

AU 31 DÉCEMBRE 2017

RAPPORT ANNUEL

2017

SWISS
PRIME
FONDATION DE
PLACEMENT

SOMMAIRE

- 3 Avant-propos du Président
 - 4 Organes de la Fondation
 - 5 Conditions-cadres en 2017 et perspectives pour 2018
-

8 FORTUNE DE BASE SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

- 9 Bilan
 - 10 Compte de résultat
-

11 GROUPE DE PLACEMENTS SPF IMMOBILIER SUISSE

- 12 L'important en bref
 - 13 Rapport de la Direction
 - 15 Compte de fortune
 - 16 Compte de résultat
 - 18 Répartition géographique par valeurs vénales
 - 19 Répartition des affectations
 - 20 Inventaire des immeubles
 - 22 Extraits du portefeuille
 - 23 Extraits des projets
 - 29 Rapport des experts en estimations
-

34 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

- 35 Annexe
- 46 Rapport de l'Organe de révision sur les comptes annuels

AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT

Malheureusement, j'ai le pénible devoir de vous informer du décès de Markus Graf (†), notre estimé Président du Conseil de fondation. Il est en effet décédé subitement le 17 février dernier. Au nom de Swiss Prime Fondation de placement, du Conseil de fondation, de la Direction et de toute notre équipe, j'aimerais exprimer mes sincères condoléances à tous ceux qui sont dans la peine et doivent surmonter cette période difficile. Nous garderons un excellent souvenir de Markus Graf (†) qui restera gravé dans nos cœurs. Nous nous souviendrons toujours des belles années variées et passionnantes, que nous avons passées ensemble.

Il n'en reste pas moins que je suis heureux de vous remettre le deuxième rapport annuel de Swiss Prime Fondation de placement. À tous points de vue, le deuxième exercice de notre Fondation a été positif. Bien que 2017 ait été une bonne année pour les actions, il faut bien admettre que la performance du marché des obligations a été de nouveau insatisfaisante, tandis que le marché immobilier a eu le vent en poupe. Il y a eu toujours une forte demande pour les immeubles. En 2017, dans un contexte monétaire de taux d'intérêt historiquement bas, les investisseurs moins tentés par le risque n'avaient quasiment pas d'autre solution. Nous l'avons également ressenti. Ce n'est pas que nous ayons eu moins d'offres, mais finalement bien peu ont franchi les barrières élevées que nous nous sommes imposées à nous-mêmes avant de procéder à un examen approfondi. Au final, nous avons cependant pu réaliser des acquisitions importantes pour plus de 300 millions CHF, ce qui a contribué à élever de 32% la fortune totale à 1 443 millions CHF.

L'essor économique qui se dessine devrait continuer de soutenir les prix des valeurs réelles en 2018 également. Pour l'année en cours, nous tablons de nouveau sur un marché très actif. Comme il ne faut pas s'attendre à un changement notable de la politique monétaire européenne en 2018, la Banque nationale suisse (BNS) aussi devrait maintenir son cap. Par conséquent, les bas taux d'intérêt resteront la règle pour les affaires immobilières en Suisse. Il s'ensuit que les institutions suisses de prévoyance opèrent dans un environnement de placement très difficile. Ce qui oblige nombre d'entre elles à diminuer encore les placements à taux fixes pour s'engager plus dans les actions, l'immobilier ou les placements alternatifs.

La pression exercée sur les caisses de pension demeure ainsi très forte, ce qui accroît considérablement la nécessité de rechercher d'autres sources de rendement. Ce besoin des institutions de prévoyance de s'adresser à des catégories de placement dégageant des rendements plus élevés que les obligations sollicite parfois exagérément les produits de placement existants, ce qui s'est traduit, en 2017, par un volume important des transactions sur le marché immobilier.

Swiss Prime Fondation de placement et son groupe de placements SPF Immobilier Suisse ont aussi nettement ressenti la forte demande d'investissements immobiliers. C'est pourquoi, ils ont investi dans des immeubles existants et dans des projets de construction, en mettant l'accent sur le logement, afin d'accroître la diversification du portefeuille et la part d'habitation. Nous allons donc poursuivre dans cette voie en 2018. Investir à tout prix uniquement pour satisfaire à la croissance est à notre avis une mauvaise stratégie.

Le grand succès de l'année écoulée, à savoir l'acquisition des deux écoles hôtelières en Suisse romande, a été réalisé grâce à nos collaboratrices et collaborateurs très motivés. Qu'ils en soient ici vivement remerciés.

Au nom du Conseil de la Fondation de placement, je vous remercie de votre confiance.



Martin Neff

ORGANES DE LA FONDATION

CONSEIL DE FONDATION ET COMITÉ DE PLACEMENT



Martin Neff

Vice-président et Président p. i.
du Conseil de fondation et membre
du Comité de placement



Rolf Maurer

Membre du Conseil de fondation
et du Comité de placement



Daniel Fässler

Membre du Conseil de fondation
et du Comité de placement



Jérôme Baumann

Membre du Conseil de fondation



Franz Rutzer

Membre du Conseil de fondation



Urs Bracher

Membre du Conseil de fondation

CONDITIONS-CADRES EN 2017 ET PERSPECTIVES POUR 2018

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

En 2017, il y a bien longtemps que la croissance de l'économie mondiale n'avait été aussi forte

L'économie mondiale a repris son essor en 2017, enregistrant sa plus forte croissance depuis des années. Cet essor a été synchrone et son rythme s'est accéléré dans toutes les régions économiques importantes. La conjoncture européenne en particulier s'est montrée convaincante, jamais elle n'a autant progressé depuis 2007. L'Ancien Continent s'est même montré plus dynamique que les États-Unis, où l'économie a aussi monté notablement les tours. La situation conjoncturelle de l'Asie s'est également sensiblement améliorée. Le PIB du Japon, qui souffre d'une faiblesse chronique de sa croissance, a dépassé son potentiel. Après des années de taux de croissance en repli, même la Chine a enregistré une légère hausse de sa dynamique économique. Un bémol toutefois, tant au Japon que dans l'Empire du Milieu l'accélération de la croissance a résulté en grande partie de programmes conjoncturels établis par l'État. Outre la Chine, la conjoncture de grands pays émergents a aussi progressé. C'est ainsi que le Brésil et la Russie sont sortis de la récession en 2017.

Très dépendante des exportations, l'économie suisse a bien profité de l'embellie conjoncturelle mondiale. En premier lieu, grâce à la forte hausse de la demande provenant de l'Europe mais aussi grâce au léger raffermissement de l'euro par rapport au franc suisse. Il y a bien longtemps que la croissance des exportations n'avait été aussi largement soutenue, alors que celles-là ne vivaient jusque-là que presque exclusivement des exportations de médicaments. Même si le choc du franc vécu en 2015 vibrait encore, l'économie exportatrice a pu reprendre son souffle. Dépendant beaucoup de la conjoncture européenne, l'industrie suisse de machines et des métaux a en effet renoué avec la croissance en 2018, de même que des branches pesant moins dans les exportations, comme la chimie et la construction de véhicules. L'hôtellerie a également affiché des chiffres encourageants. L'horlogerie a aussi profité de la reprise du tourisme, en particulier des visiteurs en provenance d'Extrême-Orient, lui permettant de remonter des profondeurs où elle avait glissé. Malgré cette reprise vigoureuse du commerce extérieur, le Secrétariat d'État à l'économie (SECO) n'a constaté aucune accélération de la croissance par rapport à la hausse du PIB d'un peu plus de 1% enregistrée en 2016. La raison se trouve d'une part dans une demande intérieure encore modérée et d'autre part en particulier d'une nouvelle particularité statistique. En effet, les recettes des associations sportives internationales domiciliées en Suisse, sont, depuis peu, décomptées dans le PIB de la Suisse. Or, les recettes issues des licences ont été nettement plus faibles en 2017 qu'en 2016, car il y a eu moins de grandes manifestations sportives l'an dernier.

La dernière année boursière a été extrêmement fructueuse

L'évolution positive de la conjoncture mondiale en 2017 s'est également reflétée sur les marchés financiers. Soutenus par la robustesse de l'économie mondiale et par les bons chiffres affichés par les entreprises, les marchés des actions internationaux ont enregistré une progression extraordinaire. Dans de nombreux pays, les indices boursiers ont battu un record après l'autre. L'an dernier, l'indice directeur suisse a augmenté de 18%, atteignant, début 2018, de nouveau un niveau record pour la première fois depuis dix ans. Certes, il y a eu des turbulences sporadiques, comme la crise nord-coréenne par exemple, mais les marchés sont restés de marbre. Durant toute l'année, la volatilité des marchés financiers est demeurée extrêmement basse.

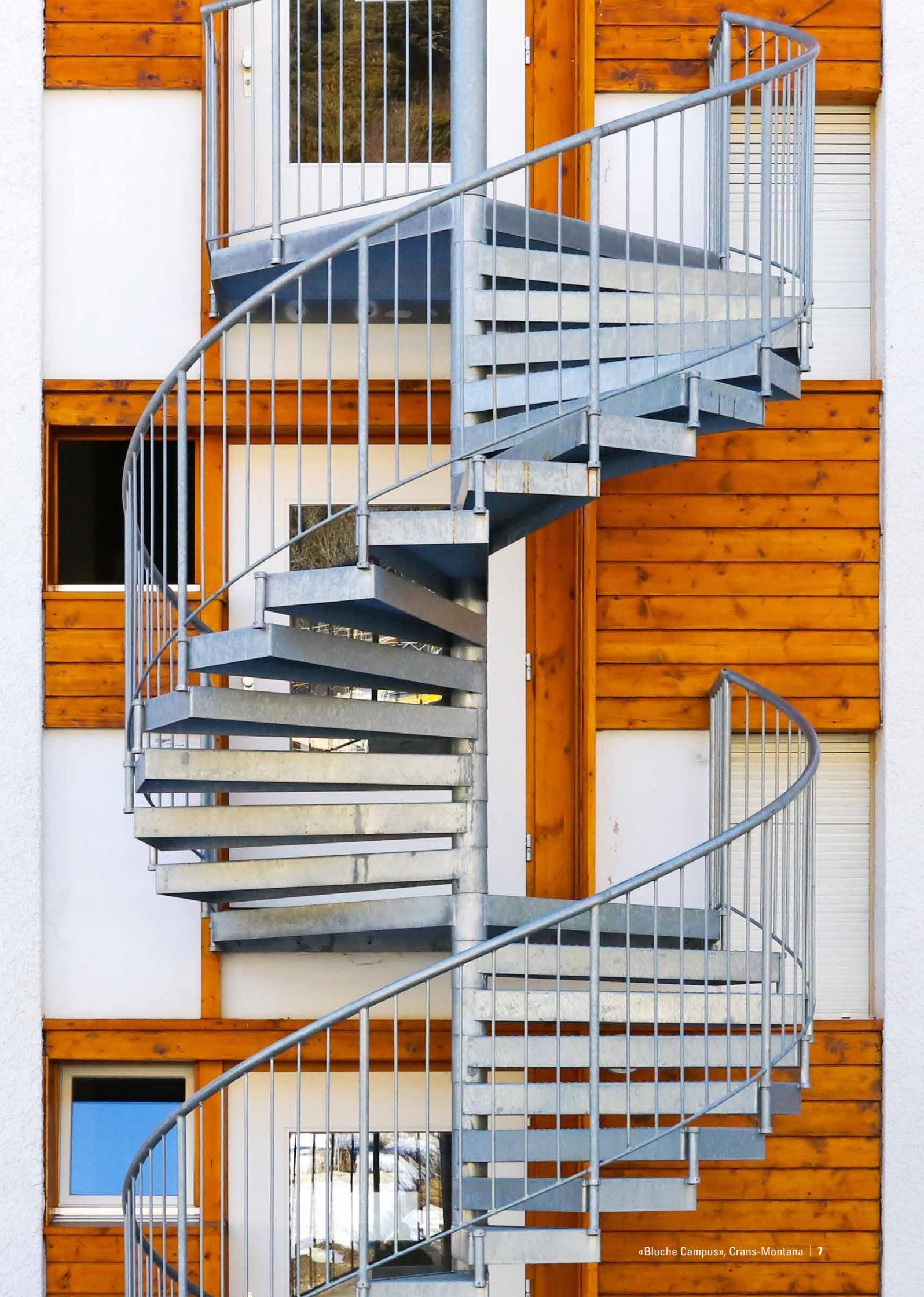
En 2017, les banques centrales se sont montrées moins accommodantes, sans aller toutefois jusqu'à resserrer notablement leur politique monétaire, en raison principalement de la hausse modérée de l'inflation. La Banque centrale européenne a prolongé son programme de rachat d'obligations jusqu'à fin septembre 2018, tout en divisant par deux ses achats mensuels à 30 milliards EUR. C'est la Banque centrale américaine (Fed) qui est allée le plus loin dans la normalisation de la politique monétaire, en relevant son taux directeur successivement de 0.50% à 0.75%, puis à 1.50% pour finir à 1.75%. Dans l'ensemble, les taux longs sont restés, aux États-Unis, mais surtout dans la zone euro, extrêmement bas et n'ont que très légèrement augmenté. Par conséquent, 2017 a été de nouveau une année difficile pour les investisseurs en emprunts d'État. En Suisse, la BNS a maintenu sa politique de taux négatifs, ce qui a eu pour effet que les rendements des obligations de

la Confédération à dix ans sont quasiment demeurés en territoire négatif, avec peu de changement depuis début 2017. En revanche, la propension à la prise de risque étant revenue, il a valu la peine d'investir dans des emprunts privés et des obligations de pays émergents.

Les placements alternatifs, comme l'or ou l'immobilier, ont aussi profité, en 2017, du bas niveau des taux d'intérêt. Les fonds immobiliers suisses cotés se sont parfois retrouvés sous pression en raison des nombreuses augmentations de capital et émissions. Mais globalement, ils ont de nouveau dégagé un rendement élevé. Nonobstant les prix élevés et la hausse des risques d'une correction des loyers sur le marché du logement locatif, la demande de placements immobiliers indirects n'a pas faibli.

La normalisation de la politique monétaire pose toujours un redoutable défi

Il ressort d'enquêtes menées auprès d'entreprises que l'économie mondiale a commencé l'année en fanfare. Début 2018, quasiment tous les indicateurs avancés affichent une hausse. Cela vaut aussi pour la Suisse, où le moral des entreprises a atteint son plus haut niveau depuis dix ans. Les chances sont intactes pour la conjoncture mondiale d'enregistrer une nouvelle bonne année et pour la Suisse, une accélération de son économie. Il subsiste néanmoins quelques impondérables, dont en particulier la normalisation de la politique monétaire qui représente un risque potentiel. En début d'année, les données meilleures qu'attendues concernant les salaires aux États-Unis ont suscité des craintes d'une augmentation de l'inflation et d'une accélération du resserrement des taux d'intérêt par la Fed. Cette évolution a poussé à la hausse les taux des marchés des capitaux du monde entier. Il s'est ensuivi une correction des Bourses et une forte montée de la volatilité du marché financier. La robustesse de l'économie mondiale n'empêche pas les marchés financiers de réagir avec une extrême fragilité à une élévation des attentes en matière de taux d'intérêt. Cette situation concerne très directement la Suisse également, car la stabilité du cours euro/franc est une condition importante pour une croissance plus forte de l'économie en 2018. La Banque nationale suisse dépend toujours du comportement de la BCE, de sorte que nous ne sommes pas encore à la veille d'une normalisation de la politique monétaire. La courbe des taux suisse devrait devenir plus pentue, tout en restant bien ancrée à l'extrémité courte.





**FORTUNE DE BASE
SWISS PRIME
FONDATION DE
PLACEMENT**

BILAN

	31.12.2017 CHF	31.12.2016 CHF
Actifs		
Fonds de roulement		
Liquidités	100 000.00	100 000.00
Total des actifs	100 000.00	100 000.00
Passifs		
Fonds propres		
Capital de dotation	100 000.00	100 000.00
Total des passifs	100 000.00	100 000.00

COMPTE DE RÉSULTAT

	du 01.01.2017 au 31.12.2017 CHF	du 28.09.2015 au 31.12.2016 CHF
Produits		
Contribution du groupe de placements Immobilier Suisse	570 171.11	597 391.80
Total des produits	570 171.11	597 391.80
Charges		
Organes	204 615.11	369 280.55
Assemblée des investisseurs, manifestations	21 610.63	38 286.50
Surveillance	12 000.00	12 000.00
Charge de révision	21 600.00	21 600.00
Établissement des rapports, rapport annuel	38 101.50	25 000.00
Autres charges d'administration	272 243.87	131 224.75
Total des charges	570 171.11	597 391.80



**GROUPE DE
PLACEMENT
SPF IMMOBILIER
SUISSE**

L'IMPORTANT EN BREF

Chiffres clés		31.12.2017	31.12.2016 ⁴
Numéro de valeur 26 362 735			
Émission de droits		0	1 043 106
Rachat de droits		13 603	43 106
Nombre de droits en circulation		986 397	1 000 000
Valeur d'inventaire par droit	CHF	1 070.94	1 037.44
Prix d'émission par droit	CHF	1 079.51	1 045.74
Prix de rachat par droit	CHF	1 062.37	1 029.14

Compte de fortune		31.12.2017	31.12.2016 ⁴
Valeur vénale des immeubles	CHF	1 434.7 mios	1 083.0 mios
Fortune totale (GAV)	CHF	1 442.8 mios	1 088.1 mios
Fortune nette (NAV)	CHF	1 056.4 mios	1 037.4 mios
Coefficient d'endettement		24.13%	3.55%
Taux d'endettement		26.79%	4.66%
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés		2.21 ans	2.78 ans
Rémunération des financements par fonds empruntés		0.83%	1.34%
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)		3.07%/3.57%	2.85%/3.35%
Variation du taux d'escompte (réel)		1.70% – 5.00%	1.81% – 5.10%
Variation du taux d'escompte (nominal)		2.20% – 5.50%	2.30% – 5.60%

Rendements		31.12.2017	31.12.2016 ⁴
Distribution	CHF	n/a	n/a
Rendement de distribution		n/a	n/a
Coefficient de distribution		n/a	n/a
Rendement des fonds propres (ROE)		3.23%	3.74% ¹
Rendement du capital investi (ROIC)		2.84%	3.12% ¹
Rendements des placements		3.23%	3.74% ¹
Marge d'exploitation (marge EBIT)		75.77%	78.88%
Quote-part des charges d'exploitation TERISA (GAV)		0.48%	0.61% ²
Quote-part des charges d'exploitation TERISA (NAV)		0.56%	0.78% ²

Compte de résultat		31.12.2017	31.12.2016 ⁴
Produits nets	CHF	28.5 mios	39.2 mios
Revenus locatifs net	CHF	42.0 mios	31.2 mios
Taux de perte de loyers		5.99% ³	7.09% ³

¹ Calcul sur 460 jours (28.09.2015–31.12.2016)

² Chiffre clé annualisé

³ Dont Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park» pour 2.72% (exercice précédent 3.36%)

⁴ Le premier exercice s'étend du 28.09.2015–31.12.2016

RAPPORT DE LA DIRECTION

SYNTHÈSE

Après un premier exercice prolongé, la première Assemblée ordinaire des investisseurs de Swiss Prime Fondation de placement s'est tenue en présence d'un bon nombre de personnes. Outre l'acquisition de deux immeubles locatifs dans le canton du Tessin pour un montant d'environ 30 millions CHF, la fondation a acquis pour plus de 265 millions CHF, des immeubles de logement d'étudiants en Suisse romande. La fondation a encore acheté, pour environ 41 millions CHF un immeuble à Liestal et un autre à Martigny. Le 2 mai 2017, le deuxième des plus anciens hôtels de Suisse, La Couronne à Soleure, a rouvert officiellement ses portes après d'importantes transformations. La diversification du portefeuille s'est poursuivie, hissant la part de logements à quelque 47.53%. Le taux de vacance a diminué à 5.99%. Le rendement de placement s'élève à 3.23% et la fortune totale de la fondation a atteint, au 31 décembre 2017, 1 442.8 millions CHF.

Le groupe de placements SPF Immobilier Suisse a été intégré, en automne dernier, dans l'indice immobilier (Immo-Index) de la CAFP. Au terme d'un processus d'appel d'offres, la fonction de banque dépositaire a été transférée, au 1^{er} juillet 2017, à la Banque cantonale de Zurich. Le Conseil de fondation se compose désormais des membres élus lors de la dernière Assemblée des investisseurs, soit de Daniel Fässler, Conseiller national, Rolf Maurer et Martin Neff, ce dernier comme Vice-président et Président p. i. ainsi que des membres nommés par la fondation: Jérôme Baumann, Urs Bracher et Franz Rutze. Ayant démissionné le 10 juillet 2017, Thomas Wetzel ne se représente pas. Sur le plan opérationnel, le personnel a été renforcé dans le domaine des acquisitions et des ventes ainsi que dans celui du développement et de la construction en Suisse alémanique et en Suisse romande.

Dans un marché difficile, Swiss Prime Fondation de placement et son groupe de placements SPF Immobilier Suisse ont de nouveau enregistré, l'an dernier, une croissance notable. Le produit de la deuxième émission, soit plus de 450 millions CHF, a été entièrement investi dans les acquisitions d'immeubles et complété par des capitaux de tiers. À fin 2017, le taux d'endettement s'est élevé à 24.13%.

Grâce à un montant de plus de 500 millions CHF, engagé dans le développement et la réalisation de projets dans le domaine du logement, le groupe de placements s'est assuré pour les cinq prochaines années une hausse substantielle de la quote-part du logement.

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE EN 2017

Conformément à ses objectifs stratégiques, le portefeuille a connu, au cours de l'exercice 2017 également, un développement réjouissant:

1. Augmentation de la fortune totale de 1 088 millions CHF à 1 443 millions CHF (+33%)

Au cours du deuxième exercice, le développement du portefeuille s'est déroulé selon nos plans, en dépit d'une situation de marché ardue. En particulier, la part du portefeuille global dans l'immeuble «Leuenhof» à Zurich a pu être réduite de 40% à fin 2016 à 30% à fin 2017.

2. Hausse des revenus locatifs nets de 31 millions CHF à 42 millions CHF (+35%)

Grâce à des acquisitions stratégiques et à la continuation de la baisse du taux de vacance, il a été possible, dans l'ensemble du portefeuille, d'augmenter également de 35% les revenus locatifs nets au cours de l'exercice 2017.

3. Accroissement marginal des charges d'exploitation (+1.7%)

La hausse de 32% de la fortune totale et des revenus locatifs nets n'a eu qu'un effet marginal se chiffrant à 1.6% sur les charges d'exploitation.

4. Augmentation de la part de logement de 30.61% à 47.53% (+55%)

Nous augmentons systématiquement la part de logement (mesurée sur la base de l'état locatif prévisionnel), en ciblant nos

acquisitions sur ce secteur, qu'il s'agisse d'immeubles existants ou de projets. Lors de l'Assemblée des investisseurs de mai 2017, nous avons évoqué un objectif de 39% pour la part de logement. Or, celui-ci a été largement dépassé à fin 2017. Grâce à la part élevée du logement de 47.5%, la part des bureaux, le deuxième genre d'affectation en importance, a été abaissée à 19%. Nettement dominée par le logement, la répartition des utilisations au sein du portefeuille est attrayante.

5. Baisse du taux de vacance de 7.09% à 5.99% (-15.5%)

Au cours de l'exercice écoulé, il a de nouveau été possible de diminuer le nombre de locaux vacants. L'acquisition des deux immeubles de logements pour étudiants entièrement loués a également eu un effet positif sur le taux de vacance. Celui-ci est impacté principalement par le site Riverside à Zuchwil. Sur ce site également, nous avons cependant réussi à louer des surfaces supplémentaires en attirant de nouvelles entreprises; ce qui est réjouissant, car cette évolution soutient le développement du site.

6. Évaluations à la hausse du portefeuille (+0.5%)

Malgré que le portefeuille soit encore récent, il a été possible d'enregistrer une réévaluation globale s'élevant à 7.6 millions CHF.

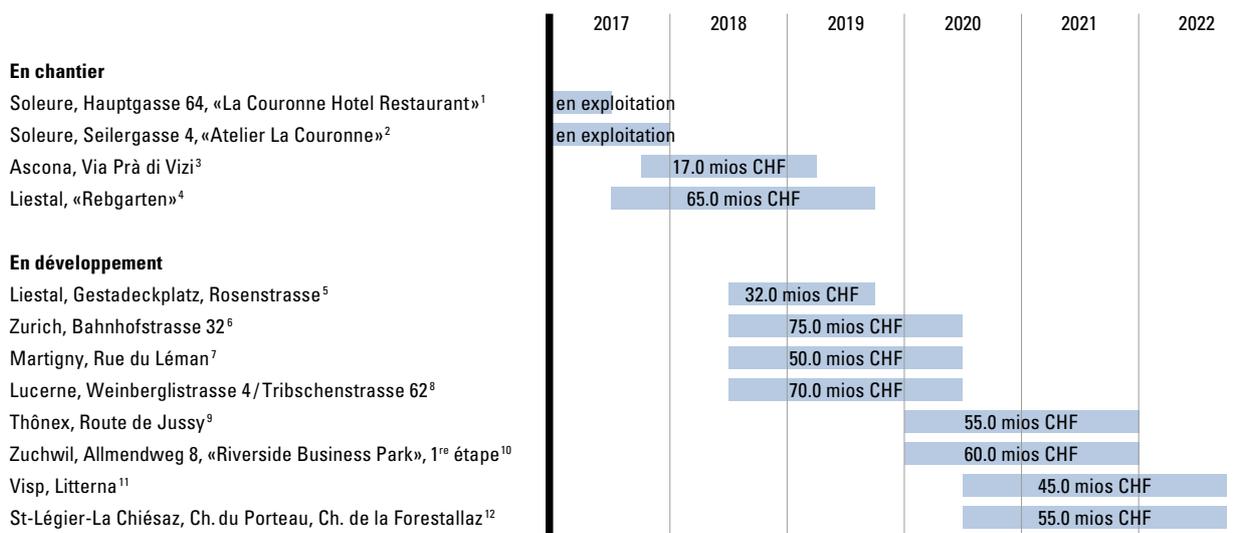
7. Développement du «Cadre de vie des seniors» (+1 établissement)

Grâce à l'achat du projet à Martigny, la position stratégique du «Cadre de vie des seniors» continue de se développer dans les centres régionaux. Ainsi, il y a actuellement onze établissements de ce type en portefeuille. L'établissement Rebgarten en construction à Liestal sera ouvert en 2019. Le chantier du projet de Martigny devrait démarrer à la mi-2018.

8. Aperçu des projets de développement et des chantiers en cours

Du point de vue financier, nos projets sont très différents les uns des autres. Sur les huit projets, seuls quatre sont construits de manière classique sur un terrain nu, à savoir achat de la parcelle, étude de plans, réalisation et commercialisation. Quatre projets de développement ont déjà atteint un degré de prélocation se situant entre 20% et 65% et quatre autres profitent des revenus locatifs provenant de bâtiments existants. Sur les douze projets, neuf présentent une part de logements s'échelonnant entre 65% et 100%, ce qui aura pour effet d'augmenter encore le taux d'habitation et de constructions neuves dans le portefeuille.

RÉSERVE DE PROJETS



¹ Transformation achevée, en exploitation, ² Transformation achevée, en exploitation, ³ Terrain compris, achat clé en main, en cours, ⁴ Terrain compris, en chantier, ⁵ Terrain compris, autorisation en cours, ⁶ Transformation, revenus courants, ⁷ Terrain compris, autorisation en cours, ⁸ Hors terrain, développement sur la réserve de terrain, ⁹ Plan de quartier en cours d'autorisation, ¹⁰ Examen préalable du développement du site par le canton, ¹¹ Achat et transfert de propriété à fin 2019, ¹² Terrain compris, plan de quartier en cours d'autorisation

COMPTE DE FORTUNE

	31.12.2017 CHF	31.12.2016 CHF
Actifs		
Fonds de roulement		
Disponibilités	2 567 331.88	1 620 369.31
Créances à court terme	3 384 723.27	2 614 797.73
Comptes de régularisation de l'actif	1 948 963.00	697 380.20
Fortune de placement		
Actions et autres titres et droits de participation	200 000.00	200 000.00
Constructions commencées (y c. terrains)	84 445 000.00	55 720 000.00
Constructions terminées (y c. terrains)	1 350 290 000.00	1 027 280 000.00
Fortune totale	1 442 836 018.15	1 088 132 547.24
Passifs		
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	-8 204 110.41	-3 529 980.16
Comptes de régularisation du passif	-7 068 997.15	-6 090 159.80
Dettes hypothécaires (y c. autres prêts et crédits à intérêt)	-346 253 945.08	-38 468 660.00
Provisions	-40 000.00	0.00
Impôts différés	-24 897 769.00	-2 600 575.00
Fortune nette	1 056 371 196.51	1 037 443 172.28
Parts		
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue	1 000 000	0
Variations durant l'exercice sous revue	-13 603	1 000 000
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	986 397	1 000 000
Valeur en capital par part	1 042.08	998.25
Produit net de l'exercice par part	28.86	39.19
Valeur d'inventaire par part avant distribution	1 070.94	1 037.44
Distribution	0.00	0.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	1 070.94	1 037.44
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	1 037 443 172.28	0.00
Souscriptions	0.00	1 043 106 000.00
Rachats	-14 112 296.32	-43 106 000.00
Distributions	0.00	0.00
Résultat global de l'exercice	33 040 320.55	37 443 172.28
Fortune nette à la fin de l'exercice	1 056 371 196.51	1 037 443 172.28

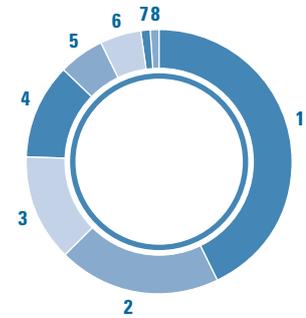
COMPTE DE RÉSULTAT

	du 01.01.2017 au 31.12.2017 CHF	du 28.09.2015 au 31.12.2016 CHF
Revenu locatif prévisionnel	44 658 152.82	33 550 257.42
Perte de revenu sur locaux vacants	-2 649 260.30	-2 344 665.00
Pertes d'encaissement sur loyers	-26 855.00	-35 150.00
Revenu locatif net	41 982 037.52	31 170 442.42
Maintenance	-1 451 773.93	-1 259 412.35
Remise en état	-1 395 669.33	-107 569.90
Entretien des immeubles	-2 847 443.26	-1 366 982.25
Frais d'approvisionnement et d'élimination, taxes	-1 877 382.94	-2 007 168.27
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	645 453.66	905 495.04
Assurances	-453 566.52	-454 785.59
Honoraires de gestion	-1 291 719.18	-1 176 332.74
Frais de location et de publication d'annonces	-256 312.55	-169 769.39
Impôts et taxes	-183 238.07	-322 754.43
Autres charges d'exploitation	-84 817.03	-218 685.11
Charges d'exploitation	-3 501 582.63	-3 444 000.49
Résultat opérationnel	35 633 011.63	26 359 459.68
Intérêts actifs	9.95	2 058.85
Intérêts négatifs sur avoirs en banque	-3 264.36	-248 882.58
Autres revenus	1 075 810.56	7 103 866.93
Frais de distribution	-77 334.87	-4 209 508.22
Autres revenus	995 221.28	2 647 534.98
Intérêts hypothécaires	-1 146 750.84	-367 942.30
Autres intérêts passifs	-468 188.93	-757 116.25
Intérêts sur droits de superficie	-134 332.95	-93 163.45
Frais de financement	-1 749 272.72	-1 218 222.00
Honoraires de la Direction	-5 478 704.28	-3 925 606.64
Frais d'estimation et de révision	-242 738.20	-229 127.85
Autres frais d'administration	-358 681.61	-278 680.89
Frais d'administration	-6 080 124.09	-4 433 415.38

Participation des souscripteurs aux revenus courus	0.00	17 069 394.27
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	-336 020.53	-1 236 436.44
Produit/frais des mutations de parts	-336 020.53	15 832 957.83
Produit net de l'exercice comptable	28 462 815.57	39 188 315.11
Gains/pertes en capital réalisé(e)s	0.00	-23 714.83
Résultat réalisé	28 462 815.57	39 164 600.28
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s	26 874 698.98	879 147.00
Variation des impôts différés	-22 297 194.00	-2 600 575.00
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s	4 577 504.98	-1 721 428.00
Résultat global de l'exercice comptable	33 040 320.55	37 443 172.28
Distribution et utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice comptable	28 462 815.57	39 188 315.11
Report de l'exercice précédent	0.00	0.00
Montant disponible pour la distribution	28 462 815.57	39 188 315.11
Montant prévu pour la distribution	0.00	0.00
Montant prévu pour le réinvestissement	-28 462 815.57	-39 188 315.11
Report à nouveau	0.00	0.00

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

Région	31.12.2017	31.12.2016
1 Zurich	42.96%	56.54%
2 Suisse méridionale ¹	19.73%	3.72%
3 Suisse du Nord-Ouest	13.13%	14.39%
4 Arc lémanique	11.42%	5.85%
5 Suisse orientale	5.70%	7.98%
6 Suisse centrale	5.07%	6.31%
7 Suisse romande	1.07%	4.91%
8 Berne	0.92%	0.30%
Total	100.00%	100.00%

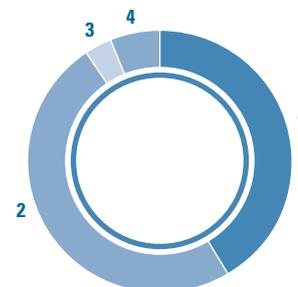


¹ La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais. L'acquisition de l'immeuble de logement pour étudiants «Bluche Campus» en Valais explique la forte hausse à 19.73%.

RÉPARTITION DES AFFECTATIONS

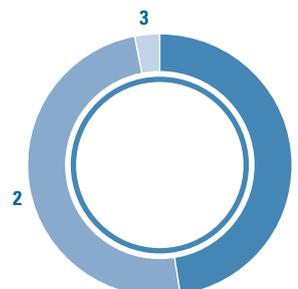
RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

Répartition des affectations	31.12.2017	31.12.2016
1 Immeubles d'habitation	41.47%	28.00%
2 Immeubles à usage commercial	49.28%	62.99%
3 Immeubles mixtes	3.36%	3.87%
4 Terrain à bâtir (y compris bâtiments à démolir) et bâtiments en construction	5.89%	5.14%
Total	100.00%	100.00%



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

Répartition des affectations	31.12.2017	31.12.2016
1 Immeubles d'habitation	47.53%	30.61%
2 Immeubles à usage commercial	49.47%	65.16%
3 Parkings	3.00%	4.23%
Total	100.00%	100.00%



INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Localité, adresse	Total de la surface locative (m ²)	Superficie du terrain (m ²)	Année de construction	Date d'acquisition
Immeuble d'habitation				
Arbon, Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11	1 716	2 865	1954–1956	01.02.16
Bellinzone, Via San Gottardo 99–99b	9 863	7 115	2014–2016	01.12.15
Court, Rue du Temple 1, 3	1 247	2 798	n/a	26.02.16
Couvet, Rue du Parc 19	867	1 497	n/a	24.02.16
Crans-Montana, Route des Cheminots	16 786	32 064	1930–2009	05.07.17
Écublens, Chemin des Crêts 28, Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.16
Écublens, Chemin des Vignes 21	275	1 255	n/a	01.03.16
Fontainemelon, Allée des Marronniers 1	933	4 549	n/a	24.02.16
Glion, Route de Glion 111	11 455	10 978	1880–1991	05.07.17
Heimenschwand, Schibistein 4	2 153	2 635	2008	01.09.16
Manno, Via Norello 17a	2 611	2 922	2008	01.10.17
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	1 923	1 500	n/a	01.03.16
Saxon, Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.16
St-Gall, Brühlbleichstrasse 10	482	143	avant 1920	15.11.15
St-Gall, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.16
St-Gall, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.16
St-Gall, Linsebühlstrasse 35	582	241	avant 1920	15.11.15
St-Gall, Otmarstrasse 21	297	495	avant 1920	15.11.15
St-Gall, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 740	3 530	2010	15.11.15
Trimbach, Baslerstrasse 81	1 174	918	1960	01.12.15
Wil SG, Marktgasse 41	412	119	1920	01.02.16
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.15
Zurich, Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 289	7 248	2012–2015	01.12.15
Total immeubles d'habitation	76 400	92 620		
Immeubles à usage commercial				
Bâle, Horburgstrasse 105	2 511	919	1964	05.08.16
Genève, Place Cornavin 10	2 777	381	1958	01.10.15
Lucerne, Weinberglstrasse 4/Tribschenstrasse 62	11 302	11 462	1991	01.10.15
Schleitheim, Breitestrasse 34	1 512	2 429	1991	15.11.15
Soleure, Hauptgasse 64, «La Couronne Hotel Restaurant»	2 315	1 225	1772	06.08.15
Soleure, Seilergasse 4, «Atelier La Couronne»	0	354	1928	01.02.16
St-Gall, Bohl 1/Goliathgasse 6	4 175	1 131	1920	01.10.15
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	101 906	170 345	1943	01.12.15
Zurich, Bahnhofstrasse 32	10 870	3 570	1914–1915	26.07.16
Total immeubles à usage commercial	137 368	191 816		
Immeubles mixtes				
Genève, Quai du Seujet 30	2 748	390	1984	01.10.15
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	797	292	avant 1920	15.11.15
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 598	409	1938	01.12.17
St-Gall, Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 662	2 029	1988	01.05.16
Total immeubles mixtes	10 805	3 120		
Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction				
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	0	2 911	2017–2019	17.07.17
Liestal, «Rebgarten»	0	4 568	2016–2018	01.04.16
Liestal, Rosenstrasse 1, 3	0	5 582	2018–2020	01.12.17
Martigny, Rue du Léman 24	0	6 838	2018–2020	01.12.17
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	0	27 713		04.12.15
Thônex, Route de Jussy	574	14 333		04.12.15
Total terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	574	61 945		
Total	225 147.00	349 501.00		

Régime de propriété	Valeur vénale en CHF	Revenus locatifs prévisionnels en CHF	Pertes de loyer en CHF	Pertes de loyer en %	Revenus locatifs nets en CHF
Pleine propriété	4 740 000.00	238 796.40	79 945.00	33.48	158 851.40
Pleine propriété	40 290 000.00	1 530 000.00	0.00	0.00	1 530 000.00
Pleine propriété	3 230 000.00	267 618.00	0.00	0.00	267 618.00
Pleine propriété	3 940 000.00	322 477.80	0.00	0.00	322 477.80
Pleine propriété	182 450 000.00	3 741 918.95	0.00	0.00	3 741 918.95
Pleine propriété	3 040 000.00	182 427.00	0.00	0.00	182 427.00
Pleine propriété	1 450 000.00	83 220.00	0.00	0.00	83 220.00
Pleine propriété	2 550 000.00	214 620.00	0.00	0.00	214 620.00
Pleine propriété	95 830 000.00	2 055 827.68	0.00	0.00	2 055 827.68
Pleine propriété	9 970 000.00	520 695.60	0.00	0.00	520 695.60
Pleine propriété	13 540 000.00	129 267.45	7 230.00	5.59	122 037.45
Pleine propriété	6 540 000.00	543 603.45	0.00	0.00	543 603.45
Pleine propriété	27 240 000.00	1 360 165.20	0.00	0.00	1 360 165.20
Pleine propriété	2 910 000.00	110 988.00	22 770.00	20.52	88 218.00
Pleine propriété	3 300 000.00	133 741.00	13 240.00	9.90	120 501.00
Pleine propriété	4 180 000.00	155 832.00	17 198.00	11.04	138 634.00
Pleine propriété	3 570 000.00	142 220.25	21 385.00	15.04	120 835.25
Pleine propriété	2 150 000.00	84 675.00	15 625.00	18.45	69 050.00
Pleine propriété	6 380 000.00	281 690.00	70 115.00	24.89	211 575.00
Pleine propriété	5 950 000.00	275 455.92	46 190.00	16.77	229 265.92
Pleine propriété	1 730 000.00	69 426.00	27 636.00	39.81	41 790.00
Pleine propriété	3 230 000.00	166 800.00	0.00	0.00	166 800.00
Pleine propriété	166 800 000.00	5 232 669.00	227 523.00	4.35	5 005 146.00
	595 010 000.00	17 844 134.70	548 857.00	3.08	17 295 277.70
Pleine propriété	9 000 000.00	573 832.75	275 355.40	47.99	298 477.35
Pleine prop., droit de superficie partiel	28 570 000.00	1 233 379.45	91 219.20	7.40	1 142 160.25
Pleine propriété	72 730 000.00	3 217 318.12	144 271.15	4.48	3 073 046.97
propriété par étage	3 340 000.00	224 868.00	8 160.00	3.63	216 708.00
Pleine prop., droit de superficie	17 940 000.00	501 353.20	16 150.00	3.22	485 203.20
Pleine propriété	2 970 000.00	1 000.00	0.00	0.00	1 000.00
Pleine propriété	28 200 000.00	1 325 030.00	4 188.00	0.32	1 320 842.00
Pleine propriété	101 370 000.00	5 493 695.30	1 214 258.60	22.10	4 279 436.70
Pleine propriété	442 950 000.00	12 158 383.80	0.00	0.00	12 158 383.80
	707 070 000.00	24 728 860.62	1 753 602.35	7.09	22 975 258.27
Pleine propriété	17 110 000.00	924 617.00	228 743.90	24.74	695 873.10
Pleine propriété	5 590 000.00	217 300.00	29 684.55	13.66	187 615.45
Pleine propriété	6 520 000.00	26 416.00	0.00	0.00	26 416.00
Pleine propriété	18 990 000.00	869 928.70	115 227.50	13.25	754 701.20
	48 210 000.00	2 038 261.70	373 655.95	18.33	1 664 605.75
Pleine propriété	4 430 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pleine propriété	34 190 000.00	33 396.00	0.00	0.00	33 396.00
Pleine propriété	10 500 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pleine propriété	8 605 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pleine propriété	8 820 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pleine propriété	17 900 000.00	13 499.80	0.00	0.00	13 499.80
	84 445 000.00	46 895.80	0.00	0.00	46 895.80
	1 434 735 000.00	44 658 152.82	2 676 115.30	5.99	41 982 037.52

EXTRAITS DU PORTEFEUILLE

GLION-SUR-MONTEUX, ROUTE DE GLION 111 «GLION CAMPUS»



Informations générales

Année de construction	1880–1991
Surface utile	11 500 m ²
Affectation	Logement

CRANS-MONTANA, CHEMIN DE VOUANGUEY «BLUCHE CAMPUS»



Informations générales

Année de construction	1930–2009
Surface utile	16 800 m ²
Affectation	Logement

MANNO, VIA NORELLO 17A



Informations générales

Année de construction	2008
Surface utile	2 600 m ²
Affectation	Logement

LIESTAL, GESTADECKPLATZ 6 «TURM»



Informations générales

Année de construction	1938
Surface utile	1 600 m ²
Affectation	Bâtiment mixte

EXTRAITS DES PROJETS

LIESTAL, «REBGARTEN»



Visualisation, vue de la Rheinstrasse

À Liestal, chef-lieu du canton de Bâle-Campagne, se dressera, à l'automne 2019, le centre d'habitation et de soins «Rebgarten», qui sera exploité par le Groupe Tertianum. Cette résidence pour seniors comprendra 40 chambres de soins et 66 appartements protégés, un restaurant ouvert au public au rez-de-chaussée ainsi qu'un parking de 122 places de stationnement. La situation attrayante entre la gare et la vieille Ville est idéale pour un centre pour seniors. En raison de sa bonne desserte, Liestal est un lieu de résidence très apprécié, qui offre une grande diversité de magasins et de manifestations culturelles.

Le chantier a démarré en été 2017. Le gros œuvre sera achevé en automne 2018 avec la pose du bouquet final. Tertianum a déjà commencé la commercialisation des appartements protégés. La population accueille cette offre avec un grand intérêt. L'exploitant est persuadé que, d'ici à l'ouverture en automne 2019, la majeure partie des unités sera louée.

Informations générales

Volume d'investissement	env. 65.0 mios CHF
But du projet	Projet d'un centre Tertianum pour seniors
Surface utile	5 185 m ²
Affectation	Habitation et soins
Réalisation prévue	De 2017 à 2019

MARTIGNY, RUE DU LÉMAN



Visualisation, vue de la rue du Léman

Swiss Prime Fondation de placement a acquis, en décembre 2017, un projet attrayant de développement en ville de Martigny. Cette petite agglomération est un centre régional important du Bas-Valais. Le futur immeuble d'appartements et de commerces se dressera d'ici 2020 à la rue du Léman 24, un emplacement central proche de la gare. Ce bâtiment présentant une forte image urbaine sera hautement visible au centre de Martigny.

Le locataire principal de l'immeuble sera le Groupe Tertianum, qui renforcera ainsi sa présence à Martigny en exploitant 39 appartements protégés, 68 chambres de soins et un bistrot ouvert au public au rez-de-chaussée. Cet immeuble comprendra également 28 appartements locatifs modernes, de 2½ à 4½ pièces, des surfaces destinées à l'artisanat et à la vente au rez-de-chaussée ainsi qu'une halle offrant 113 places de stationnement. La demande d'autorisation est en cours d'examen. Le chantier devrait démarrer ce printemps et les locataires pourraient emménager au printemps 2020.

Informations générales

Volume d'investissement	env. 49.0 mios CHF
But du projet	Immeuble d'habitation et de magasins, avec centre de soins pour le Groupe Tertianum
Surface utile	8941 m ²
Affectation	Centre d'habitation et de soins Tertianum, appartements, commerce et vente
Réalisation prévue	De 2018 à 2020

LIESTAL, GESTADECKPLATZ/ROSENSTRASSE



Visualisation, vue du Nonnenbodenweg

Swiss Prime Fondation de placement a acquis, en décembre 2017, un projet situé Gestadeckplatz et Rosenstrasse à Liestal, chef-lieu du canton de Bâle-Campagne. Cette situation est centrale et très bien desservie à proximité immédiate de la vieille Ville. Celle-là est également très proche de l'immeuble «Rebgarten» en construction par Swiss Prime Fondation de placement. Ce projet comprend un bâtiment à construire de 40 appartements et de magasins au rez-de-chaussée ainsi qu'un bâtiment existant rénové récemment avec logements et surfaces de vente. Le nouvel immeuble abritera surtout de petites unités (de 2½ et 3½ pièces) destinées à des célibataires de tous âges et à des couples. En ce qui concerne les surfaces de vente, des baux de longue durée ont déjà pu être conclus avec deux locataires principaux. Le chantier devrait démarrer ce printemps pour s'achever à l'automne 2019.

Informations générales

Volume d'investissement	env. 39.0 mios CHF
But du projet	Projet de développement d'un immeuble d'habitation et de commerces
Surface utile	4983 m ²
Affectation	Vente et logement
Réalisation prévue	De 2018 à 2019



Visualisation du projet

Swiss Prime Fondation de placement a acquis, en décembre 2015, trois parcelles sises dans la commune de Thônex (GE). SPF y développe actuellement un ensemble d'habitation de 80 appartements en étroite collaboration avec la commune et le canton de Genève. Comme la zone ne permet pas de construire un tel ensemble, il a fallu élaborer un plan de quartier (PQ) adopté par le Conseil communal et soumis au canton en décembre 2017. Le PQ devrait entrer en vigueur en 2018. En même temps, une autorisation de construire va être déposée pour pouvoir démarrer le chantier début 2019, afin que les locataires puissent emménager début 2021.

Le programme prévoit des appartements allant de 2½ à 5½ pièces de manière à attirer des locataires hétérogènes.

D'une superficie totale de 14 333 m², ce terrain est très bien desservi. La nouvelle gare du Léman Express à Chêne-Bourg n'est qu'à 10 minutes à pied. Dès 2019, ce train rejoindra la gare Cornavin en 10 minutes. Un nouveau chemin réservé aux piétons et aux vélos et bordant le terrain permettra aux cyclistes d'atteindre le centre de Genève en 15 minutes.

Le terrain contient en outre une réserve de surface à bâtir qui permettra, à moyen terme, de réaliser un second ensemble de même taille.

Informations générales

Volume d'investissement	env. 55.0 mios CHF
But du projet	Projet de développement affecté au logement
Surface utile	7 100 m ²
Affectation	Logement
Réalisation prévue	De 2019 à 2021

LUCERNE, TRIBSCHENSTRASSE/WEINBERGLISTRASSE



Visualisation, vue de la Tribschenstrasse

Sur deux réserves de terrain entourant l'immeuble commercial existant, SPF va construire un ensemble de 160 appartements et des surfaces de vente. Pour celles-ci, un bail a déjà pu être conclu avec un locataire principal. Les nouveaux immeubles comprendront surtout de petits appartements de 2½ pièces bien aménagées. Le public cible de tous âges est composé essentiellement de couples et de célibataires. Les nouveaux bâtiments aux volumes bien proportionnés, au caractère urbain et aux façades de grande qualité constituent une plus-value pour le quartier de Tribschen. L'emplacement est extrêmement bien desservi, à courte distance à pied du lac, de la gare et du KKI, et se prête idéalement au logement. Avec l'immeuble existant, les bâtiments encercleront une cour intérieure calme et favorisant la détente. Le chantier devrait démarrer à la fin de l'été prochain pour s'achever à fin 2020.

Informations générales

Volume d'investissement	env. 70.0 mios CHF
But du projet	Ensemble d'habitation sur la réserve de terrain à bâtir
Surface utile	env. 16500 m ²
Affectation	Logement, commerce de détail, services
Réalisation prévue	De 2018 à 2020

ZUCHWIL RIVERSIDE, PLAN DIRECTEUR DÉVELOPPEMENT DU SITE



Plan directeur, Zuchwil

Dans quinze à vingt ans, Riverside doit devenir, en plusieurs étapes, un quartier unique à la fois vert et urbain. Il créera des espaces et des possibilités pour une grande diversité de formes et d'utilisations destinées au travail, au logement et à la détente, au commerce, à la nature et aux loisirs.

Par sa situation et sa dimension, ce nouveau quartier insufflé une nouvelle dynamique à la commune de Zuchwil en lui donnant un attrait supplémentaire. Le caractère spécial et l'ambiance particulière qui se dégagent de ce nouvel espace de vie est susceptible d'exercer une attirance suprarégionale. Sa situation unique au bord de l'Aar, son intégration dans le paysage ainsi que l'étendue de ses espaces verts sont les qualités intrinsèques de Riverside.

Les plans d'affectation sont actuellement en phase d'examen préalable par le canton. La SPF table sur un changement de zone cette année encore. Parallèlement à l'adaptation des plans d'affectation, l'étude des plans de la première étape va commencer en 2018. Dans celle-ci, quatre bâtiments devraient voir le jour près des rives de l'Aar.

Informations générales

Volume d'investissement	env. 30.0 à 60.0 mios CHF par étape de logements
But du projet	Transformation d'une friche industrielle en espace de travail et d'habitation
Surface utile	Changement de zone pour env. 60 000 m ² de terrain actuellement non constructible
Affectation	Industrie, artisanat, services et logement
Réalisation prévue	Dès 2019 au plus tôt

RAPPORT DES EXPERTS EN ESTIMATIONS



Jones Lang LaSalle SA
Prime Tower Hardstrasse 201 8005 Zurich Suisse
tel +41 44 215 75 00 fax +41 44 215 75 01
www.jll.ch

Au Conseil de fondation et à la direction de
Swiss Prime Fondation de placement, Olten

Zurich, le 7 mars 2018

**Valeur de marché des immeubles de Swiss Prime Fondation de placement en date
du 31 décembre 2017**

1 Contrat

Les immeubles de rendement de Swiss Prime Fondation de placement ont été évalués à leur valeur de marché, au nom du propriétaire et à des fins de comptabilité par Jones Lang LaSalle SA («JLL») au 31 décembre 2017. Il est question au total de 38 immeubles de rendement dont 33 existants ainsi que d'un immeuble en construction et de quatre parcelles de terrain (ces derniers étant regroupés sous l'appellation d'immeubles en développement).

2 Standards d'évaluation

JLL confirme que les évaluations ont été réalisées en vertu des normes et des lignes directrices nationales et internationales, en particulier conformément aux International Valuation Standards (IVS, RICS / Red Book) et aux normes d'évaluation suisses (SVS).

3 Norme comptable

Conformément aux instructions de Swiss Prime Fondation de placement, la procédure d'évaluation répond aux exigences de la norme d'évaluation Swiss Gaap RPC.

4 Définition de la valeur de marché

La valeur de marché, c'est le prix estimé auquel un immeuble pourrait être vendu sur un marché immobilier opérationnel à la date de référence, après une période de commercialisation raisonnable, dans le cadre d'une transaction commerciale ordinaire entre un vendeur qui est prêt à vendre et un acquéreur qui est prêt à acheter, chacune des parties agissant en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

Les frais de transaction, qui comprennent généralement les commissions de courtage, les taxes sur les transactions et les frais de registre foncier et de notaire, ne sont pas pris en compte dans la détermination de la valeur de marché. La valeur de marché n'est pas ajustée pour tenir compte des coûts de transaction encourus par l'acquéreur en cas de vente. Cela correspond à la pratique suisse en matière d'évaluation.

5 Méthode d'évaluation

JLL a évalué les propriétés existantes de Swiss Prime Fondation de placement au moyen de la méthode des flux de trésorerie actualisés (méthode DCF). Dans ce cas, le revenu potentiel d'une propriété est déterminé sur la base des revenus et dépenses à venir. Les flux de trésorerie résultants correspondent à des flux de trésorerie nets actuels et projetés, c'est à dire après déduction de tous les coûts qui ne peuvent être répercutés sur le locataire (avant impôts et coûts d'emprunt). Les flux de trésorerie annuels sont actualisés à la date de l'évaluation. Le taux d'actualisation appliqué à cette fin est basé sur le taux d'intérêt des placements à long terme et sans risque, telle qu'une obligation

fédérale de 10 ans, additionné d'une prime de risque spécifique. Il tient compte des risques de marché et du manque de liquidité plus élevé associé à l'immobilier par rapport à une obligation fédérale. Les taux d'actualisation et de capitalisation varient selon la macro- et la micro-situation ainsi qu'en fonction du segment de l'immobilier.

La méthode de la valeur résiduelle a été utilisée pour déterminer la valeur marchande des terrains non construits et des projets de développement. Avec cette méthode, un investisseur qualifié détermine la valeur du terrain ou du projet à l'aide d'un calcul rétrospectif. Tous les frais encourus ou encore en suspens dans le cadre de la construction du bâtiment projeté sont déduits de la valeur de marché future une fois l'immeuble achevé. Les coûts comprennent le démantèlement de tout vieux bâtiment existant, la mise en place des infrastructures nécessaires, les coûts de construction et les coûts accessoires de construction ainsi que les coûts de financement du projet. Après soustraction de ces coûts de la valeur de marché après l'achèvement, il reste un montant résiduel qui représente le montant économiquement justifiable pour l'achat du terrain ou la valeur de marché du projet de développement. Pour les évaluations de terrains, la plausibilité des valeurs a ensuite été vérifiée à l'aide de prix fonciers comparables.

La détermination de la valeur marchande des immeubles, qui sont complètement ou partiellement vacants, est fondée sur l'hypothèse selon laquelle la surface vacante va le rester pendant un certain temps. Des pertes de loyer, des périodes sans loyer et d'autres incitations à l'intention des nouveaux locataires font partie des hypothèses habituellement rencontrées sur le marché à la date d'évaluation et sont comprises dans l'évaluation.

6 Résultat de l'évaluation

Compte tenu de ce qui précède, l'estimation de JLL, en date du 31 décembre 2017, relative à la valeur de marché des 38 immeubles de rendement évalués relevant de la propriété de Swiss Prime Fondation de placement, est la suivante:

	Nombre d'immeubles	Valeur de marché au 31 décembre 2017	
Total des immeubles existants	33	CHF	629'060'000
Total des immeubles en développement	5	CHF	75'840'000
Total des immeubles de rendement	38	CHF	704'900'000

Résultat de l'évaluation en lettres:

Sept cent quatre millions neuf cent mille francs suisses.

7 Autonomie financière et application

En accord avec la politique commerciale de JLL, les propriétés de Swiss Prime Fondation de placement ont été évaluées de manière indépendante et neutre. L'évaluation sert exclusivement aux fins mentionnées précédemment. JLL n'assume aucune responsabilité à l'encontre des tiers.

Les frais pour les services d'évaluation sont indépendants du résultat de l'évaluation et sont basés sur des grilles d'honoraires uniformes pour chaque propriété.

Jones Lang LaSalle SA

Patrik Stillhart MRICS
Managing Director

Daniel Macht MRICS
Senior Vice President

Traduit de l'allemand. Seule la version originale en allemand fait foi.



Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon +41 58 286 31 11
Fax +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

Swiss Prime Fondation de placement
A l'att. de Gregor Bucher
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zurich

Zürich, le 9 mars 2018

Evaluation en fin d'exercice 2017

Swiss Prime Fondation de placement

Mandat

Conformément à l'art. 5, al. 5 de son Règlement, Swiss Prime Fondation de placement (ci-après «SPF») a donné à Ernst & Young AG (ci-après «EY») le mandat d'évaluer, aux fins de présentation des comptes au 31 décembre 2017, les immeubles de rendement suivants lui appartenant. La procédure d'estimation satisfait aux exigences des normes d'estimation Swiss GAAP RPC:

- „Leuenhof“, Bahnhofstrasse 32, 8001 Zürich (immeuble existant)
- Route de Glion 111, 1823 Glion-sur-Montreux (acquis en 2017)
- Chemin de Vouanquey, 3975 Crans-Montana (acquis en 2017)

Les documents nécessaires à l'évaluation ont été préparés par la SFP ainsi que par la société de gérance compétente. L'estimation se fonde d'une part sur l'appréciation et l'analyse de ces documents ainsi que sur une visite sur place (2017) et d'autre part sur l'estimation de la situation générale et de la situation spécifique du marché immobilier. Les experts d'EY chargés de l'estimation ont exécuté l'ensemble du projet, à savoir l'évaluation des immeubles et des scénarios de développement en ayant une approche neutre et en étant engagés uniquement envers le mandat d'une estimation indépendante. En accord avec SFP, ce projet a couvert la définition des paramètres d'évaluation, la saisie des données dans le logiciel d'évaluation, les travaux d'évaluation proprement dits, le contrôle et la remise des résultats au mandant.

Norme d'évaluation

EY confirme que ses estimations se font en accord avec les normes en usage dans la branche. Par analogie avec les Swiss Valuation Standards, la valeur vénale d'un immeuble s'entend à la «juste valeur», c.-à-d. le prix de vente qu'il est vraisemblablement possible d'obtenir dans des circonstances normales dans la situation actuelle du marché, sans tenir compte de frais de transaction éventuels.

Méthode d'évaluation

La base de l'évaluation repose sur la méthode des flux de trésorerie actualisés (Discounted Cashflow - DCF). Elle consiste, dans une première étape, à calculer les flux de trésorerie nets entrant chaque année (revenus bruts dont sont déduits les coûts pour locaux vacants, exploitation, entretien, réparations, etc.). Dans une seconde étape, on escompte les flux de trésorerie, autrement dit ceux dont le propriétaire peut librement disposer, à leur valeur au moment de l'évaluation et on les ajoute. Le taux d'escompte appliqué à chaque immeuble tient compte de la situation du marché et des risques, c.-à-d. en tenant compte des possibilités et des risques que chacun présente.

Dans le cadre des évaluations, l'expert en estimations procède à une analyse et à une évaluation détaillées de chacun des postes de revenus et de coûts. Pour ce faire, il dispose des décomptes des années précédentes, de l'état locatif actuel et d'informations complètes sur le marché. C'est sur cette base que l'expert estime les flux de trésorerie attendus et détermine le taux d'escompte

Résultat de l'évaluation

Au 31 décembre 2017, la valeur des trois immeubles s'élevait à CHF 721'230'000.

- 442'950'000 CHF „Leuenhof“, Bahnhofstrasse 32, 8001 Zürich
- 95'830'000 CHF Route de Glion 111, 1823 Glion-sur-Montreux
- 182'450'000 CHF Chemin de Vouanguey, 3975 Crans-Montana

Les travaux de rénovation prévus pour les dix prochaines années ont été vérifiés. Au besoin, les dates des travaux et le volume des investissements ont été réévalués et adaptés si nécessaire.

Indépendance et confidentialité

Les experts accrédités d'EY chargés de l'estimation confirment leur indépendance et garantissent un traitement confidentiel des informations relatives au mandat d'évaluation.

Traduit de l'allemand. Seule la version originale en allemand fait foi.

Ernst & Young AG

Sebastian Zollinger

Ines Reichert



34

**ANNEXE
AUX COMPTES
ANNUELS**

ANNEXE

BASE JURIDIQUE ET BUT

Suisse Prime Fondation de placement a été fondée le 30 mars 2015. Il s'agit d'une fondation au sens de l'article 80ss du Code civil suisse (CC) en lien avec l'article 53g ss. de la loi 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. Les caisses de pension exonérées d'impôts domiciliées en Suisse peuvent y adhérer.

L'autorité de surveillance est la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).

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

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 de l'administrateur délégué sont définis dans les statuts, le règlement et le règlement d'organisation et de gestion et sont publiés sur notre site Internet (www.swiss-prime-anlagestiftung.ch).

Conseil de fondation: Markus Graf (†), Président; François M. Bianchi, Vice-président jusqu'au 4 mai 2017, partenaire auprès de Niederer Kraft & Frey, Zurich; Martin Neff, membre jusqu'au 4 mai 2017, Vice-président depuis le 4 mai 2017, économiste en chef du Groupe Raiffeisen, St-Gall; Daniel Fässler, docteur en droit, depuis le 4 mai 2017, avocat et Conseiller national du canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures; Rolf Maurer, membre depuis le 4 mai 2017, gestionnaire du portefeuille de la Caisse de pensions Poste, Berne; Jérôme Baumann, avocat (nommé au 21.11.2017); Franz Rutzer, Immobilier et Finances (nommé au 21.11.2017); Urs Bracher, dipl. féd. d'expert en caisses de pension, membre professionnel du Conseil (nommé au 30.11.2017)

Comité de placement: Markus Graf (†), Président; François M. Bianchi, Vice-président jusqu'au 4 mai 2017, partenaire auprès de Niederer Kraft & Frey, Zurich; Martin Neff, membre jusqu'au 4 mai 2017, Vice-président depuis le 4 mai 2017, économiste en chef du Groupe Raiffeisen, St-Gall; Daniel Fässler, docteur en droit, depuis le 4 mai 2017, avocat

et Conseiller national du canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures; Rolf Maurer, membre depuis le 4 mai 2017, gestionnaire du portefeuille de la Caisse de pensions Poste, Berne

Organe de révision: KPMG AG, Zurich

Experts en estimations: Jones Lang LaSalle AG, Zurich; Ernst & Young AG, Bâle

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

Banque dépositaire: Notenstein La Roche Banque privée SA, St-Gall, jusqu'au 30 juin 2017; Banque cantonale de Zurich, Zurich, depuis le 1^{er} juillet 2017

Gérance immobilière: Wincasa SA, Winterthour

INTÉGRITÉ ET LOYAUTÉ

La Fondation protège les intérêts des investisseurs. Les personnes qui exercent une fonction exécutive au sein de la fondation sont donc soumises à une obligation de divulgation et de récusation. Si un organe se trouve dans une situation de conflit d'intérêts (potentiel), il doit en informer la fondation et/ou se retirer d'un vote éventuel. De plus, les mandats avec des tiers doivent être divulgués. Dans le cadre de la délégation de tâches, les dispositions relatives à la loyauté et à l'intégrité de la LPP et de l'OPP 2 s'appliquent, toutes choses étant égales d'ailleurs. Les personnes concernées ont fait une déclaration sur l'intégration et la loyauté des responsables.

DIRECTION ET GESTION DE FORTUNE

Swiss Prime Fondation de placement a mandaté respectivement Swiss Prime Site et Swiss Prime Site Management AG, Olten, pour diriger le groupe de placements et gérer la fortune de ce dernier.

PRÉSENTATION DES COMPTES SELON SWISS GAAP RPC 26

La recommandation technique Swiss GAAP RPC 26 du 1^{er} janvier 2004 et en vigueur, dans sa version remaniée le 30 août 2013, depuis le 1^{er} janvier 2014 est appliquée mutatis mutandis à la présentation des comptes annuels.

INDICATION SUR LES ÉVALUATIONS

Immeubles: Les immeubles sont estimés à nouveau au moins une fois par an.

Experts en estimations: Jones Lang LaSalle AG, Zurich; Ernst & Young AG, Bâle

Méthode d'estimation: 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'actualisation est dé-

terminé 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 de marché conformément à l'art. 86 OPCC FINMA.

Hypothèques: Les hypothèques à taux variables sont évalués à la valeur nominale, les prêts hypothécaires à terme et à taux d'intérêt fixes sont également évalués à la valeur nominale. Les hypothèques à terme fixe, qui ont été reprises dans le cadre d'une acquisition, sont comptabilisées à la valeur de marché amortie.

Valeurs vénales et taux d'escompte	31.12.2017	31.12.2016
Immeubles		
Valeur vénale	1434.7 mios CHF ¹	1083.0 mios CHF
Taux d'escompte		
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	3.07% / 3.57%	2.85% / 3.35%
Fourchette du taux d'escompte (réel)	1.70%–5.00%	1.80%–5.10%
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	2.20%–5.50%	2.30%–5.60%

¹ L'immeuble de Martigny, Rue du Léman 24, a été inscrit au bilan aux coûts de revient, en dérogation au prospectus du groupe de placements SPF Immobilier Suisse. Cet immeuble ne figure pas dans les rapports d'estimation établis par Jones Lang LaSalle SA, Zurich, et Ernst & Young SA, Bâle.

CAPITALISATION ET DISTRIBUTION DES REVENUS

Selon l'art. 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. Pour l'heure, 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.

IMPÔTS

À l'exception de l'impôt sur les gains immobiliers et des impôts sur les immeubles, Swiss Prime Fondation de placement n'est pas imposable. Par contre, les deux sociétés immobilières détenues par la fondation de placement sont soumises à l'impôt sur le capital et à l'impôt sur le bénéfice.

Les impôts différés sur les gains immobiliers et les droits de mutation sont calculés et comptabilisés annuellement et, si nécessaire, également au cours de l'année. Ils sont calculés sur la base de l'évolution de la valeur vénale, de la durée de propriété et d'autres facteurs pertinents. Les impôts sur les gains immobiliers ont été calculés sur la base d'une période de détention de cinq ans.

APPORTS EN NATURE DE CAISSES DE PENSION

Aucun

INFORMATION SUR LES DÉRIVÉS

Aucune

ÉCART PAR RAPPORT AU PROSPECTUS DE SPF IMMOBILIER SUISSE

L'immeuble de Martigny, Rue du Léman 24, a été inscrit au bilan aux coûts de revient. Cet immeuble ne figure pas dans les rapports d'estimation établis par Jones Lang LaSalle SA, Zurich, et Ernst & Young SA, Bâle.

ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN

Entre la date du bilan (31 décembre 2017) et le 27 mars 2018, les événements suivants se sont produits:

La Direction de Swiss Prime Fondation de placement a décidé de relever un nouveau défi professionnel en dehors de Swiss Prime Site. Celui-ci a pu remplir intégralement les postes devenus vacants. Ainsi, la marche normale des affaires de Swiss Prime Fondation de placement est assurée.

JUSTIFICATION DES ÉCARTS PAR RAPPORT AUX DIRECTIVES DE PLACEMENT

Conformément à l'art. 1, al. 5 des Directives de placement, écarts autorisés au 31 décembre 2017

N°	Groupe de placement	Désignation du placement	N° de valeur	Monnaie	Unité/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	200 000.00	1 056 371 197.00	0.019%	Les Directives de placement n'autorisent pas les placements en 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 Solothurn. 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	20 000.00	1 056 371 197.00	6.641%	Les Directives de placement n'autorisent pas les placements en 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, qui la contrôle à 100%. L'unique objet de la société est de détenir des immeubles (voir aussi page 40).
3	SPF Immobilier Suisse	HFS Lake Sàrl	n/a	CHF	20 000.00	1 056 371 197.00	3.049%	Les Directives de placement n'autorisent pas les placements en 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, qui la contrôle à 100%. L'unique objet de la société est de détenir des immeubles (voir aussi page 40).

Les contrats de direction et de gestion de fortune conclus entre Swiss Prime Fondation de placement et de Swiss Prime Site ont été prolongés, à compter du 1^{er} avril 2018, à des conditions nettement plus basses jusqu'à fin 2020.

Swiss Prime Site est en contact avec l'autorité de surveillance en vue d'obtenir la prolongation de l'autorisation de gérant de fortune de la prévoyance professionnelle selon l'art. 48f al. 5, OPP 2.

PROVISIONS, INDEMNITÉS DE DISTRIBUTION ET DE PRISE EN CHARGE

Au cours de l'exercice 2017, la Fondation de placement n'a ni reçu, ni versé de provisions. La Fondation de placement acquitte des taxes, selon le décompte «Informations sur les taux de rémunération» en page 39. Aucune indemnité distincte de distribution et de prise en charge n'est payée.

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 Swiss Prime Fondation de placement, SPF Immobilier Suisse.

PROVISIONS

	31.12.2017 en CHF	31.12.2017 en % de la fortune de placement	31.12.2016 en CHF	31.12.2016 en % de la fortune de placement
Impôts de liquidation	24 897 769.00	1.74	2 600 575.00	0.24

CHIFFRES CLÉS

	31.12.2017	31.12.2016 ⁵
Taux de perte de loyers	5.99% ¹	7.09% ¹
Coefficient d'endettement	24.13%	3.55%
Marge d'exploitation (marge EBIT)	75.77%	78.88%
Quote-part des charges d'exploitation TERISA (GAV)	0.48%	0.61% ²
Quote-part des charges d'exploitation TERISA (NAV)	0.56%	0.78% ²
Rendement des fonds propres (ROE)	3.23%	3.74% ³
Rendement du capital investi (ROIC)	2.84%	3.12% ³
Rendement de distribution	n/a	n/a
Coefficient de distribution	n/a	n/a
Rendement des placements	3.23%	3.74% ³
Coefficient d'endettement	26.79%	4.66%
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés	2.21 ans	2.78 ans
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.83%	1.34%
Volatilité ⁴	0.00%	0.00% ²

¹ Dont Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park» pour 2.72% (exercice précédent 3.36%)

² Chiffres clés annualisés

³ Calcul sur 460 jours (28.09.2015–31.12.2016)

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

⁵ Le premier exercice s'étend du 28.09.2015–31.12.2016

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).

..... DONNÉES SUR LES TAUX DE RÉMUNÉRATION

	2017 Effectif	2017 Maximal	2015/2016 Effectif	2015/2016 Maximal
Commission de gestion annuelle sur la base de la fortune totale au début de chaque trimestre	0.40%	0.40%	0.40%	0.40%
Commission de construction basée sur les coûts de construction nets	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
Commission d'achat basée sur le prix d'achat net	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
Commission de vente basée sur le prix de vente net	1.50%	1.50%	1.50%	1.50%
Frais d'administration basés sur les recettes locatives annuelles effectives (y c. les recettes provenant des droits de superficie)	3.08%	5.00%	3.77%	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 d'une éventuelle taxe sur la valeur ajoutée	0.80%	1.00%	0.80%	1.00%
Commission de dépositaire basée sur la fortune mensuelle nette, majorée	0.015%–0.030%	0.03%	0.03%	0.03%

Plus éventuellement une taxe sur la valeur ajoutée

..... CHARGES ADMINISTRATIVES

en 1000 CHF		2017	2015/2016
Honoraire de la Direction	CHF	5 478.7	3 925.6
Charges d'estimation et d'audit	CHF	242.7	229.1
Autres charges administratives	CHF	358.7	278.7

Les honoraires de la direction se composent de l'indemnité au Conseil de fondation, des frais de gestion à Swiss Prime Site Management AG et des frais de gestion à la banque dépositaire. Le poste Autres charges d'administration comprend la comptabilisation des coûts d'établissement des rapports, de l'Assemblée des investisseurs et de conseil juridique, de la contribution annuelle à la CAFD, des taxes de surveillance et des autres charges administratives.

..... MONTANT TOTAL DES ENGAGEMENTS DE PAIEMENT CONTRACTUELS, APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN, POUR L'ACHAT DE TERRAINS AINSI QUE POUR DES MANDATS DE CONSTRUCTION ET DES INVESTISSEMENTS DANS DES IMMEUBLES

		31.12.2017	31.12.2016
Achats de terrains	CHF	23.0 mios	11.5 mios
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	CHF	93.9 mios	22.0 mios

..... ENGAGEMENTS CONDITIONNELS

		31.12.2017	31.12.2016
Aucun	CHF	0.0 mios	0.0 mios

ACQUISITIONS DURANT L'EXERCICE 2017

Lieu, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF au 31.12.2017
Immeubles d'habitation		
Crans-Montana, Route des Cheminots (détenu par HFS Mountain Sàrl)	05.07.2017	182 450 000
Glion, Route de Glion 111 (détenu par HFS Lake Sàrl)	05.07.2017	95 830 000
Manno, Via Norello 17a	01.10.2017	13 540 000
Immeubles mixtes		
Liestal, Gestadeckplatz 6	01.12.2017	6 520 000
Terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et bâtiments en construction		
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	17.07.2017	4 430 000
Liestal, Rosenstrasse 1, 3	01.12.2017	10 500 000
Martigny, Rue du Léman 24	01.12.2017	8 605 000
Total		321 875 000

VENTES DURANT L'EXERCICE 2017

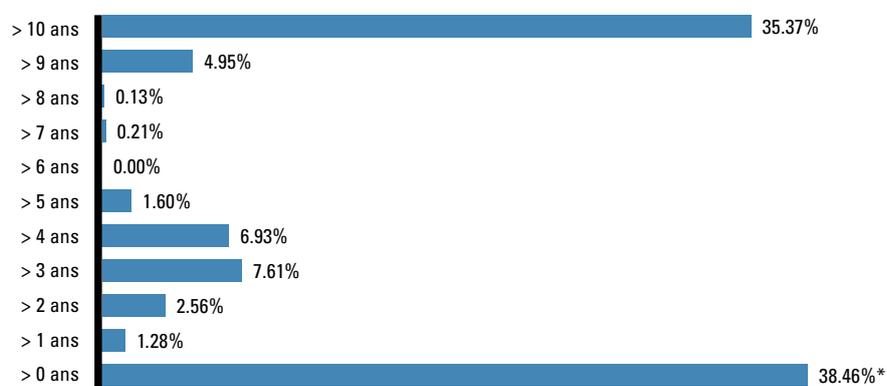
Lieu, adresse	Date de vente	Valeur vénale en CHF au 31.12.2017
Aucune		

RECETTES LOCATIVES PAR LOCATAIRE REPRÉSENTANT PLUS DE 5%

Locataire	Localité	Part en % des recettes locatives
Sommet Éducation Sàrl	Montreux, Crans-Montana	23.71
Credit Suisse AG	Zurich	18.75
Tertianum AG	Divers	10.05

ÉCHÉANCE DES BAUX

en % des revenus locatifs nets au 31.12.2017



* Y compris logements et parkings

TRANSACTIONS AVEC DES ENTREPRISES LIÉES

Swiss Prime Site Management 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 Management AG, une société appartenant de Swiss Prime Site. Pour plus de détails concernant les taux de rémunération, prière de se référer au tableau de la page 39.

Wincasa SA

Un contrat de gérance d'immeubles aux conditions usuelles du marché a été conclu entre Wincasa SA, une société appartenant de Swiss Prime Site, et Swiss Prime Fondation de placement. Pour plus de détails concernant les taux de rémunération, prière de se référer au tableau de la page 39.

Tertianum AG

Des baux aux conditions usuelles du marché ont été conclu avec Tertianum AG, une société appartenant de Swiss Prime Site, portant sur les immeubles ci-dessous. Les produits locatifs se sont élevés au total à 4.8 millions CHF au cours de l'exercice 2017 (2016: 3.1 millions CHF).

Localité, adresse

Bellinzone, Via San Gottardo 99–99b

Court, Rue du Temple 1, 3

Écublens, Chemin des Crêts 28, Chemin des Vignes

Écublens, Chemin des Vignes 21

Fontainemelon, Allée des Marronniers 1

Heimenschwand, Schibistei 4

Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15

Saxon, Route de Léman 29a

Winterthur, Wülflingerstrasse 193

HYPOTHÈQUES

En ce qui concerne les hypothèques fixes et les avances à terme fixe, les taux d'intérêt sont fixes.

Durée	Taux d'intérêt	État en CHF au 31.12.2016	Prise	Remboursement	État en CHF au 31.12.2017
30.12.2016 – 08.02.2017	0.650%	6 000 000.00	0.00	-6 000 000.00	0.00
30.11.2016 – 03.03.2017	0.650%	10 000 000.00	0.00	-10 000 000.00	0.00
08.02.2017 – 08.03.2017	0.650%	0.00	3 500 000.00	-3 500 000.00	0.00
03.03.2017 – 05.04.2017	0.650%	0.00	10 000 000.00	-10 000 000.00	0.00
31.03.2017 – 05.04.2017	0.650%	0.00	1 500 000.00	-1 500 000.00	0.00
08.03.2017 – 10.04.2017	0.650%	0.00	2 000 000.00	-2 000 000.00	0.00
05.04.2017 – 03.05.2017	0.650%	0.00	11 500 000.00	-11 500 000.00	0.00
10.04.2017 – 10.05.2017	0.650%	0.00	1 000 000.00	-1 000 000.00	0.00
28.04.2017 – 10.05.2017	0.650%	0.00	5 000 000.00	-5 000 000.00	0.00
03.05.2017 – 05.06.2017	0.650%	0.00	11 500 000.00	-11 500 000.00	0.00
10.05.2017 – 08.06.2017	0.650%	0.00	4 000 000.00	-4 000 000.00	0.00
05.06.2017 – 05.07.2017	0.650%	0.00	11 500 000.00	-11 500 000.00	0.00
06.06.2017 – 05.07.2017	0.650%	0.00	3 500 000.00	-3 500 000.00	0.00
08.06.2017 – 10.07.2017	0.650%	0.00	4 000 000.00	-4 000 000.00	0.00
30.06.2017 – 10.07.2017	0.650%	0.00	2 000 000.00	-2 000 000.00	0.00
01.03.2016 – 31.07.2017	1.310%	1 274 000.00	0.00	-1 274 000.00	0.00
05.07.2017 – 31.07.2017	0.750%	0.00	26 074 200.65	-26 074 200.65	0.00
05.07.2017 – 31.07.2017	0.750%	0.00	34 092 047.67	-34 092 047.67	0.00
04.07.2017 – 15.08.2017	0.650%	0.00	6 000 000.00	-6 000 000.00	0.00
05.07.2017 – 15.08.2017	0.650%	0.00	34 000 000.00	-34 000 000.00	0.00
10.07.2017 – 15.08.2017	0.650%	0.00	4 500 000.00	-4 500 000.00	0.00
21.07.2017 – 15.08.2017	0.650%	0.00	2 500 000.00	-2 500 000.00	0.00
31.07.2017 – 15.08.2017	0.650%	0.00	9 000 000.00	-9 000 000.00	0.00
31.07.2017 – 31.08.2017	0.750%	0.00	26 074 200.65	-26 074 200.65	0.00
31.07.2017 – 31.08.2017	0.750%	0.00	34 092 047.67	-34 092 047.67	0.00
15.08.2017 – 08.09.2017	0.650%	0.00	26 000 000.00	-26 000 000.00	0.00
31.08.2017 – 29.09.2017	0.750%	0.00	26 074 200.65	-26 074 200.65	0.00
31.08.2017 – 29.09.2017	0.750%	0.00	34 092 047.67	-34 092 047.67	0.00
08.09.2017 – 10.10.2017	0.650%	0.00	29 000 000.00	-29 000 000.00	0.00
26.09.2017 – 10.10.2017	0.650%	0.00	13 100 000.00	-13 100 000.00	0.00
29.09.2017 – 10.10.2017	0.650%	0.00	6 500 000.00	-6 500 000.00	0.00
12.11.2015 – 19.10.2017	1.990%	155 000.00	0.00	-155 000.00	0.00
29.09.2017 – 31.10.2017	0.750%	0.00	34 092 047.67	-34 092 047.67	0.00
29.09.2017 – 31.10.2017	0.750%	0.00	26 074 200.65	-26 074 200.65	0.00
10.10.2017 – 09.11.2017	0.650%	0.00	25 000 000.00	-25 000 000.00	0.00
13.10.2017 – 09.11.2017	0.650%	0.00	1 000 000.00	-1 000 000.00	0.00
25.10.2017 – 09.11.2017	0.650%	0.00	4 000 000.00	-4 000 000.00	0.00
31.10.2017 – 30.11.2017	0.750%	0.00	26 074 200.65	-26 074 200.65	0.00
31.10.2017 – 30.11.2017	0.750%	0.00	34 092 047.67	-34 092 047.67	0.00
05.07.2017 – 06.12.2017	0.375%	0.00	100 000 000.00	-100 000 000.00	0.00
15.08.2017 – 06.12.2017	0.560%	0.00	30 000 000.00	-30 000 000.00	0.00
10.10.2017 – 06.12.2017	0.560%	0.00	20 000 000.00	-20 000 000.00	0.00
09.11.2017 – 08.12.2017	0.650%	0.00	27 000 000.00	-27 000 000.00	0.00
29.11.2017 – 08.12.2017	0.650%	0.00	8 300 000.00	-8 300 000.00	0.00
30.11.2017 – 08.12.2017	0.650%	0.00	11 500 000.00	-11 500 000.00	0.00
30.11.2017 – 08.12.2017	0.650%	0.00	6 000 000.00	-6 000 000.00	0.00

Durée	Taux d'intérêt	État en CHF au 31.12.2016	Prise	Remboursement	État en CHF au 31.12.2017
30.11.2017 – 29.12.2017	0.750%	0.00	34 092 047.67	-34 092 047.67	0.00
30.11.2017 – 29.12.2017	0.750%	0.00	26 074 200.65	-26 074 200.65	0.00
08.12.2017 – 10.01.2018	0.650%	0.00	52 500 000.00	0.00	52 500 000.00
22.12.2017 – 10.01.2018	0.650%	0.00	4 000 000.00	0.00	4 000 000.00
29.12.2017 – 10.01.2018	0.650%	0.00	2 000 000.00	0.00	2 000 000.00
01.03.2016 – 19.01.2018	2.250%	2 975 000.00	0.00	-105 000.00	2 870 000.00
29.12.2017 – 31.01.2018	0.750%	0.00	34 092 047.67	0.00	34 092 047.67
29.12.2017 – 31.01.2018	0.750%	0.00	26 074 200.65	0.00	26 074 200.65
06.12.2017 – 07.02.2018	0.580%	0.00	50 000 000.00	0.00	50 000 000.00
06.12.2017 – 07.02.2018	0.375%	0.00	100 000 000.00	0.00	100 000 000.00
12.11.2015 – 23.03.2018	2.820%	420 000.00	0.00	-40 000.00	380 000.00
26.02.2016 – 31.08.2018	1.250%	231 250.00	0.00	-15 000.00	216 250.00
12.11.2015 – 21.03.2019	1.600%	235 000.00	0.00	-5 000.00	230 000.00
03.03.2016 – 31.08.2019	1.750%	520 000.00	0.00	0.00	520 000.00
12.11.2015 – 23.03.2020	1.820%	240 000.00	0.00	-5 000.00	235 000.00
12.11.2015 – 22.03.2021	2.010%	240 000.00	0.00	-5 000.00	235 000.00
12.11.2015 – 21.03.2022	2.190%	290 000.00	0.00	-5 000.00	285 000.00
01.03.2016 – 03.02.2023	1.760%	14 437 500.00	0.00	-450 000.00	13 987 500.00
12.11.2015 – 21.03.2023	2.350%	290 000.00	0.00	-5 000.00	285 000.00
12.11.2015 – 21.03.2024	2.480%	290 000.00	0.00	-5 000.00	285 000.00
05.07.2017 – 31.12.2029	2.024%	0.00	15 021 380.35	-236 380.35	14 785 000.00
05.07.2017 – 31.12.2029	1.708%	0.00	40 540 717.33	-640 717.33	39 900 000.00
Total		37 597 750.00	1 119 625 835.92	-814 343 587.60	342 879 998.32¹

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.

ÉCHÉANCES DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

Durées résiduelles	en CHF	en %
< 1 an	272 132 498.32	79.37
1–2 ans	750 000.00	0.22
2–3 ans	235 000.00	0.07
3–4 ans	235 000.00	0.07
4–5 ans	285 000.00	0.08
5–6 ans	14 272 500.00	4.16
6–7 ans	285 000.00	0.08
7–8 ans	0.00	0.00
8–9 ans	0.00	0.00
9–10 ans	0.00	0.00
> 10 ans	54 685 000.00	15.95
Total	342 879 998.32¹	100.00

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.



RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION SUR LES COMPTES ANNUELS



KPMG SA
Financial Services
Badenerstrasse 172
CH-8004 Zurich

Case postale
CH-8036 Zurich

Téléphone +41 58 249 31 31
Téléfax +41 58 249 44 06
www.kpmg.ch

A l'assemblée des investisseurs d' Swiss Prime Fondation de placement, Olten

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints d'*Swiss Prime Fondation de placement*, comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement, le bilan et le compte de résultats de la fortune de base, ainsi que l'annexe pour l'exercice arrêté au 31.12.2017.

Responsabilité du Conseil de fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales, à l'acte de fondation et aux règlements, incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en oeuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées et du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels de l'exercice arrêté au 31.12.2017 sont conformes à la loi suisse, à l'acte de fondation et aux règlements.

Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément (art. 9 OFP) et d'indépendance (art. 34 OPP 2) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Nous avons également procédé aux vérifications prescrites aux art. 10 OFP et 35 OPP 2.



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 vérifié

- si l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution;
- si les placements étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, ainsi qu'aux directives de placement;
- si 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 des liens d'intérêts étaient suffisamment contrôlés par l'organe suprême;
- si les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance;
- si les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été déclarés garantissaient les intérêts de la Fondation de placement.

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

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

KPMG SA

Markus Schunk
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Adrian Walder
Expert-réviseur agréé

La version allemande du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par la société d'audit. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport succinct de la société d'audit.

Zurich, le 27 mars 2018

Annexe:

- Comptes annuels comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement, le bilan et le compte de résultats de la fortune de base, ainsi que l'annexe.



IMPRESSUM

Seule la version originale en allemand fait foi.

Graphisme | Réalisation | Exécution

ibl und partner ag, Soleure

Traduction

Robert Palivoda, Genève

Illustrations

ralphbensberg fotografie

Décharge

Ce document a été élaboré par Swiss Prime Fondation de placement (ci-après «SPF») avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Toutefois, SPF ne garantit pas que les informations qu'il contient soient exactes ou complètes et ne peut donc être tenu pour responsable des pertes qui pourraient résulter de leur utilisation. Le présent document reflète les opinions de SPF au moment de sa rédaction; celles-ci peuvent être modifiées à tout moment sans préavis. Sauf mention contraire, les chiffres n'ont pas été vérifiés. Ce document est fourni exclusivement à titre d'information et à l'usage du destinataire. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation en vue de l'achat ou de la vente d'instruments ou de services financiers et ne saurait délier le destinataire de la nécessité de former son propre jugement. Il est en particulier recommandé à ce dernier d'examiner ces informations, le cas échéant avec l'aide d'un conseiller, sous l'angle de la compatibilité avec ses ressources personnelles et sous celui des conséquences juridiques, réglementaires, fiscales et autres. La souscription à des droits de participation est fondée exclusivement sur le prospectus en vigueur ainsi que sur les statuts et le Règlement de la SPF. Toute reproduction intégrale ou partielle du présent document est soumise à l'autorisation écrite de SPF. Il est expressément stipulé que ce document ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès à de telles informations du fait de leur nationalité ou de leur domicile. Il est interdit d'expédier ou d'introduire le présent document ou des copies dudit document aux 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. Seuls sont autorisées en tant qu'investisseurs directs, les institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts ainsi que les personnes morales qui gèrent les placements collectifs de telles institutions de prévoyance, sont soumises à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et placent auprès de la fondation de placement des fonds exclusivement destinés à ces institutions. Le Total Expense Ratio (TER) (SA 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.

