à la surface locative.

Le coefficient d'endettement se monte actuellement à 34.7%. Le taux moyen pondéré de la dette s'élève à 0.89% avec une durée résiduelle de 3.42 années à fin 2022.

La marge d'exploitation (marge EBIT) se situe à 58.39%. Calculé sur la fortune totale (TERISA GAV), le taux de charge d'exploitation se monte à 1.52%. La réévaluation du portefeuille immobilier à fin 2022 a permis un gain en capital non-réalisé d'EUR 0.7 millions. Les impôts différés ont pesé sur le compte de résultat à hauteur d'EUR 0.26 millions.

Le rendement de placement a atteint 6.37%, se situant ainsi au-dessus de son objectif à long terme de 4% à 5%. Ce rendement de placement élevé souligne le potentiel de la stratégie de croissance européenne ainsi que du segment «Senior Living».

DÉVELOPPEMENTS MARQUANTS DU PORTEFEUILLE EN 2022

Transactions

Un immeuble a été acquis à fin décembre 2022 à Bitterfeld (Allemagne) avec une valeur vénale d'env. EUR 7.45 millions. Cet EMS protégé et extrêmement représentatif bénéficie d'un bail de 15 ans indexé et est occupé à près de 100%. Comme pour tous les investissements dans ce domaine, cet EMS est exploité par le spécialiste «Curata Holding», qui s'est engagé par lettre de patronage à satisfaire durant 20 ans à toutes les obligations stipulées dans le contrat de bail d'affermage.

Cette acquisition augmente la valeur du portefeuille à quelque EUR 53.8 millions. D'autres immeubles sont en cours d'examen.

Situation du marché

Le marché immobilier allemand est particulièrement favorable. Il offre de nombreuses possibilités d'investissement pour un profil risque-rendement optimal, car une partie importante des investisseurs étrangers a quitté ce marché réduisant ainsi grandement ses acquisitions. Le groupe de placements «SPF Living+ Europe» continue de se focaliser sur le segment des soins aux personnes âgées, qui est celui offrant les chances de croissance les plus élevées.

Une demande croissante due au vieillissement d'une population dont la longévité ne cesse de s'allonger fait face à une offre limitée d'établissements médico-sociaux, dont le taux d'occupation dépasse généralement 90% et qui disposent de longues listes d'attente. À moyen terme, cet excédent de la demande va encore augmenter à cause du départ à la retraite des gens nés entre 1958 et 1964, représentant quelque 5 millions de travailleurs. Les paiements des EMS est essentiellement fonction de baux à long terme et de recettes quasiment garanties par l'État.

Cette combinaison de demande excédentaire, de baux à long terme, de recettes garanties par l'État et d'une indépendance presque totale de la conjoncture caractérisent la résilience de l'immobilier allemand dans ce segment, qui est au cœur de la stratégie de «SPF Living+ Europe». Ce segment est, pour ainsi dire, prédestiné aux investisseurs institutionnels suisses dont le profil de placement défensif est axé sur le long terme.

Développement stratégique du portefeuille

Outre la rentabilité, le développement stratégique du portefeuille immobilier est tributaire d'autres facteurs essentiels comme l'affectation, la qualité de l'immeuble et de son emplacement, la durabilité, la qualité des locataires ainsi que le potentiel de développement. Le groupe de placements vise une extension de son portefeuille au cours des années à venir.

Gestion du portefeuille

À l'exception d'un seul immeuble à Berlin-Lichtenberg, tous les baux couvrent l'intégralité de l'immeuble, de sorte que le taux de vacance est quasi nul et se trouvait à 1.12% fin 2022. L'extension de la surface locative occupée par AlexA, son locataire actuel au sous-sol de l'immeuble de Berlin, sera vraisemblablement concrétisée d'ici fin mars 2023. De sorte que tous les immeubles seront loués et qu'il ne devrait pas y avoir de loyers impayés.

L'année 2023 sera placée sous le signe de la mise en œuvre de concepts de durabilité. En 2022 déjà, des experts ont été chargés de faire des études de faisabilité de la mise en place d'installations photovoltaïques. L'immeuble de Cottbus sera prochainement raccordé au réseau de chauffage urbain, sans frais pour le groupe de placements.

PORTEFEUILLE (31.12.2022)



Allemagne:
6 immeubles, dont:
6 immeubles d'habitation
0 immeuble commercial
0 immeuble mixte
Loyers prév. nets: 100%
Valeur vénale: 100%

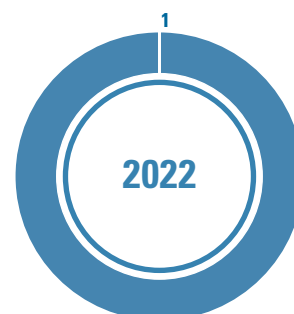


- Habitation
- Commercial
- Mixte
- Projet

ALLOCATION DU PORTEFEUILLE

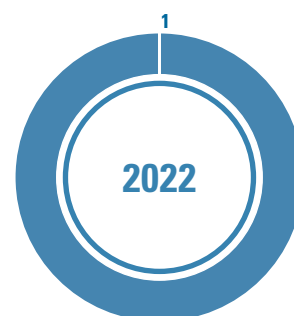
RÉPARTITION PAR PAYS (ZONE EURO 80–100%)¹

en %	31.12.2022	31.12.2021
1 Allemagne	100.00	100.00
2 France	0.00	0.00
3 Pays-Bas	0.00	0.00
4 Belgique	0.00	0.00
5 Rest de l'Europe	0.00	0.00
Total	100.00	100.00



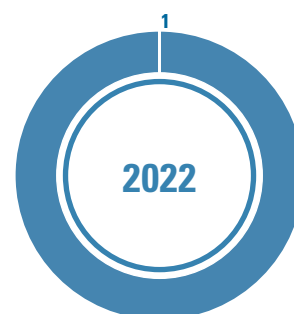
RÉPARTITION PAR STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT¹

en %	31.12.2022	31.12.2021
1 Core/Core+	100.00	100.00
2 Développement de projets	0.00	0.00
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION PAR AFFECTATION¹

en %	31.12.2022	31.12.2021
1 Opérateur immobilier ²	100.00	100.00
2 Immeubles à usage commercial ³	0.00	0.00
3 Immeubles d'habitation	0.00	0.00
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.

NOUVEL IMMEUBLE

BITTERFELD, WALTHER-RATHENAU-STRASSE 68, SAXE-ANHALT



Cet immeuble se trouve à 35 km au nord de Leipzig. Des rénovations et des transformations en 2012 ont fait de cette ancienne école, un établissement de soins hospitaliers de longue et de courte durées de 58 lits (58 chambres individuelles).

Généralités

Pays	Allemagne
Région	Saxe-Anhalt
Localité	Bitterfeld
Année de construction	1874
Usage	Senior Living (sous exploitation)
Rendement prévu	3.91%
Valeur vénale	EUR 7.45 mios





L'IMPORTANT EN BREF

«SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED»

Chiffres clés	Données en	31.12.2022	31.12.2021
Numéro de valeur	numéro	56 192 676	56 192 676
Émission de droits	nombre	4 972	24 616
Reprise de droits	nombre	–	–
Droits en circulation	nombre	29 588	24 616
Valeur d'inventaire par droit	EUR	1 218.96	1 145.96
Prix d'émission par droit	EUR	1 231.15	1 157.42
Prix de rachat par droit	EUR	1 206.77	1 134.50
Compte de fortune			
Valeur vénale des immeubles	mios EUR	53.8	45.7
Fortune totale (GAV)	mios EUR	56.1	48.1
Fortune nette (NAV)	mios EUR	36.1	28.2
Coefficient d'endettement	%	34.73	40.85
Quote-part des fonds empruntés	%	35.73	41.40
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés	ans	3.42	4.42
Rémunération des financements par fonds empruntés	%	0.89	0.89
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	%	3.10/5.16	3.18/4.72
Variation du taux d'escompte (réel)	%	2.80–3.40	2.80–3.51
Variation du taux d'escompte (nominal)	%	4.86–5.47	4.34–5.05
Rendements			
Distribution	CHF	n/a	n/a
Rendement sur distribution	%	n/a	n/a
Coefficient de distribution	%	n/a	n/a
Rendement des fonds propres (ROE)	%	6.37	14.59 ¹
Rendement du capital investi (ROIC)	%	3.94	7.68 ¹
Rendement de placements	%	6.37	14.59 ¹
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	58.39	46.55 ²
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	%	1.52	2.11 ³
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	%	2.52	3.60 ³
Compte de résultat			
Produits nets	mios EUR	1.4	0.5
Revenus locatifs	mios EUR	2.2	1.2
Taux de perte sur loyer ¹	%	1.12	0.49
Durée résiduelle des contrats de bail fixes (WAULT) ⁴	ans	13.43	14.26

¹ Non-annualisé: ce chiffre clé se réfère à la période allant de début juin à fin décembre 2021.

² Contient des frais non-récurrents en lien avec le lancement du groupe de placements.

³ Chiffre clé annualisé: contient des frais non-récurrents en lien avec le lancement du groupe de placements.

⁴ Compte tenu de la prolongation contractuelle de la garantie avec Curata Care Holding GmbH, le WAULT s'allonge à 22.05 ans.

COMPTES ANNUELS

**GROUPE DE
PLACEMENTS
«SPF LIVING+
EUROPE UNHEDGED»**

COMPTE DE FORTUNE

en EUR 1 000	Notes	31.12.2022	31.12.2021
Actifs			
Disponibilités		2 303	2 304
Créances à court terme		13	71
Comptes de régularisation de l'actif		29	41
Fonds de roulement		2 345	2 416
Constructions terminées (y c. terrains)	2	53 770	45 720
Immobilier		53 770	45 720
Fortune totale		56 115	48 136
Passifs			
Engagements à court terme		202	406
Comptes de régularisation du passif		202	141
Dettes hypothécaires (y c. autres prêts et crédits à intérêt)	3	18 675	18 675
Impôts latents		970	705
Fonds empruntés		20 049	19 927
Fortune nette		36 066	28 209
Parts			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		24 616	–
Variations durant l'exercice sous revue		4 972	24 616
Nombre de parts en circulation à la fin de la période sous revue		29 588	24 616
Valeur en capital par part en EUR		1 170.13	1 126.75
Produit net de l'exercice comptable par part en EUR		48.83	19.22
Valeur d'inventaire par part avant distribution en EUR		1 218.96	1 145.96
Distribution en EUR		–	–
Valeur d'inventaire par part après distribution en EUR		1 218.96	1 145.96
Variation de la fortune nette			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		28 209	–
Souscriptions		5 698	24 616
Reprises		–	–
Distributions		–	–
Résultat global de l'exercice		2 160	3 593
Fortune nette à la fin de l'exercice		36 066	28 209

COMPTE DE RÉSULTAT

en EUR 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2022	01.06.– 31.12.2021
Revenu locatif prévisionnel	4	2 185	1 240
Perte de produit sur locaux vides	4	-24	-6
Revenu locatif net		2 160	1 234
Maintenance		-46	-4
Entretien des immeubles		-46	-4
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables		-0	-2
Assurances		-24	-9
Honoraires de gestion		-51	-33
Impôts et taxes		-105	-64
Autres charges d'exploitation		-17	-
Charges d'exploitation		-197	-108
Résultat opérationnel		1 916	1 122
Intérêts négatifs sur avoirs en banque		-1	-
Autres revenus	6	76	231
Frais de distribution		-18	-105
Autres revenus		57	126
Intérêts hypothécaires	3	-167	-96
Autres intérêts passifs		-13	-6
Frais de financement		-180	-102
Honoraires de la Direction	5	-335	-173
Frais d'estimation et de révision	5	-66	-60
Rémunération du Conseil de la Fondation	5	-54	-29
Autres frais d'administration	5	-257	-411
Frais d'administration		-712	-673
Participation des souscripteurs aux revenus courus		364	-
Produit/frais des mutations de parts		364	-
Produit net de l'exercice comptable		1 445	473
Gains/pertes en capital réalisé(e)s		3	-2
Résultat réalisé		1 448	471
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s		977	3 827
Variations impôts latents		-265	-705
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s		712	3 122
Résultat global de l'exercice comptable		2 160	3 593
en EUR 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2022	01.06.– 31.12.2021
Distribution et utilisation du résultat			
Produit net de l'exercice comptable		1 445	473
Report de l'exercice précédent		-	-
Montant disponible pour la distribution		1 445	473
Montant prévu pour la distribution		-	-
Montant prévu pour le réinvestissement		-1 445	-473
Report à nouveau		-	-

ANNEXE

«SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED»

1 PRINCIPES FONDAMENTAUX ET PRÉSENTATION DES COMPTES

1.1 CAPITALISATION ET DISTRIBUTION DES REVENUS

Selon l'article 8 du Règlement de Swiss Prime Fondation de placement, les revenus nets des groupes de placements peuvent être réinvestis en permanence (capitalisation des revenus) ou distribués. Actuellement, ces revenus sont capitalisés et comptabilisés à la date du 31 décembre. Les revenus courus jusqu'à cette date sont ajoutés à la valeur en capital. Toutes choses étant égales par ailleurs, la valeur d'inventaire ne change pas.

1.2 SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES DE LA FONDATION DE PLACEMENT

Société / Désignation	Pays	Lieu	Participation et droit de vote
SPA Living+ Holding AG	Suisse	Olten	100.0%
RELIV Europe AG¹	Suisse	Olten	100.0%
Luisse Verwaltung GmbH¹	Allemagne	Berlin	100.0%
LUISE 01 Berlin (Lichtenberg) GmbH & Co. KG²	Allemagne	Berlin	89.9%
LUISE 03 Eberswalde GmbH & Co. KG²	Allemagne	Berlin	89.9%
LUISE 04 Cottbus GmbH & Co. KG²	Allemagne	Berlin	89.9%
LUISE 06 Chemnitz GmbH & Co. KG²	Allemagne	Berlin	89.9%
LUISE 08 Freudenstadt GmbH & Co. KG²	Allemagne	Berlin	89.9%
Bitterfeld Binnengaerten GmbH & Co. KG¹	Allemagne	Berlin	100.0%

¹ Détenus indirectement

² Propriété indirecte; consolidation intégrale car ayant droit économique à 100.0%; participation de 10.1% par le biais d'un véhicule de placement détenu à 100.0%.

1.3 JUSTIFICATION DES ÉCARTS PAR RAPPORT AUX DIRECTIVES DE PLACEMENT

Selon l'art. 1, al. 5 des Directives de placement, les écarts autorisés par rapport aux Directives de placement en date du 31 décembre 2021 sont les suivants: la part des immeubles appartenant à des sociétés immobilières dont elles ne sont pas l'unique propriétaire dépasse 50% de la fortune du groupe de placements selon l'art. 2, chiffre 2.2.2, al. 5 des Directives de placement. Ce dépassement est dans l'intérêt des investisseurs, sinon le groupe de placements aurait des problèmes économiques. Mise au courant, la CHS PP a été d'accord avec ce dépassement. Le Conseil de fondation est d'avis que ce dépassement pourra être résorbé en temps utile par la croissance du groupe de placements.

Les immeubles situés à Berlin, Chemnitz et Eberswalde dépassent 15% de la fortune du groupe de placements. Cette restriction n'est toutefois applicable que cinq ans après le lancement du groupe de placements.

Le taux d'avance excède un tiers de la valeur vénale des biens-fonds. Selon l'art. 27, al. 6 OFP, cette limite peut être dépassée temporairement et à titre exceptionnel. Le Conseil de fondation est d'avis que ces conditions sont remplies. En particulier, cette exception permettant de développer rapidement le portefeuille et d'atteindre ainsi une diversification appropriée est dans l'intérêt des investisseurs. Le taux de nantissement doit être réduit à moins d'un tiers dans un délai raisonnable grâce à de nouvelles acquisitions.

2 IMMEUBLES

Tableau des placements

en EUR 1 000	Constructions commencées	Constructions terminées	Total
Total au 01.06.2021	–	–	–
Acquisitions	–	42 598	42 598
Investissements de suivi	–	–	–
Reclassements	–	–	–
Ventes	–	–	–
Plus et moins-values non réalisées	–	3 122	3 122
Total au 31.12.2021	–	45 720	45 720
Acquisitions	–	7 069	7 069
Investissements de suivi	–	–	–
Reclassements	–	–	–
Ventes	–	–	–
Plus et moins-values non réalisées	–	981	981
Total au 31.12.2022	–	53 770	53 770

Achats

Lieu, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale au 31.12.2022 en EUR 1 000
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)		
Bitterfeld, Walther-Rathenau-Straße 68	29.12.2022	7 450
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)		7 450
Total des acquisitions		7 450

3 DETTES HYPOTHÉCAIRES, AUTRES PRÊTS À INTÉRÊTS ET INTÉRÊTS

Les taux d'intérêt des hypothèques et des avances fixes sont fixes pour toute la durée du prêt. Le taux d'intérêt moyen pondéré de tous les emprunts portant intérêt était de 0.89%.

Échéance des dettes hypothécaires et prêts

en EUR 1 000	31.12.2022	31.12.2021
3–5 ans	18 675	18 675
Total des dettes hypothécaires et prêts (nominal)	18 675	18 675

La durée résiduelle moyenne pondérée de tous les emprunts portant intérêt s'établissait, sur la base des échéances contractuelles, à 3.42 ans.

4 REVENUS LOCATIFS

Revenu locatif par locataire supérieur à 5%

Locataire (part >5%)	Localité	31.12.2022 Part en %	31.12.2021 Part en %
AlexA Seniorendienste Sàrl	Divers	60.62	68.59
gemeinnützige ProCurand Sàrl	Divers	27.76	31.41
cum laude Sàrl	Bitterfeld	11.63	–

Échéance des baux

Fin de contrat	31.12.2022 Revenus locatifs futurs en EUR 1 000	31.12.2022 Part en %	31.12.2021 Revenus locatifs futurs en EUR 1 000	31.12.2021 Part en %
5–10 ans	113	4.62	113	5.23
> 10 ans	2 331	95.38	2 047	94.77
Total	2 444	100.00	2 160	100.00

5 FRAIS D'ADMINISTRATION

en EUR 1 000	01.01.– 31.12.2022	01.06.– 31.12.2021
Honoraire de la Direction	-335	-173
Charges d'estimation et d'audit	-66	-60
Rémunération du Conseil de la Fondation	-54	-29
Autres charges administratives	-257	-411
Total des frais d'administration	-712	-673

Les frais d'administration comprennent, pour l'essentiel, les frais de gestion de Capital Bay Fund Management S.à r.l. s'élevant à EUR 0.223 million (EUR 0.112 million) et de Swiss Prime Site Solutions AG EUR 0.112 millions (EUR 0.061 million).

Le poste Autres frais d'administration comprend les coûts de production des rapports, de l'Assemblée des investisseurs, des conseils juridiques, la cotisation annuelle de la CAFF, les émoluments de surveillance et autres frais d'administration.

En 2022, le poste Autres frais d'administration a été relativement élevé en raison de frais non-récurrents en lien avec le lancement du groupe de placements. La rémunération du Conseil de fondation comprend les honoraires du Conseil de fondation, du Comité des finances et des risques, du Comité de placement «SPF Living+ Europe» ainsi que du Conseil d'administration des sociétés immobilières. Les rémunérations du Conseil de fondation ainsi que du Comité des finances et des risques sont réparties sur les groupes de placements en proportion de leur fortune totale. Ces rémunérations comprennent les cotisations aux assurances sociales. Au cours de l'exercice 2022, 12 (10) réunions du conseil de fondation et de la commission de placement «SPF Living+ Europe» ainsi que cinq (4) réunions du comité des finances et des risques ont eu lieu.

6 AUTRES REVENUS

Les autres revenus comprennent essentiellement la commission d'émission et la commission de rachat.

7 PROVISIONS, INDEMNITÉS DE DISTRIBUTION ET DE PRISE EN CHARGE

Au cours de l'exercice 2022, la Fondation de placement n'a ni reçu, ni versé de provisions. La Fondation de placement s'acquitte de frais, selon le tableau «Taux de rémunération» ci-après. La Fondation ne paye aucune indemnité distincte de distribution et de prise en charge.

8 TAUX DE RÉMUNÉRATION

en %	2022 effectif	2022 maximal	2021 effectif	2021 maximal
Commission de gestion annuelle sur la base de la fortune totale au début de chaque trimestre	0.65	1.00	0.63	1.00
Commission de construction basée sur les coûts de construction nets	n/a	3.00	n/a	3.00
Commission d'achat basée sur le prix d'achat net	0.40	2.00	1.10	2.00
Commission de vente basée sur le prix de vente net	n/a	2.00	n/a	2.00
Frais d'administration basés sur les recettes locatives annuelles effectives (y c. les recettes provenant des droits de superficie)	2.38	5.00	2.64	5.00
Commission d'émission basée sur la valeur nette d'inventaire	1.00	2.00	1.00	2.00
Commission de rachat basée sur la valeur nette d'inventaire	n/a	2.00	n/a	2.00
Commission de la banque dépositaire basée sur la fortune mensuelle nette	0.050	0.05	0.024	0.05

Tous les montants sont susceptibles d'être majorés de la TVA.

9 TRANSACTIONS AVEC DES ENTREPRISES LIÉES

Swiss Prime Site Solutions AG

Un contrat de gestion de fortune et un contrat de gestion d'entreprise ont été conclus, aux conditions usuelles du marché, entre Swiss Prime Fondation de placement et Swiss Prime Site Solutions AG, une société appartenant à Swiss Prime Site. Pour plus de détails concernant les taux de rémunération, prière de se référer à la liste précédente des taux de rémunération.

10 APPORTS EN NATURE DE CAISSES DE PENSION

Aucun

11 PRODUITS DÉRIVÉS

Aucun

12 ENGAGEMENTS CONTRACTUELS DE PAIEMENTS FUTURS

Aucun

13 ENGAGEMENTS CONDITIONNELS

Aucun

14 ACTIFS GAGÉS

en EUR 1 000	31.12.2022	31.12.2021
Valeur vénale des immeubles concernés	46 320	45 720
Valeur nominale des cédules hypothécaires donnés en nantissement	18 675	18 675
Utilisation actuelle (nominal)	18 675	18 675

15 CHIFFRES CLÉS

en %	31.12.2022	31.12.2021
Taux de perte sur loyer	1.12	0.49
Coefficient d'endettement	34.73	40.85
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	58.39	46.55 ¹
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	1.52	2.11 ²
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	2.52	3.60 ²
Rendement des fonds propres (ROE)	6.37	14.59 ³
Rendement du capital investi (ROIC)	3.94	7.68 ³
Rendement sur distribution	n/a	n/a
Coefficient de distribution	n/a	n/a
Rendement de placements	6.37	14.59 ³
Volatilité ⁴	1.33	n/a
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	3.10/5.16	3.18/4.72
Variation du taux d'escompte (réel)	2.80-3.40	2.80-3.51
Variation du taux d'escompte (nominal)	4.86-5.47	4.34-5.05

¹ Contient des frais non-récurrents en lien avec le lancement du groupe de placements.

² Chiffre clé annualisé: contient des frais non-récurrents en lien avec le lancement du groupe de placements.

³ Chiffre clé non-annualisé: se réfère à la période allant de début juin à fin décembre 2021.

⁴ Le calcul est basé sur la valeur nette d'inventaire (VNI) mensuelle.

La définition des chiffres clés est basée sur les informations techniques de la CAFP et les instructions de la CHS PP.

Les quotes-parts des charges d'exploitation TER_{ISA} (GAV) et TER_{ISA} (NAV) contiennent les charges d'exploitation, telles que définies par la CAFP et qui font partie des charges d'exploitation et d'administration. Les frais de distribution liés à l'émission de droits ne sont pas inclus dans ces charges.

Conformément aux instructions de l'Autorité de surveillance, les indicateurs de risque sont publiés sur le site Internet de Swiss Prime Fondation de placement: www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

16 ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN

Entre le 31 décembre 2022 (jour de clôture du bilan) et le 6 avril 2023, il n'y a eu aucun événement qui aurait nécessité d'adapter les valeurs à l'actif et au passif du bilan au 31 décembre 2022 ou qui aurait dû être divulgué à ce stade.

RAPPORT DE L'EXPERT EN ÉVALUATION



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 Olten

Zurich, 1^{er} janvier 2023

Rapport d'évaluation du groupe de placement
SPA Living+ Europe unhedged de Swiss Prime
Fondation de placement au 31 décembre
2022

1 Mandat

Conformément à l'art. 41, al. 3, de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP), les fondations de placement doivent faire évaluer la valeur vénale des immeubles par un expert en estimations immobilières indépendant. Les immeubles du groupe de placement SPA Living+ Europe unhedged de Swiss Prime Fondation de placement ont été évalués individuellement au 31 décembre 2022 par Wüest Partner en tant qu'expert en évaluation indépendant, une visite ayant été effectuée pour les immeubles tous les trois ans après la première évaluation. La Swiss Prime Fondation de placement est responsable de l'obtention des documents actuels des immeubles à évaluer.

2 Standards d'évaluation

Wüest Partner confirme que les évaluations ont été effectuées conformément aux règlements et aux normes légales. Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme selon la méthode DCF de Wüest Partner. La valeur de marché a été définie au sens de la "fair market value", c'est-à-dire du prix de vente probable dans des conditions normales dans l'environnement de marché actuel, comme on l'entend également en Suisse sous le terme de "valeur vénale". Pour les constructions commencées, l'évaluation se fait à la valeur du marché conformément à l'art. 86 OPCC FINMA.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

3 Méthode d'évaluation

Les évaluations sont effectuées selon la méthode du discounted cash-flow (DCF). La valeur de marché d'un bien immobilier est ainsi déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir et actualisés à la date de référence. L'actualisation s'effectue pour chaque bien immobilier en fonction du marché et des risques, c'est-à-dire en tenant compte des chances et des risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts sont effectuées. Wüest Partner dispose comme base des valeurs de décompte par immeuble ainsi que d'informations actuelles sur le marché.

4 Résultats

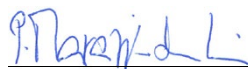
Wüest Partner évalue les immeubles du groupe de placement SPA Living+ Europe unhedged de Swiss Prime Fondation de placement comme suit au 31 décembre 2022 :

	Valeur de marché
6 Biens immobiliers existants	EUR 53'770'000
6 Biens immobiliers totaux	EUR 53'770'000

5 Indépendance et confidentialité

Wüest Partner confirme son indépendance et garantit le traitement confidentiel des informations en rapport avec cette évaluation.

Wüest Partner AG
Zurich, 1^{er} janvier 2023



Pascal Marazzi-de Lima MRICS
Partner



Andreas Häni MRICS
Partner

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Détails au 31.12.2022

Localité, adresse	Pays	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Régime de propriété ¹	Valeur vénale en EUR 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en EUR 1 000 ²	Perte de loyers en EUR 1 000	Perte de loyers en %	Revenus locatifs nets en EUR 1 000
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)											
Berlin, Am Stadtpark 15	DE	4 507	3 333	1998	04.06.2021	A	13 100	488	24	5.02	463
Bitterfeld, Walther-Rathenau-Straße 68	DE	2 766	4 348	1874	29.12.2022	A	7 450	-	-	-	-
Chemnitz, Hohe Strasse 6	DE	8 949	4 566	1998	04.06.2021	A	12 800	687	-	-	687
Cottbus, Brauhausbergstr. 1	DE	1 933	751	1996	04.06.2021	A	1 990	113	-	-	113
Eberswalde, Beethovenstr. 22	DE	6 972	6 042	1997	04.06.2021	A	11 800	565	-	-	565
Freudenstadt, Lauterbadstr. 103	DE	5 801	2 269	2000	04.06.2021	A	6 630	331	-	-	331
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)		30 928	21 309				53 770	2 185	24	1.12	2 160
Total général		30 928	21 309				53 770	2 185	24	1.12	2 160

¹ A = Pleine propriété détenue indirectement

² Le revenu locatif prévisionnel des immeubles acquis en cours d'année figure prorata temporis

L'IMPORTANT EN BREF

«SPF LIVING+ EUROPE HEDGED»

Chiffres clés	Données en	31.12.2022	31.12.2021
Numéro de valeur	numéro	56 192 668	56 192 668
Émission de droits	nombre	2 099	3 866
Reprise de droits	nombre	–	–
Droits en circulation	nombre	5 965	3 866
Valeur d'inventaire par droit	CHF	1 194.68	1 135.89
Prix d'émission par droit	CHF	1 206.63	1 147.25
Prix de rachat par droit	CHF	1 182.74	1 124.53
Compte de fortune			
Fortune totale (GAV)	mios CHF	7.2	4.4
Fortune nette (NAV)	mios CHF	7.1	4.4
Quote-part des fonds empruntés	%	0.60	0.63
Rendements			
Distribution	CHF	n/a	n/a
Rendement sur distribution	%	n/a	n/a
Coefficient de distribution	%	n/a	n/a
Rendement des fonds propres (ROE)	%	5.18	13.59 ¹
Rendement du capital investi (ROIC)	%	4.53	11.89 ¹
Rendement de placements	%	5.18	13.59 ¹
Quote-part des charges d'exploitation TER KGAST	%	2.77	3.68 ²

¹ Chiffre clé non-annualisé: se réfère à la période allant de début juin à fin décembre 2021.

² Chiffre clé annualisé, comprenant les charges d'exploitation du groupe de placements «SPF Living+ Europe unhedged»; tient compte des frais non-récurrents en lien avec le lancement du groupe de placements.

COMPTES ANNUELS

**GROUPE DE
PLACEMENTS
«SPF LIVING+
EUROPE HEDGED»**

COMPTE DE FORTUNE

en CHF 1 000	Notes	31.12.2022	31.12.2021
Actifs			
Disponibilités		231	193
Créances à court terme		–	2
Fonds de roulement		231	195
Participation à SPF Living+ Europe unhedged	1	6 938	4 224
Immobilier		6 938	4 224
Fortune totale		7 169	4 419
Passifs			
Engagements à court terme		13	–
Comptes de régularisation du passif		1	–
Instruments financiers	4	29	28
Fonds empruntés		43	28
Fortune nette		7 126	4 391
Parts			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		3 866	–
Variations durant l'exercice sous revue		2 099	3 866
Nombre de parts en circulation à la fin de la période sous revue		5 965	3 866
Valeur en capital par part en CHF		1 174.68	1 132.83
Produit net de l'exercice comptable par part en CHF		20.01	3.06
Valeur d'inventaire par part avant distribution en CHF		1 194.68	1 135.89
Distribution en CHF		–	–
Valeur d'inventaire par part après distribution en CHF		1 194.68	1 135.89
Variation de la fortune nette			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		4 391	–
Souscriptions		2 384	3 866
Reprises		–	–
Distributions		–	–
Résultat global de l'exercice		351	525
Fortune nette à la fin de l'exercice		7 126	4 391

COMPTE DE RÉSULTAT

en EUR 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2022	01.06.– 31.12.2021
Commission d'émission		25	38
Frais de distribution		-14	-19
Autres revenus		12	19
Couverture de change des frais de gestion	2	-12	-5
Autres frais d'administration	2	-3	-3
Frais d'administration		-16	-8
Participation des souscripteurs aux revenus courus		124	-
Produit/frais des mutations de parts		124	-
Produit net de l'exercice comptable		119	11
Gains/pertes de change réalisé(e)s		198	205
Résultat réalisé		317	216
Résultat non-réalisé de la participation à SPF Living+ Europe unhedged		247	532
Gains/pertes de change non-réalisé(e)s		-213	-223
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s		34	309
Résultat global de l'exercice comptable		351	525

en EUR 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2022	01.06.– 31.12.2021
Distribution et utilisation du résultat			
Produit net de l'exercice comptable		119	11
Report de l'exercice précédent		-	-
Montant disponible pour la distribution		119	11
Montant prévu pour la distribution		-	-
Montant prévu pour le réinvestissement		-119	-11
Report à nouveau		-	-







ANNEXE

«SPF LIVING+ EUROPE HEDGED»

1 PARTICIPATION À SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED

Au 31 décembre 2022, 5 727 droits du groupe de placements «SPF Living+ Europe unhedged» étaient détenus, ce qui correspond à une participation d'EUR 6.981 millions, soit CHF 6.938 millions.

2 CHARGES D'ADMINISTRATION

Les charges d'administration comprennent la taxe minimale contractuelle de CHF 10 000 par an due à la Banque cantonale de Zurich pour la couverture de change et autres frais administratifs.

3 PROVISIONS, INDEMNITÉS DE DISTRIBUTION ET DE PRISE EN CHARGE

Au cours de l'exercice 2022, la Fondation de placement n'a ni reçu, ni versé de provisions. La Fondation ne paye aucune indemnité distincte de distribution et de prise en charge.

4 PRODUITS DÉRIVÉS

Conformément à l'art. 56a OPP 2, aux Directives de placement et au prospectus du groupe de placements, les produits dérivés sont utilisés exclusivement pour couvrir les risques de change. Au 31 décembre 2022, le groupe de placements détenait un contrat de change à terme pour la vente au 31 mars 2022 d'EUR 6.632 millions contre des francs suisses au cours de 0.986145 CHF/EUR d'une valeur de marché de CHF -28 979. Au 31.12.2022, le taux de couverture de change contre l'euro s'élevait à 95%.

5 ENGAGEMENTS CONTRACTUELS DE PAIEMENTS FUTURS

Aucun

6 ENGAGEMENTS CONDITIONNELS

Aucun

7 CHIFFRES CLÉS

en %	31.12.2022	31.12.2021
Quote-part des charges d'exploitation TER KGAST	2.77	3.68 ¹
Rendement des fonds propres (ROE)	5.18	13.59 ²
Rendement du capital investi (ROIC)	4.53	11.89 ²
Rendement sur distribution	n/a	n/a
Coefficient de distribution	n/a	n/a
Rendement de placements	5.18	13.59 ²
Volatilité ³	1.09	n/a

¹ Chiffre clé annualisé, comprenant les charges d'exploitation du groupe de placements «SPF Living+ Europe unhedged»; tient compte des frais non-récurrents en lien avec le lancement du groupe de placements.

² Chiffre clé non-annualisé: se réfère à la période allant de début juin à fin décembre 2021.

³ Le calcul est basé sur la valeur nette d'inventaire (VNI) mensuelle.

La définition des chiffres clés est basée sur les informations techniques de la CAFP et les instructions de la CHS PP.

La quote-part des charges d'exploitation TER KGAST contient les charges d'exploitation, telles que définies par la CAFP et qui font partie des charges d'exploitation et d'administration. Les frais de distribution liés à l'émission de droits ne sont pas inclus dans ces charges.

Conformément aux instructions de l'Autorité de surveillance, les indicateurs de risque sont publiés sur le site Internet de Swiss Prime Fondation de placement: www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

8 ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN

Entre le 31 décembre 2022 (jour de clôture du bilan) et le 6 avril 2023, il n'y a eu aucun événement qui aurait nécessité d'adapter les valeurs à l'actif et au passif du bilan au 31 décembre 2022 ou qui aurait dû être divulgué à ce stade.

FORTUNE DE BASE

**SWISS PRIME
FONDATION DE
PLACEMENT**

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

en CHF 1 000	31.12.2022	31.12.2021
Actifs		
Disponibilités	89	63
Créances à court terme	449	363
Comptes de régularisation de l'actif	11	–
Total des fonds de roulement	549	426
Total des actifs	549	426
Passifs		
Engagements à court terme	55	237
Comptes de régularisation du passif	394	89
Total des fonds empruntés	449	326
Capital de dotation	100	100
Total des fonds propres	100	100
Total des passifs	549	426

en CHF 1 000	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2021
Produits		
Contribution des groupes de placements	450	727
Total des produits	450	727
Charges		
Organes	–175	–345
Assemblée des investisseurs, manifestations	–37	–20
Surveillance	–89	–41
Charge de révision	–21	–10
Établissement des rapports, rapport annuel	–64	–38
Autres charges d'administration	–64	–273
Total des charges	–450	–727
Résultat de l'exercice	–	–

ANNEXE ET ATTESTATIONS

ANNEXE GÉNÉRALE

1 GÉNÉRALITÉS

1.1 BASE JURIDIQUE ET BUT

Swiss Prime Fondation de placement a été créée le 30 mars 2015. Il s'agit d'une fondation au sens de l'article 80 ss. du Code civil suisse (CC) en lien avec l'article 53g ss. de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP). Elle a son siège à Olten.

La Fondation a pour objet le placement collectif et la gestion des avoirs de prévoyance. Peuvent y adhérer les caisses de pension exonérées d'impôts domiciliées en Suisse.

Swiss Prime Fondation de placement est membre de la Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement (CAFP).

1.2 ORGANISATION

Les Organes de la Fondation sont l'Assemblée des investisseurs, le Conseil de fondation et l'Organe de révision. Le Conseil de fondation a nommé une Direction. Le Conseil de fondation surveille le respect de la politique de placement et le résultat de l'activité de placement. Les droits et devoirs des organes exécutifs et du Directeur sont définis dans les statuts, dans le règlement, ainsi que dans le Règlement d'organisation et de gestion, et sont publiés sur notre site Internet.

www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

Conseil de fondation et Comité de placement «SPF Immobilier Suisse»

Nom	Fonction	Activité professionnelle
Jérôme Baumann	Président et délégué	Avocat/ partenaire chez Kellerhals Carrard
Martin Neff	Vice-président	Économiste en chef de Raiffeisen Suisse
Urs Bracher	Membre	Diplôme fédéral d'expert en caisses de pension, conseiller de fondation à titre professionnel
Daniel Fässler, docteur en droit	Membre	Avocat/ conseiller aux États du canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures
Rolf Maurer	Membre	Gestionnaire de portefeuille Banque Cantonale Bernoise
Franz Rutzer	Membre	Immobilier et finances

Comité de placement «SPF Living+ Europe»

Nom	Fonction	Activité professionnelle
Jérôme Baumann	Président	Avocat/ partenaire chez Kellerhals Carrard
Daniel Fässler, docteur en droit	Membre	Avocat/ conseiller aux États du canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures
Luca Stäger, docteur en droit	Membre externe	CEO Tertianum

Comité des finances et des risques

Nom	Fonction	Activité professionnelle
Franz Rutzer	Président	Immobilier et finances
Urs Bracher	Membre	Diplôme fédéral d'expert en caisses de pension, conseiller de fondation à titre professionnel

Direction et gestion de fortune: Swiss Prime Site Solutions AG, Zurich

Organe de révision: KPMG AG, Zurich

Experts en évaluations: Wüest Partner AG, Zurich; PricewaterhouseCoopers AG, Zurich

Autorité de surveillance: Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), Berne

Banque dépositaire: Banque cantonale de Zurich, Zurich

Gérance immobilière: Wincasa AG, Winterthour

1.3 PROSPECTUS

Les prospectus des groupes de placements et leurs adaptations éventuelles sont publiés sur le site Web www.swiss-prime-anlagestiftung.ch.

2 PRINCIPES FONDAMENTAUX

2.1 COMPTABILITÉ ET PRÉSENTATION DES COMPTES

La comptabilité et la présentation des comptes sont effectuées conformément aux dispositions des articles 38 OFP et 47 OPP2. Le compte de fortune et le compte de résultat sont présentés conformément à la classification minimale de la CAFI. La recommandation Swiss GAAP RPC 26 pour la présentation des comptes est appliquée par analogie aux comptes annuels.

2.2 COMPARAISON AVEC LES CHIFFRES DE LA PÉRIODE PRÉCÉDENTE

La présentation des périodes et des chiffres comparatifs est conforme au concept-cadre des Swiss GAAP RPC. Les chiffres comparatifs mentionnés dans le texte sont indiqués entre parenthèses ().

2.3 ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Les immeubles sont évalués chaque semestre par les experts en évaluations externes. Les immeubles sont évalués selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie (DCF). Il s'agit d'une méthode selon laquelle la valeur actuelle des biens immobiliers est calculée à partir des revenus et dépenses futurs (flux de trésorerie), qui sont actualisés à une date d'évaluation spécifique. Le taux d'escompte est déterminé individuellement pour chaque bien immobilier en fonction de l'emplacement, du risque et de la qualité du bien immobilier. Les constructions en cours sont évaluées à la valeur vénale conformément à l'article 86 OPC FINMA.

2.4 ÉVALUATION DES HYPOTHÈQUES ET D'AUTRES DETTES PORTANT INTÉRÊT

Les prêts hypothécaires à taux variables sont évalués à leur valeur nominale, les prêts hypothécaires à durée fixe et à taux d'intérêt fixe sont également évalués à leur valeur nominale. Les hypothèques à durée fixe, qui ont été reprises dans le cadre d'une acquisition, sont comptabilisées à leur valeur vénale amortie.

2.5 IMPÔTS COURANTS ET DIFFÉRÉS

À l'exception de l'impôt sur le bénéfice immobilier et de l'impôt immobilier, Swiss Prime Fondation de placement et ses groupes de placements ne sont pas imposables en Suisse. Cependant, les immeubles détenus par les sociétés appartenant à la Fondation de placement sont imposables en vertu des lois fiscales suisses et étrangères.

Les impôts différés sont calculés sur la base du changement des valeurs vénales et de la durée de la propriété ainsi que d'autres facteurs pertinents. Sont applicables les taux d'imposition en vigueur à la date du bilan ou qui ont été convenus, sur la base d'une durée de détention minimale de dix années.



RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION



Rapport de l'organe de révision à l'assemblée des investisseurs de Swiss Prime Fondation de placement, Olten

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Swiss Prime Fondation de placement comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement (pages 54 jusqu'à 56, 88 jusqu'à 89 et 99 jusqu'à 100), le bilan et le compte de résultats de la fortune de base (page 107) pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2022 ainsi que l'annexe (pages 60 jusqu'à 65, 90 jusqu'à 93, 104 jusqu'à 105 et 109 jusqu'à 110), y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section «Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels» de notre rapport. Nous sommes indépendants de la fondation de placement, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil de fondation. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion d'audit sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.



Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales, aux statuts et aux règlements. Il est, en outre, responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permette toujours de détecter une anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs de comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en oeuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- nous acquérons une compréhension du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la fondation de placement.
- nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons à l'organe suprême ou à sa commission compétente notamment nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le contrôle interne relevée au cours de notre audit.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le Conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en oeuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements, à moins que ces tâches ne relèvent de la compétence de l'assemblée des investisseurs. Nous avons procédé aux vérifications prescrites à l'art. 10 OFP et à l'art. 35 OPP 2.



Swiss Prime Fondation de placement, Olten
Rapport de l'organe de révision à l'assemblée des
investisseurs sur l'audit des comptes annuels

Nous avons vérifié si:

- l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de la fondation de placement;
- les placements étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires ainsi qu'aux directives de placement;
- les mesures destinées à garantir la loyauté dans l'administration de la fortune avaient été prises et si le respect du devoir de loyauté ainsi que la déclaration de liens d'intérêt étaient suffisamment contrôlés par l'organe compétent;
- les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance;
- les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été annoncés garantissaient les intérêts de la fondation de placement.

Par ailleurs, conformément à l'art. 10, al. 3, OFP, nous avons apprécié les motifs de la Fondation relativement à l'évaluation des bien-fonds.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, y compris les directives de placement, ont été respectées.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

KPMG AG

Erich Meier
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Adrian Walder
Expert-réviseur agréé

Zurich, 6 avril 2023



MENTIONS LÉGALES

Seule la version originale en allemand fait foi.

Conseil en durabilité

Sustainserv GmbH, Zurich

Graphisme | Réalisation | Exécution

NeidhartSchön AG, Zurich

Traduction

Robert Palivoda, Genève

Illustrations

Severin Jakob Fotografie AG, Zurich

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 tenue 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 États-Unis ou de le remettre aux États-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 factsheets peuvent être obtenus gratuitement auprès de Swiss Prime Fondation de placement. Seules 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. Le Total Expense Ratio (TERISA GAV) désigne la totalité des commissions et frais qui sont débités en permanence à la fortune moyenne du fonds (charges d'exploitation). La valeur (ex ante) est exprimée en pourcentage de la fortune du fonds et anticipe la valeur moyenne au cours des douze mois à venir, pour autant que les conditions ne changent pas.

