

AU 31 DÉCEMBRE 2018

RAPPORT ANNUEL

2018

SWISS
PRIME
FONDATION DE
PLACEMENT

SOMMAIRE

- 5 Avant-propos du Président et de la Direction
 - 6 Organes de la Fondation
 - 7 Conditions-cadres en 2018 et perspectives pour 2019
-

9 FORTUNE DE BASE SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

- 10 Bilan
 - 11 Compte de résultat
-

12 GROUPE DE PLACEMENTS SPF IMMOBILIER SUISSE

- 13 L'important en bref
 - 14 Rapport du Comité des finances et des risques
 - 15 Rapport de la Direction
 - 19 Compte de fortune
 - 20 Compte de résultat
 - 22 Répartition géographique par valeurs vénales
 - 23 Répartition des affectations
 - 24 Inventaire des immeubles
 - 29 Extraits du portefeuille
 - 30 Extraits des projets
 - 38 Rapport des experts en estimations
-

43 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

- 44 Annexe
- 56 Rapport de l'Organe de révision sur les comptes annuels



AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT ET DE LA DIRECTION

Swiss Prime Fondation de placement boucle l'exercice 2018 sur de bons résultats, en ayant réalisé de nombreux objectifs. Nous avons le plaisir de vous en donner ci-après plus de détails.

Comme attendu, les taux d'intérêt sont restés bas en 2018, avec pour conséquence que la demande d'immeubles est restée forte. Les investisseurs peu enclins à prendre des risques continuent de s'intéresser à investir dans des véhicules de placement contenant une part importante d'immeubles. Au cours des mois écoulés, les marchés financiers internationaux ont subi des fluctuations parfois de grande amplitude. Pour la première fois depuis de nombreuses années, les placements immobiliers cotés en Suisse ont enregistré une performance négative quoique plus faible. En revanche, s'agissant des fondations de placement opérant dans l'immobilier, les évaluations basées sur la VNI sont demeurées stables, ce qui a une fois de plus confirmé l'attractivité relative de notre classe d'actifs.

Compte tenu de la croissance de notre Fondation de placement, nous avons constitué, en 2018, un Comité des finances et des risques. Nous avons en outre renouvelé la direction. Dans le but de garantir la continuité à l'avenir, nous nous sommes assuré la collaboration déjà excellente avec Swiss Prime Site Solutions AG en prolongeant, par anticipation, les mandats de direction et de gestion de fortune que nous lui avons donnés.

Malgré nos exigences élevées en ce qui concerne la rentabilité de notre portefeuille immobilier lors de son extension, nous avons pu poursuivre notre croissance. Nous avons procédé à des acquisitions à hauteur d'environ 126 millions CHF, ce qui a accru la fortune globale de la Fondation à plus de 1.6 milliard CHF (+13%). En même temps, le rendement des placements a augmenté de 3.23% à 3.32%. Conformément à nos objectifs, nous avons développé notre portefeuille dans toute la Suisse en mettant l'accent sur le logement. S'agissant de notre portefeuille d'immeubles et de celui des projets de développement, nous avons également accompli des progrès. En effet, nous avons franchi des étapes importantes et enregistré des succès en matière de location dans le projet Riverside à Zuchwil et dans l'immeuble «Leuenhof» à Zurich.

Les institutions de prévoyance suisses opèrent dans un contexte difficile du point de vue des taux d'intérêt et des placements. De plus, nous estimons que la volatilité du marché perdurera à l'avenir. Sur cette toile de fond, Swiss Prime Fondation de placement reste un véhicule de placement attrayant pour les caisses de pension. Dans le but d'assurer notre croissance et de pouvoir encore mieux saisir les opportunités qui se présentent sur le marché, nous ouvrirons, au premier trimestre 2019, notre groupe de placements à une quatrième émission. Nous sommes convaincus que notre approche offre aux investisseurs une stabilité et une sécurité à long terme ainsi qu'un bon rendement.

Par leur dévouement, nos collaboratrices et nos collaborateurs ont contribué au succès de l'exercice écoulé. Qu'ils en soient ici vivement remerciés.

Au nom du Conseil de la Fondation et de la Direction, nous remercions les investisseurs de leur confiance.



Jérôme Baumann
Président du Conseil de fondation



Marcel Hug
Directeur

ORGANES DE LA FONDATION

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



Jérôme Baumann
Président du Conseil de fondation
Président du Comité de placement



Martin Neff
Vice-président du Conseil de fondation
Vice-président du Comité de placement



Daniel Fässler, docteur en droit
Membre du Conseil de fondation
Membre du Comité de placement



Rolf Maurer
Membre du Conseil de fondation
Membre du Comité de placement



Franz Rutzer
Membre du Conseil de fondation
Membre du Comité de placement
Président du Comité des finances
et des risques



Urs Bracher
Membre du Conseil de fondation
Membre du Comité de placement
Membre du Comité des finances
et des risques

CONDITIONS-CADRES EN 2018 ET PERSPECTIVES POUR 2019

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

Conjoncture de la Suisse en 2019 en voie de normalisation

En 2018, l'économie suisse a enregistré sa meilleure croissance depuis des années. Si celle des services orientés sur le marché intérieur n'a été de nouveau que modérée, celle des exportations a été encore une fois forte. En raison de la robustesse de l'économie mondiale, les exportations suisses ont augmenté comme jamais depuis 2010, établissant ainsi un nouveau record. Les entreprises ont exporté nettement plus vers l'Europe et vers l'Asie. Les exportations aux États-Unis ont été particulièrement élevées, car, après la baisse des impôts payés par les entreprises, la conjoncture américaine est passée à une vitesse supérieure. De surcroît, le commerce extérieur de la Suisse a également profité du léger tassement du franc en début d'année. En effet, pour la première fois depuis trois ans, la parité EUR/CHF s'est rétablie en se chiffrant à 1.20 en avril 2018.

Vers le milieu de l'année, le contexte mondial est devenu de plus en plus ardu. Les marchés financiers mondiaux ont été la proie des incertitudes suscitées avant tout par les facteurs de risque politiques, comme le conflit entre les États-Unis et leurs principaux partenaires commerciaux. En effet, dans le but de protéger leur propre industrie, les États-Unis ont relevé en mars les taxes à l'importation de l'acier et de l'aluminium, ce qui a affecté aussi les producteurs suisses. La Chine et l'UE y ont réagi en prenant des mesures de rétorsion, les États-Unis y ont répondu en pénalisant les importations, surtout les produits venant de Chine. À partir de septembre 2018, la moitié des produits chinois importés aux États-Unis a été frappée de pénalités. Ce bras de fer a eu de lourdes conséquences sur l'économie suisse, certes petite mais ouverte au monde. En 2018 également, le franc suisse, jouant son rôle de monnaie refuge, est de nouveau remonté nettement en cours d'année. En même temps, le moral des entreprises s'est détérioré dans quelques pays, en particulier dans la zone euro, dont la conjoncture est fortement tributaire du commerce extérieur. Vers la fin de l'année, les données conjoncturelles se sont aussi affaiblies aux États-Unis et en Chine. Les indicateurs conjoncturels précurseurs ont reculé, pointant un ralentissement de la croissance économique en 2019. L'économie suisse ralentit et la croissance du PIB devrait être nettement plus faible cette année qu'en 2018. Cette évolution ne doit pas être considérée comme un effondrement mais simplement comme une normalisation, car 2018 a été pour l'économie suisse une année exceptionnellement bonne. Si le commerce extérieur perd de son élan, l'économie intérieure demeure solide, car l'immigration s'est stabilisée et le marché du travail est bien orienté.

2018, plus mauvaise année boursière depuis la crise financière

En raison de l'incertitude grandissante autour de l'avenir de l'économie mondiale, la volatilité des marchés financiers a notablement augmenté. En 2018, la plupart des classes d'actifs se sont retrouvées dans le rouge. Pour nombre de marchés d'actions, cette année-là a été la pire depuis la crise financière. C'est ainsi qu'à fin 2018, l'indice directeur de la Suisse a plongé de plus de 10% par rapport au début de l'année. L'an dernier, les emprunts d'État et les emprunts des entreprises ainsi que les fonds immobiliers cotés ont aussi affiché une performance globalement négative. S'agissant de ces derniers, il faut remonter à 2013 pour retrouver une telle cassure, cependant que les nombreuses augmentations de capital et nouvelles émissions ont eu un effet modérateur sur les fonds immobiliers cotés.

Dans ce contexte, les banques centrales sont restées prudentes. À la fin de l'année, la Banque centrale américaine (Fed) a indiqué ne plus vouloir relever ses taux à chaque trimestre. De toutes les banques centrales, celle-là reste la seule à les avoir remontés. La Banque centrale européenne (BCE) a certes mis fin à son programme de rachat d'obligations, mais en laissant entrevoir qu'en raison de l'affaiblissement de la croissance, une première augmentation du taux d'intérêt en 2019 était devenue nettement moins probable. Parce que la BCE hésite encore, la Banque nationale suisse (BNS) demeure en mode «crise». Résultat, elle a maintenu l'an dernier le Libor à trois mois dans la fourchette de -1.25% à -0.25% sans changement. Par conséquent, les taux longs sont aussi restés en territoire négatif. Pour ne pas risquer que le franc se raffermisse encore plus par rapport à l'euro, la BNS ne relèvera probablement pas son taux avant la BCE. L'environnement de taux bas perdurera donc en Suisse également.

Profitant de taux d'intérêt toujours bas, le marché immobilier suisse reste à des niveaux élevés. S'agissant des immeubles de rendement du marché du logement, les risques ont certes augmenté, ce qui se traduit par hausse des taux de vacance. Cependant, en raison de taux d'intérêt bas, les investissements dans des immeubles de rendement présentent toujours un profil risque/rendement prisé.





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

BILAN

	31.12.2018 CHF	31.12.2017 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 01.01.2018 au 31.12.2018 CHF	du 01.01.2017 au 31.12.2017 CHF
Produits		
Contribution du groupe de placements Immobilier Suisse	608 231.03	570 171.11
Total des produits	608 231.03	570 171.11
Charges		
Organes	232 444.10	204 615.11
Assemblée des investisseurs, manifestations	40 892.59	21 610.63
Surveillance	34 992.90	12 000.00
Charge de révision	20 000.00	21 600.00
Établissement des rapports, rapport annuel	24 151.40	38 101.50
Autres charges d'administration	255 750.04	272 243.87
Total des charges	608 231.03	570 171.11
Résultat de l'exercice	0.00	0.00



**GROUPE DE
PLACEMENT
SPF IMMOBILIER
SUISSE**

L'IMPORTANT EN BREF

Chiffres clés		31.12.2018	31.12.2017
Numéro de valeur 26 362 735			
Émission de droits		200 099	0
Rachat de droits		7 732	13 603
Nombre de droits en circulation		1 178 764	986 397
Valeur d'inventaire par droit	CHF	1 106.51	1 070.94
Prix d'émission par droit	CHF	1 115.36	1 079.51
Prix de rachat par droit	CHF	1 097.66	1 062.37
Compte de fortune			
		31.12.2018	31.12.2017
Valeur vénale des immeubles	CHF	1 630.1 mios	1 434.7 mios
Fortune totale (GAV)	CHF	1 635.1 mios	1 442.8 mios
Fortune nette (NAV)	CHF	1 304.3 mios	1 056.4 mios
Coefficient d'endettement		16.72%	24.13%
Taux d'endettement		20.23%	26.79%
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés		2.57 ans	2.21 ans
Rémunération des financements par fonds empruntés		0.82%	0.83%
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)		2.86%/3.60%	3.07%/3.57%
Variation du taux d'escompte (réel)		2.00% – 5.00%	1.70% – 5.00%
Variation du taux d'escompte (nominal)		3.00% – 5.50%	2.20% – 5.50%
Rendements			
		31.12.2018	31.12.2017
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)		3.32%	3.23%
Rendement du capital investi (ROIC)		2.65%	2.84%
Rendements des placements		3.32%	3.23%
Marge d'exploitation (marge EBIT)		75.67%	75.77%
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)		0.55%	0.60%
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)		0.72%	0.70%
Compte de résultat			
		31.12.2018	31.12.2017
Produits nets	CHF	33.7 mios	28.5 mios
Revenus locatifs net	CHF	49.0 mios	42.0 mios
Taux de perte de loyers ¹		4.69%	5.99%

¹ Dont Zuchwil, site «Riverside» pour 2.23% (exercice précédent 2.72%)

RAPPORT DU COMITÉ DES FINANCES ET DES RISQUES

Dans le cadre du développement de la gouvernance d'entreprise, le Conseil de fondation a décidé, lors de sa séance de juillet 2018, de créer 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 en fonction des besoins, mais au moins deux fois par an. Si nécessaire, le CFO, le directeur ainsi que d'autres collaborateurs et des représentants de l'Organe de révision externe prennent part aux séances.

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 2018, le CFR se composait de Franz Rutzer (président) et d'Urs Bracher. Les bases du Comité ont été élaborées au cours de l'année 2018 pour être soumises au Conseil de fondation. Deux autres séances ont eu lieu, dont l'une avec l'Organe de révision externe. Au cours de ces séances, il a été discuté des détails de la collaboration avec l'organe de révision externe ainsi que de l'approfondissement du processus d'estimation des immeubles et de la plausibilité de ses résultats.

RAPPORT DE LA DIRECTION

SYNTHÈSE

La Fondation de placement dispose d'un portefeuille immobilier diversifié de grande qualité constitué d'immeubles et de projets de développement. Ce portefeuille comprend 33 immeubles d'appartements, neuf immeubles à usage commercial, quatre immeubles à usage mixte ainsi que six immeubles en développement (hors transformations). En 2018, onze immeubles ont été acquis tandis qu'un immeuble a été vendu.

En termes de valeur vénale, la répartition se présente ainsi: 46.53% (31.12.2017: 49.28%) pour les immeubles à usage commercial, 43.15% (41.47%) pour les immeubles d'habitation, 7.53% (5.89%) pour les terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les bâtiments en construction ainsi que 2.79% (3.36%) pour les immeubles à usage mixte. Au total, la source des revenus locatifs prévisionnels a été à hauteur de 50.04% (47.53%) pour les immeubles d'habitation, de 46.91% (49.47%) pour les immeubles à usage commercial et de 3.05% (3.00%) pour les parkings.

Sur mandat de la Fondation de placement et en conformité avec les dispositions réglementaires, la valeur vénale de tous les immeubles a été calculée selon la méthode des flux de trésorerie actualisés (discounted cashflow method-DCF). Il en résulte une valeur vénale actuelle de 1 630.1 millions CHF (1 434.7 millions CHF). Le taux d'escompte réel moyen s'est élevé à 2.86% (3.07%).

Compte tenu des acquisitions effectuées grâce à la 3^e émission, réalisée en septembre 2018, le coefficient d'endettement a diminué à 16.72% (24.13%) de la valeur vénale des immeubles. À l'occasion de cette émission, se chiffrant à 221 millions CHF, la base des investisseurs s'est encore étendue. Aujourd'hui, plus de 250 institutions de prévoyance suisses exonérées d'impôts investissent dans SPF Immobilier Suisse.

La fortune nette s'élève à 1 304.3 millions CHF (1 056.4 millions CHF), ce qui correspond à une valeur d'inventaire de CHF 1 106.51 (CHF 1 070.94) par droit.

Les recettes locatives nettes s'élèvent à environ 49.0 millions CHF (42.0 millions CHF). Cette augmentation s'explique par les acquisitions d'une part et d'autre part par la baisse du taux de vacance à 4.60% (5.93%). Cette hausse a permis de compenser la diminution des recettes locatives provenant du «Leuenhof», en raison de la transformation des anciens espaces de bureaux pour le nouveau locataire, le Groupe Pictet, et les commerces. Le taux d'intérêt moyen pondéré a légèrement diminué à 0.82% (0.83%), tandis que la durée résiduelle a augmenté à 2.57 ans (2.21 ans).

La marge d'exploitation est restée pratiquement identique à 75.67% (75.77%). Les charges d'exploitation calculées par rapport à la fortune totale (TERISA GAV) ont baissé à 0.55% (0.60%), grâce à la diminution, intervenue le 1^{er} avril 2018, des commissions de direction et de gestion de fortune à 0.33% par an (0.40% par an) de la fortune totale. Ce ratio est un indicateur de l'importance des charges d'exploitation, car il permet aux investisseurs de les comparer avec d'autres fondations de placement actives dans l'immobilier.

La réévaluation des immeubles en portefeuille à fin 2018 a produit une plus-value latente de 21.2 millions CHF (26.9 millions CHF). Le montant des impôts différés se chiffrant à 12.7 millions CHF (22.3 millions CHF), il en est résulté une hausse du gain en capital non réalisé à 8.5 millions CHF (4.6 millions CHF).

En 2018, le rendement de placement a augmenté à 3.32% (3.23%); ce qui signifie que la performance augmente même en phase de croissance, se maintenant dans l'objectif de rendement de 3.0 à 4.0%. Cette progression réjouissante témoigne de la justesse de la stratégie de croissance ciblée, laquelle respecte les exigences élevées envers la rentabilité lors de l'extension de notre portefeuille immobilier.

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE EN 2018

Transactions

Au total, onze immeubles ont été achetés durant l'exercice sous revue, soit dix immeubles d'habitation au 1^{er} novembre 2018 et un immeuble de logements pour étudiants au 1^{er} mars 2018. Ce dernier est situé à côté de la gare de Neuchâtel-Serrières au n° 37 de la rue des Usines. Il comprend 76 appartements meublés comptant plus de 150 lits au total. De par la qualité de ses structures, cet immeuble moderne permet une utilisation efficiente et a reçu, en 2017, un prix d'architecture. Sa valeur vénale atteint 28.1 millions CHF et son état locatif prévisionnel quelque 1.1 million CHF.

Un immeuble d'habitation très bien situé a été acquis au 1^{er} novembre 2018. Sis aux n° 8, 10 et 12 du chemin du Champ-Baron à Genève, cet immeuble affiche une valeur vénale de 62.2 millions CHF et un état locatif prévisionnel de 2.2 millions CHF. Il se trouve à quelques pas du quartier des diplomates. Les étages supérieurs offrent une vue sur le lac Léman. Un portefeuille d'immeubles d'habitation a été acquis au 1^{er} novembre également dans le canton de Berne. Sa valeur vénale se monte à 24.5 millions CHF et son état locatif prévisionnel à 0.9 million CHF. La transaction a compris six immeubles d'habitation en ville de Berne et trois dans la région de Berne et de Bienne. L'acquisition de ce portefeuille a permis d'accroître la diversification sur le plan géographique.

Les plans des zones constructibles et d'aménagement de Riverside à Zuchwil sont entrés en vigueur en décembre 2018. Au cours du même mois a eu lieu le transfert de propriété de trois parcelles sur le même site représentant environ 32000m² pour un montant de 6.7 millions CHF. Ce regroupement parcellaire est un élément important pour le projet tout entier, car il permet d'intégrer harmonieusement les immeubles d'habitation dans un parc bordant la rivière.

Dans le cadre d'une gestion active du portefeuille, un immeuble situé à Fontainemelon (NE) a été vendu au 1^{er} juillet 2018 pour le prix de 2.5 millions CHF.

Transactions impliquant la transmission des profits et risques après la date du bilan au 31 décembre 2018:

- Nous avons acquis, en décembre 2018, dix immeubles au total pour un montant de 228.2 millions CHF. Pour tous, le transfert des profits et risques a eu lieu en janvier 2019. Par conséquent, la totalité de l'état locatif prévisionnel de 9.7 millions CHF pour l'exercice 2019 entier sera perçue par l'acquéreur. Cinq immeubles sont purement d'habitation et cinq autres sont d'affectation mixte (habitation et commerce). Grâce à la vaste répartition géographique (AG, BL, SG, SZ et VS), cette transaction amène une diversification par régions encore plus grande du portefeuille, tout en augmentant encore la part de logements.
- Un autre achat concerne un immeuble d'habitation à Genève pour un montant de 9.5 millions CHF avec un état locatif prévisionnel d'environ 0.6 million CHF. Si le contrat a été signé en décembre dernier également, le transfert de propriété n'aura lieu qu'en février 2019.

Réduction du taux de perte de loyers de 5.99% à 4.69%

Le taux de vacance est descendu à 4.60% à fin 2018, contre 5.93% au 31 décembre 2017. Une gestion rigoureuse des locations, en particulier à Genève et dans le canton de St-Gall, a contribué à ce bon résultat. En outre, en ce qui concerne l'immeuble «Leuenhof» à la Bahnhofstrasse 32 à Zurich, un bail portant sur la location d'env. 8000m² a été signé avec le Groupe Pictet. Il est prévu que ce dernier emménage à l'été 2020, lorsque la rénovation totale sera achevée. Grâce à une défaillance toujours très faible des paiements de loyer, le taux de pertes de loyer a baissé à 4.69% à fin 2018, contre 5.99% au 31 décembre 2017.

Hausse de la part des logements dans le portefeuille

Les revenus locatifs prévisionnels des immeubles affectés principalement au logement ont encore progressé à 50%, contre 47.5% à fin 2017. Ce résultat a été obtenu en grande partie par les acquisitions réalisées dans le secteur du logement au cours de l'exercice sous revue. En raison des achats effectués en 2018 et du reclassement en appartements d'une partie des surfaces en cours de transformation jusqu'à la mi-2020 à la Bahnhofstrasse 32 à Zurich, il est à prévoir que l'état locatif prévisionnel des immeubles affectés au logement s'élèvera à près de 60% en 2019.

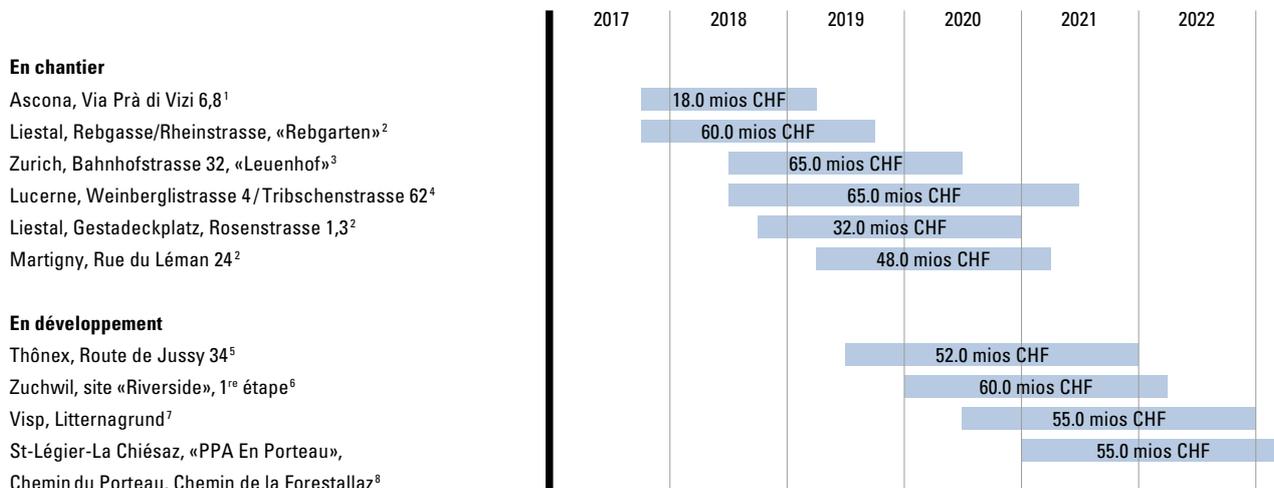
Si l'on subdivise les immeubles d'habitation en immeubles d'exploitation et immeubles de logements «normaux», on constate que l'état locatif prévisionnel provient à hauteur de quelque 60% des premiers. Ceux-ci se composent en grande partie, soit env. 70%, des deux écoles hôtelières de Bluche et de Glion, le solde de 30% étant constitué par neuf immeubles de Tertianum. L'immeuble de logements pour étudiants à Neuchâtel n'est pas considéré comme un immeuble d'exploitation, car il est géré par son propriétaire.

Aperçu des projets de développement et des bâtiments en chantier

Les caractéristiques de nos projets de transformation et de développement sont très diverses. Sur les dix projets en cours, six sont en phase de réalisation. Quatre ne sont pas encore prêts à être mis en chantier. Trois comprennent l'achat des terrains, l'étude des plans, suivie du chantier et de la commercialisation. L'un de ces quatre projets sera réalisé sur une réserve de terrain appartenant à SPF Immobilier Suisse. Son plan d'aménagement impliquant un changement de zone a été accepté à fin 2018.

Cinq des six projets en chantier présentent un degré de location allant de 20% à 90%. La commercialisation de l'un d'entre eux a commencé début 2019. Sur les dix projets, neuf ont une part de logements variant entre 65% et 100%. Cette part augmentera encore la proportion de logements et de bâtiments neufs dans le portefeuille.

RÉSERVE DE PROJETS



¹ Terrain compris, achat clé en main, en cours ² Terrain compris, en chantier ³ Transformation, revenus courants ⁴ Hors terrain, développement sur la réserve de terrain
⁵ Plan de quartier autorisé ⁶ Développement du site selon le plan de quartier en vigueur ⁷ Achat et transfert de propriété à fin 2019 ⁸ Terrain compris, plan de quartier en cours d'autorisation



COMPTE DE FORTUNE

	31.12.2018 CHF	31.12.2017 CHF
Actifs		
Fonds de roulement		
Disponibilités	1 397 092.58	2 567 331.88
Créances à court terme	1 547 071.17	3 384 723.27
Comptes de régularisation de l'actif	1 947 831.44	1 948 963.00
Fortune de placement		
Actions et autres titres et droits de participation	200 000.00	200 000.00
Constructions commencées (y c. terrains)	122 680 000.00	84 445 000.00
Constructions terminées (y c. terrains)	1 507 370 000.00	1 350 290 000.00
Fortune totale	1 635 141 995.19	1 442 836 018.15
Passifs		
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	-6 222 995.78	-8 204 110.41
Comptes de régularisation du passif	-14 464 626.38	-7 108 997.15
Dettes hypothécaires (y c. autres prêts et crédits à intérêt)	-272 486 665.58	-346 253 945.08
Impôts différés	-37 651 936.00	-24 897 769.00
Fortune nette	1 304 315 771.45	1 056 371 196.51
Parts		
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue	986 397	1 000 000
Variations durant l'exercice sous revue	192 367	-13 603
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	1 178 764	986 397
Valeur en capital par part	1 077.96	1 042.08
Produit net de l'exercice par part	28.55	28.86
Valeur d'inventaire par part avant distribution	1 106.51	1 070.94
Distribution	0.00	0.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	1 106.51	1 070.94
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice	1 056 371 196.51	1 037 443 172.28
Souscriptions	214 294 023.06	0.00
Rachats	-8 280 508.08	-14 112 296.32
Distributions	0.00	0.00
Résultat global de l'exercice	41 931 059.96	33 040 320.55
Fortune nette à la fin de l'exercice	1 304 315 771.45	1 056 371 196.51

COMPTE DE RÉSULTAT

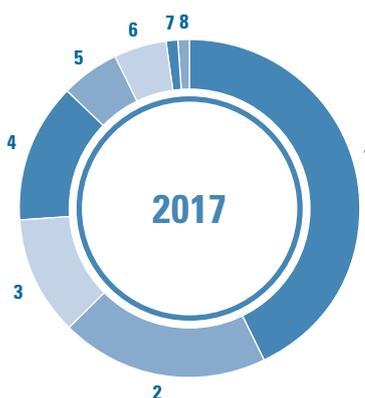
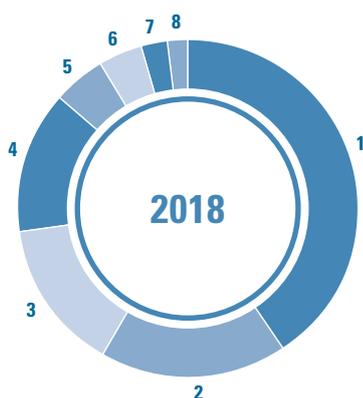
	du 01.01.2018 au 31.12.2018 CHF	du 01.01.2017 au 31.12.2017 CHF
Revenu locatif prévisionnel	51 463 362.85	44 658 152.82
Perte de revenu sur locaux vacants	-2 368 694.23	-2 649 260.30
Pertes d'encaissement sur loyers	-46 680.25	-26 855.00
Revenu locatif net	49 047 988.37	41 982 037.52
Maintenance	-1 738 050.76	-1 451 773.93
Remise en état	-5 536 651.58	-1 395 669.33
Entretien des immeubles	-7 274 702.34	-2 847 443.26
Frais d'approvisionnement et d'élimination, taxes	-971 042.64	-1 877 382.94
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-940 552.44	645 453.66
Assurances	-564 959.15	-453 566.52
Honoraires de gestion	-1 487 155.29	-1 291 719.18
Frais de location et de publication d'annonces	-299 224.88	-256 312.55
Impôts et taxes	-620 964.52	-183 238.07
Autres charges d'exploitation	-200 118.09	-84 817.03
Charges d'exploitation	-5 084 017.01	-3 501 582.63
Résultat opérationnel	36 689 269.02	35 633 011.63
Intérêts actifs	1 534.75	9.95
Intérêts négatifs sur avoirs en banque	0.00	-3 264.36
Autres revenus	2 755 801.41	1 075 810.56
Frais de distribution	-955 580.65	-77 334.87
Autres revenus	1 801 755.51	995 221.28
Intérêts hypothécaires	-1 714 937.07	-1 146 750.84
Autres intérêts passifs	-1 203 664.54	-468 188.93
Intérêts sur droits de superficie	-164 941.60	-134 332.95
Frais de financement	-3 083 543.21	-1 749 272.72
Honoraires de la Direction	-6 057 243.82	-5 478 704.28
Frais d'estimation et de révision	-321 509.97	-242 738.20
Autres frais d'administration	-368 941.69	-358 681.61
Frais d'administration	-6 747 695.48	-6 080 124.09

Participation des souscripteurs aux revenus courus	5 188 567.07	0.00
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	-191 761.88	-336 020.53
Produit/frais des mutations de parts	4 996 805.19	-336 020.53
Produit net de l'exercice comptable	33 656 591.03	28 462 815.57
Gains/ pertes en capital réalisé(e)s	-201 351.25	0.00
Résultat réalisé	33 455 239.78	28 462 815.57
Gains/ pertes en capital non réalisé(e)s	21 229 987.18	26 874 698.98
Variation des impôts différés	-12 754 167.00	-22 297 194.00
Gains/ pertes en capital non réalisé(e)s	8 475 820.18	4 577 504.98
Résultat global de l'exercice comptable	41 931 059.96	33 040 320.55
Distribution et utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice comptable	33 656 591.03	28 462 815.57
Report de l'exercice précédent	0.00	0.00
Montant disponible pour la distribution	33 656 591.03	28 462 815.57
Montant prévu pour la distribution	0.00	0.00
Montant prévu pour le réinvestissement	-33 656 591.03	-28 462 815.57
Report à nouveau	0.00	0.00

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

Région	31.12.2018	31.12.2017
1 Zurich	40.74%	42.96%
2 Suisse méridionale ¹	17.62%	19.73%
3 Arc lémanique	14.52%	11.42%
4 Suisse du Nord-Ouest	13.65%	13.13%
5 Suisse orientale	4.96%	5.70%
6 Suisse centrale	4.30%	5.07%
7 Berne	2.28%	0.92%
8 Suisse romande	1.93%	1.07%
Total	100.00%	100.00%

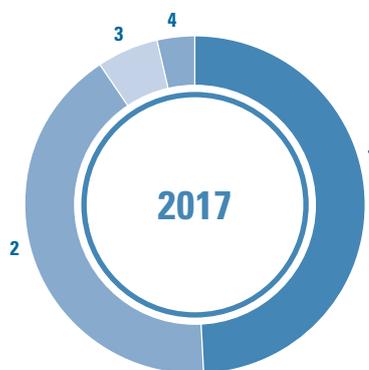
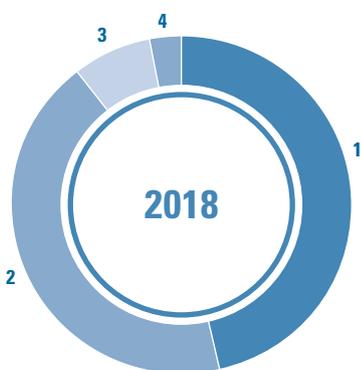
¹ La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais.



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS

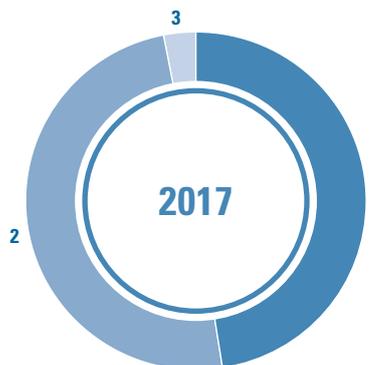
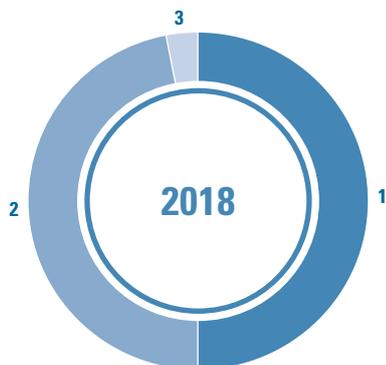
RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

Répartition des affectations	31.12.2018	31.12.2017
1 Immeubles à usage commercial	46.53%	49.28%
2 Immeubles d'habitation	43.15%	41.47%
3 Terrain à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et bâtiments en construction	7.53%	5.89%
4 Immeubles mixtes	2.79%	3.36%
Total	100.00%	100.00%



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

Répartition des affectations	31.12.2018	31.12.2017
1 Immeubles d'habitation	50.04%	47.53%
2 Immeubles à usage commercial	46.91%	49.47%
3 Parkings	3.05%	3.00%
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
Immeubles d'habitation				
Arbon, Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11	1 716	2 865	1954–1956	01.02.16
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 115	2014–2016	01.12.15
Berne, Giacomettistrasse 27, 27b	740	801	1956	01.11.18
Berne, Laubeggstrasse 141	442	288	1945	01.11.18
Berne, Mutachstrasse 19	384	426	1922	01.11.18
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	497	630	1947	01.11.18
Berne, Ostring 77	442	266	1945	01.11.18
Berne, Zelgstrasse 21	438	569	1951	01.11.18
Brügg, Sonnhalde 9	308	612	1949	01.11.18
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 ²	16 786	32 064	1930–2009	05.07.17
Ecublens, Chemin des Crêts 28 / Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.16
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1 255	n/a	01.03.16
Fontainemelon, Allée des Marronniers 1				
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 615	5 132	1986	01.11.18
Glion, Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1880–1991	05.07.17
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.16
Liebefeld, Fuchsweg 12	387	447	1961	01.11.18
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
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b	516	1 285	1961	01.11.18
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Résidence»	2 509	1 505	2016	01.03.18
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 Krüzern 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	368	119	1920	01.02.16
Winterthour, Wüflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.15
Zurich, Naphtastrasse 4, 6, 8 / Maschinenstrasse 11, 13	14 300	7 248	2012–2015	01.12.15
Total immeubles d'habitation	88 712	100 032		

¹ Lors d'acquisitions en cours d'année, l'état locatif prévisionnel est comptabilisé prorata temporis

² Détenu indirectement par le biais de HFS Mountain GmbH

³ Détenu indirectement par le biais de HFS Lake GmbH

Régime de propriété	Valeur vénale 31.12.2018 en CHF	Revenus locatifs ¹ prévisionnels en CHF	Pertes de loyer en CHF	Pertes de loyer en %	Revenus locatifs nets en CHF
Pleine propriété	4 040 000.00	239 903.50	49 702.15	20.72	190 201.35
Pleine propriété	40 670 000.00	1 755 000.00	0.00	0.00	1 755 000.00
Pleine propriété	4 250 000.00	24 560.00	0.00	0.00	24 560.00
Pleine propriété	2 650 000.00	16 138.00	1 050.00	6.51	15 088.00
Pleine propriété	3 000 000.00	18 112.00	0.00	0.00	18 112.00
Pleine propriété	2 700 000.00	15 303.00	469.00	3.06	14 834.00
Pleine propriété	2 630 000.00	16 159.34	0.00	0.00	16 159.34
Pleine propriété	2 620 000.00	15 724.00	0.00	0.00	15 724.00
Pleine propriété	1 410 000.00	11 098.00	1 800.00	16.22	9 298.00
Pleine propriété	2 680 000.00	268 380.30	0.00	0.00	268 380.30
Pleine propriété	3 430 000.00	323 396.20	0.00	0.00	323 396.20
Pleine propriété	179 908 000.00	7 876 572.00	0.00	0.00	7 876 572.00
Pleine propriété	2 970 000.00	182 946.75	0.00	0.00	182 946.75
Pleine propriété	1 510 000.00	83 456.95	0.00	0.00	83 456.95
Vendu le 01.07.2018		107 397.35	0.00	0.00	107 397.35
Pleine propriété	62 240 000.00	322 436.00	17 278.00	5.36	305 158.00
Pleine propriété	95 026 000.00	4 337 134.20	0.00	0.00	4 337 134.20
Pleine propriété	9 980 000.00	521 200.65	0.00	0.00	521 200.65
Pleine propriété	2 540 000.00	14 732.00	0.00	0.00	14 732.00
Pleine propriété	12 150 000.00	517 249.80	92 965.00	17.97	424 284.80
Pleine propriété	3 770 000.00	545 433.40	1 535.00	0.28	543 898.40
Pleine propriété	2 650 000.00	15 864.00	0.00	0.00	15 864.00
Pleine propriété	28 070 000.00	910 345.50	18 591.35	2.04	891 754.15
Pleine propriété	27 500 000.00	1 366 372.80	0.00	0.00	1 366 372.80
Pleine propriété	2 950 000.00	112 148.00	1 425.00	1.27	110 723.00
Pleine propriété	3 300 000.00	130 414.00	5 306.00	4.07	125 108.00
Pleine propriété	4 190 000.00	154 000.00	15 844.00	10.29	138 156.00
Pleine propriété	3 620 000.00	141 590.50	27 314.50	19.29	114 276.00
Pleine propriété	1 980 000.00	83 752.00	0.00	0.00	83 752.00
Pleine propriété	6 130 000.00	273 396.00	30 060.00	11.00	243 336.00
Pleine propriété	5 960 000.00	270 837.92	79 897.87	29.50	190 940.05
Pleine propriété	1 630 000.00	65 308.00	6 708.00	10.27	58 600.00
Pleine propriété	3 430 000.00	167 274.95	0.00	0.00	167 274.95
Pleine propriété	171 850 000.00	5 240 981.55	90 540.50	1.73	5 150 441.05
	703 434 000.00	26 144 618.66	440 486.37	1.68	25 704 132.29

Localité, adresse	Total de la surface locative (m ²)	Superficie du terrain (m ²)	Année de construction	Date d'acquisition
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	11 267	11 462	1991	01.10.15
Schleitheim, Breitstrasse 34	1 512	2 429	1991	15.11.15
Soleure, Hauptgasse 64, «La Couronne Hôtel Restaurant»	2 315	1 225	1772	06.08.15
Soleure, Seilergasse 4, «Atelier La Couronne»	609	354	1928	01.02.16
St-Gall, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 131	1920	01.10.15
Zuchwil, site «Riverside»	101 906	202 620	1943	01.12.15
Zurich, Bahnhofstrasse 32, «Leuenhof»	10 870	3 570	1914-1915	26.07.16
Total immeubles à usage commercial	137 942	224 091		
Immeubles mixtes				
Genève, Quai du Seujet 30	2 748	390	1984	01.10.15
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	795	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	10 803	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	06.06.17
Liestal, Rebgasse/Rheinstrasse, «Rebgarten»	0	4 568	2016-2019	01.04.16
Liestal, Gestadeckplatz, Rosenstrasse 1, 3	0	5 582	2018-2020	01.12.17
Martigny, Rue du Léman 24	0	6 838	2018-2020	29.11.17
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	0	27 713		04.12.15
Thônex, Route de Jussy 34	159	14 333		04.12.15
Total terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	159	61 945		
Total	237 616	389 188		

¹ Lors d'acquisitions en cours d'année, l'état locatif prévisionnel est comptabilisé prorata temporis

Régime de propriété	Valeur vénale 31.12.2018 en CHF	Revenus locatifs ¹ prévisionnels en CHF	Pertes de loyer en CHF	Pertes de loyer en %	Revenus locatifs nets en CHF
Pleine propriété	9 050 000.00	564 785.35	205 768.60	36.43	359 016.75
Pleine prop., droit de superficie partiel	29 490 000.00	1 140 891.05	22 804.80	2.00	1 118 086.25
Pleine propriété	70 030 000.00	3 223 508.54	216 634.53	6.72	3 006 874.01
Pleine propriété	3 470 000.00	217 295.00	0.00	0.00	217 295.00
Pleine prop., droit de superficie	18 230 000.00	906 418.85	0.00	0.00	906 418.85
Pleine propriété	3 050 000.00	155 250.00	0.00	0.00	155 250.00
Pleine propriété	27 900 000.00	1 300 468.00	7 448.38	0.57	1 293 019.62
Pleine propriété	111 900 000.00	7 238 701.50	1 145 098.75	15.82	6 093 602.75
Pleine propriété	485 376 000.00	8 229 282.00	0.00	0.00	8 229 282.00
	758 496 000.00	22 976 600.29	1 597 755.06	6.95	21 378 845.23
Pleine propriété	13 840 000.00	892 578.00	218 511.00	24.48	674 067.00
Pleine propriété	5 630 000.00	215 638.00	19 419.00	9.01	196 219.00
Pleine propriété	6 490 000.00	331 300.00	121 580.00	36.70	209 720.00
Pleine propriété	19 480 000.00	874 037.30	16 631.50	1.90	857 405.80
	45 440 000.00	2 313 553.30	376 141.50	16.26	1 937 411.80
Pleine propriété	4 530 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pleine propriété	53 790 000.00	4 090.80	0.00	0.00	4 090.80
Pleine propriété	14 080 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pleine propriété	18 630 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pleine propriété	8 620 000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pleine propriété	23 030 000.00	24 499.80	991.55	4.05	23 508.25
	122 680 000.00	28 590.60	991.55	3.47	27 599.05
	1 630 050 000.00	51 463 362.85	2 415 374.48	4.69	49 047 988.37



HECHT

HECHT

WOK

123456

RESTAURANT WOK

Steakhouse

www.kitag.com
ag kino-theater ag

EXTRAITS DU PORTEFEUILLE

NEUCHÂTEL, RUE DES USINES 37, «LA RÉSIDENCE»



Informations générales

Année de construction	2016
Surface utile	2 509 m ²
Affectation	Logements pour étudiants

GENÈVE, CHEMIN DU CHAMP-BARON 8, 10, 12



Informations générales

Année de construction	1986
Surface utile	6 615 m ²
Affectation	Logement

BERNE, BRÜGG, KÖNIZ, MÜNSINGEN, AU TOTAL 9 IMMEUBLES D'HABITATION



Informations générales

Année de construction	1922 – 1961
Surface utile	4 200 m ²
Affectation	Logement



EXTRAITS DES PROJETS

LIESTAL, REBGASSE/RHEINSTRASSE, «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 à l'été 2017. L'immeuble se trouve actuellement en phase d'aménagement, laquelle sera achevée en juin 2019. Tertianum AG commercialise déjà les appartements protégés. L'offre rencontre un grand intérêt auprès de la population, de sorte que l'exploitant est convaincu que la majeure partie des unités sera louée d'ici à l'emménagement qui aura lieu en automne 2019.

Informations générales

Volume d'investissement	env. 60.0 mios CHF
But du projet	Projet d'un centre Tertianum pour seniors
Surface utile	5 185 m ²
Affectation	Habitation et soins
Réalisation prévue	2017 – automne 2019

ZÜRICH, BAHNHOFSTRASSE 32, «LEUENHOF»



Visualisation des vitrines depuis la St. Peterstrasse

Construit dans le style Art Nouveau (Jugendstil), ce bâtiment est situé au meilleur emplacement de la Bahnhofstrasse à Zurich, proche de la Paradeplatz. Autrefois siège principal de la Banque Leu, cet immeuble a été édifié en 1914–1915. Le «Leuenhof» est l'immeuble le plus prestigieux du portefeuille de Swiss Prime Fondation de placement. L'architecte réputée Tilla Theus, qui travaille en étroite collaboration avec le service cantonal de la conservation des monuments, procède actuellement à une rénovation complète et à un renforcement de la statique. Il s'agit notamment pour le «Leuenhof» de retrouver la splendeur de l'architecture originale de la halle des guichets, tout en permettant son accès au public. À l'été 2020, le «Leuenhof» brillera de nouveau de tous ses feux. Outre la banque privée Groupe Pictet, qui a déjà signé un bail à long terme pour 8000 m² de bureaux répartis sur les quatre étages, il existe au rez-de-chaussée des boutiques de luxe renommées et un café au bénéfice de baux de longue durée.

La transformation comprenant des mesures antisismiques a démarré à l'automne 2018. Un ouvrage de génie civil d'exception prendra place dans la cour intérieure comme une sculpture. Elle est destinée à assurer la sécurité sismique du bâtiment pour les cent prochaines années et préservera le «Leuenhof» et son architecture unique pour les générations à venir.

Informations générales

Volume d'investissement	env. 65.0 mios CHF
But du projet	Rénovation d'un bâtiment historique protégé en collaboration avec les architectes Tilla Theus & Partner
Surface utile	env. 10 870 m ²
Affectation	Bureaux/commerce de détail
Réalisation prévue	mi-2018–mi-2020

LUCERNE, WEINBERGLISTRASSE 4/TRIBSCHENSTRASSE 62



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. Il est prévu que deux tiers environ des appartements auront 2 ½ pièces; ils sont destinés à des locataires de tous âges, essentiellement des couples et des personnes seules. 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 doit démarrer en été 2019 et son achèvement est prévu à la mi-2021.

Informations générales

Volume d'investissement	env. 65.0 mios CHF
But du projet	Ensemble d'habitation sur la réserve de terrain à bâtir
Surface utile	env. 13500 m ²
Affectation	Logement, commerce de détail, services
Réalisation prévue	mi-2018 – mi-2021

LIESTAL, GESTADECKPLATZ, ROSENSTRASSE 1,3



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. L'immeuble est également très proche de l'immeuble «Rebgarten» en construction par Swiss Prime Fondation de placement. Il s'agit d'un projet de développement de 40 appartements et de quelque 1800 m² de surfaces de vente au rez-de-chaussée ainsi que d'un immeuble existant récemment rénové d'appartements et de magasins. 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 a commencé en automne 2018 et l'immeuble sera prêt au printemps 2021.

Informations générales

Volume d'investissement	env. 32.0 mios CHF
But du projet	Projet de développement d'un immeuble d'habitation et de commerces
Surface utile	4970 m ²
Affectation	Vente et logement
Réalisation prévue	Fin 2018 – fin 2019

MARTIGNY, RUE DU LÉMAN 24



Visualisation, vue de la rue du Léman

Swiss Prime Fondation de placement a acquis, en décembre 2017, un projet attrayant de développement dans la Ville de Martigny. Cette petite agglomération est un centre régional important du Bas-Valais. Un immeuble d'habitation et de commerces résolument moderne verra le jour début 2021 au n° 24 de la rue du Léman, un emplacement central proche de la gare. Ce bâtiment présentant une forte image urbaine sera hautement visible dans le 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 92 places de stationnement. Le permis de construire a été délivré et le contrat d'entreprise totale, signé. Le chantier a démarré en mars 2019 et l'emménagement est prévu au printemps 2021.

Informations générales

Volume d'investissement	env. 48.0 mios CHF
But du projet	Immeuble d'habitation et de magasins, avec centre de soins pour le Groupe Tertianum
Surface utile	8930 m ²
Affectation	Centre résidentiel et de soins Tertianum, appartements, commerce et vente
Réalisation prévue	Début 2019 – début 2021

THÔNEX, ROUTE DE JUSSY 34



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 résidentiel de 78 appartements en étroite collaboration avec la commune et le canton de Genève. La zone ne permettant pas de construire un ensemble d'immeubles d'habitation de plusieurs étages, il a fallu élaborer un plan de quartier, qui a été autorisé en janvier 2019 sans opposition. La demande d'autorisation ayant été déposée en même temps que le plan de quartier, le permis de construire est attendu au deuxième trimestre 2019, de sorte que la construction pourrait débuter en été 2019 et que les 78 appartements pourraient être prêts à fin 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. 52.0 mios CHF
But du projet	Projet de développement affecté au logement
Surface utile	7 100 m ²
Affectation	Logement
Réalisation prévue	mi-2019 – fin 2021

ZUCHWIL, SITE «RIVERSIDE»



Plan directeur, Zuchwil

Au cours des quinze à vingt prochaines années, un quartier unique à la fois urbain et vert verra le jour en plusieurs étapes sur le site «Riverside». 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 sont susceptibles 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.

Entré en vigueur le 3 décembre 2018, le plan d'aménagement de «Riverside» a permis de franchir une étape importante dans la réalisation de ce projet. L'étude des plans de la première étape d'investissement de cinq immeubles d'habitation au bord de l'Aar commencera sitôt l'avant-projet terminé. La demande d'autorisation sera déposée à la fin de l'été prochain, si bien que le chantier pourrait démarrer début 2020.

Informations générales

Volume d'investissement	env. 35.0 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	Début 2020 – début 2022 (1 ^{re} étape)



LA RESIDENCE - NEUCHÂTEL
USINES 37

RAPPORT DES EXPERTS EN ESTIMATIONS



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

Zurich, le 24 janvier 2019

Valeur de marché des immeubles de Swiss Prime Fondation de placement en date du 31 décembre 2018

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 2018. Il est question au total de 49 immeubles de rendement dont 43 existants ainsi que quatre immeubles en construction et deux 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.

Jones Lang LaSalle AG
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

T +41 44 215 75 00
F +41 44 215 75 01
info.ch@eu.jll.com
jll.ch



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 2018, relative à la valeur de marché des 49 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 2018	
Total des immeubles existants	43	CHF	747'060'000
Total des immeubles en développement	6	CHF	122'680'000
Total des immeubles de rendement	49	CHF	869'740'000

Résultat de l'évaluation en lettres:

Huit cent soixante-neuf millions sept cent quarante 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 AG

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
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zurich

Zürich, le 4 février 2019

Evaluation en fin d'exercice 2018 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 2018, 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 (immeuble existant)
- Chemin de Vouanguey, 3975 Crans-Montana (immeuble existant)

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 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 mandat.

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 2018, la valeur des trois immeubles s'élevait à CHF 760'310'000.

- 485'376'000 CHF „Leuenhof“, Bahnhofstrasse 32, 8001 Zürich
- 95'026'000 CHF Route de Glion 111, 1823 Glion-sur-Montreux
- 179'908'000 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
Senior Manager MRICS



Ines Reichert
Manager



43

**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 jusqu'au 17 février 2018; Martin Neff, Vice-président depuis le 4 mai 2017 et Président p.i. du 18 février 2018 au 31 juillet 2018, économiste en chef du Groupe Raiffeisen, St-Gall; Jérôme Baumann, avocat, membre depuis le 21 novembre 2017 et Président depuis le 1^{er} août 2018; Daniel Fässler, docteur en droit, membre depuis le 4 mai 2017, avocat et conseiller national du canton d'Appenzel Rhodes-Intérieures; Rolf Maurer, membre depuis le 4 mai 2017, gestionnaire de portefeuille de la Banque Cantonale Bernoise; Franz Rutzer, spécialiste en immobilier et finances, membre depuis le 21 novembre 2017; Urs Bracher, dipl. féd. d'expert des caisses de pension, conseiller de fondation à titre professionnel, membre depuis le 30 novembre 2017.

Comité de placement: la composition du Conseil de Fondation et celle du Comité de placement sont identiques. c.-à-d. que le Président et les membres du premier sont également Président et membres du second.

Comité des finances et des risques: Franz Rutzer, spécialiste en immobilier et finances, président depuis le 1^{er} août 2018; Urs Bracher, dipl. féd. d'expert des caisses de pension, conseiller de fondation à titre professionnel, membre depuis le 1^{er} août 2018.

Organe de révision: KPMG AG, Zurich

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

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

Banque dépositaire: 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 confié à Swiss Prime Site Solutions AG, Zurich, le mandat de direction et de gestion de fortune du groupe de placements.

PRÉSENTATION DES COMPTES SELON SWISS GAAP RPC 26

La recommandation de Swiss GAAP RPC 26 est appliquée par analogie 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, Zurich

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	31.12.2018	31.12.2017
Immeubles		
Valeur vénale	1 630.1 mios CHF	1 434.7 mios CHF
Taux d'escompte		
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	2.86%/3.60%	3.07%/3.57%
Fourchette du taux d'escompte (réel)	2.00%–5.00%	1.70%–5.00%
Fourchette du taux d'escompte (nominal)	3.00%–5.50%	2.20%–5.50%

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

ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN

Dix immeubles ont été acquis au 1^{er} janvier 2019 pour un montant de 228.2 millions CHF et un immeuble a été acheté au 15 février 2019 pour un montant de 9.5 millions CHF. Six immeubles sont affectés au logement et cinq sont destinés à un usage mixte, logement et commerce. En raison de l'étendue de la répartition géographique (AG, BL, GE, SG, SZ, VS), ces transactions renforcent la diversification du portefeuille par régions.

Entre la clôture du bilan (31 décembre 2018) et le 27 mars, il n'y a eu aucun autre événement important.

JUSTIFICATION DES ÉCARTS PAR RAPPORT AUX DIRECTIVES DE PLACEMENT

Écarts autorisés au 31 décembre 2018 conformément à l'art. 1, al. 5 des Directives de placement

N°	Groupe de placements	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	1 304 315 771.45	0.015%	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 Sàrl	n/a	CHF	20 000.00	1 304 315 771.45	5.290%	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, qui la contrôle à 100%. L'unique objet de la société est de détenir des immeubles.
3	SPF Immobilier Suisse	HFS Lake Sàrl	n/a	CHF	20 000.00	1 304 315 771.45	2.650%	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, qui la contrôle à 100%. L'unique objet de la société est de détenir des immeubles.

PROVISIONS, INDEMNITÉS DE DISTRIBUTION ET DE PRISE EN CHARGE

Au cours de l'exercice 2018, 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 48. 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.

IMPÔTS DIFFÉRÉS

	31.12.2018 en CHF	31.12.2018 en % de la fortune de placement	31.12.2017 en CHF	31.12.2017 en % de la fortune de placement
Impôts différés	37 651 936.00	2.31	24 897 769.00	1.74

CHIFFRES CLÉS

	31.12.2018	31.12.2017
Taux de perte de loyers ¹	4.69%	5.99%
Coefficient d'endettement	16.72%	24.13%
Marge d'exploitation (marge EBIT)	75.67%	75.77%
Quote-part des charges d'exploitation TERISA (GAV)	0.55%	0.60% ²
Quote-part des charges d'exploitation TERISA (NAV)	0.72%	0.70% ²
Rendement des fonds propres (ROE)	3.32%	3.23%
Rendement du capital investi (ROIC)	2.65%	2.84%
Rendement de distribution	n/a	n/a
Coefficient de distribution	n/a	n/a
Rendement des placements	3.32%	3.23%
Coefficient d'endettement	20.23%	26.79%
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés	2.57 ans	2.21 ans
Rémunération des financements par fonds empruntés	0.82%	0.83%
Volatilité ³	0.00%	0.00%

¹ Dont Zuchwil, site «Riverside» pour 2.23% (exercice précédent 2.72%)

² Les chiffres de l'exercice précédent ont été adaptés.

Dans le Rapport annuel 2017, la présentation des TERISA aux taux respectivement de 0.48% et 0.56% n'a pas été correcte en raison d'une annualisation erronée.

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

Les taux de charges d'exploitation TERISA (GAV) et TERISA (NAV) contiennent les charges d'exploitation, telles que définies par la CAFPP 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).

DONNÉES SUR LES TAUX DE RÉMUNÉRATION

	2018 effectif	2018 maximal	2017 effectif	2017 maximal
Commission de gestion annuelle sur la base de la fortune totale au début de chaque trimestre	0.35%	0.33%	0.40%	0.40%
Commission de construction basée sur les coûts de construction nets	1.59%	1.50%	2.00%	2.00%
Commission d'achat basée sur le prix d'achat net	1.29%	1.25%	1.50%	1.50%
Commission de vente basée sur le prix de vente net	1.25%	1.25%	1.50%	1.50%
Frais d'administration basés sur les recettes locatives annuelles effectives (y c. les recettes provenant des droits de superficie)	3.03%	5.00%	3.08%	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	0.026%	0.03%	0.028%	0.03%

Les taux maximums indiqués pour l'exercice 2018 sont valables depuis le 1^{er} avril 2018; jusqu'au 31 mars 2018, ce sont les taux valables pour l'exercice 2017 qui ont été appliqués. Tous les montants sont susceptibles d'être majorés de la TVA.

CHARGES ADMINISTRATIVES

en 1000 CHF		2018	2017
Honoraire de la Direction	CHF	6 057.2	5 478.7
Charges d'estimation et d'audit	CHF	321.5	242.7
Autres charges administratives	CHF	368.9	358.7

Les honoraires de la direction se composent de l'indemnité au Conseil de fondation, des frais de gestion à Swiss Prime Site Solutions 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 CAF, 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

		31.12.2018	31.12.2017
Achats de terrains	CHF	258.2 mios	31.3 mios
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	CHF	113.9 mios	55.5 mios

ENGAGEMENTS CONDITIONNELS

		31.12.2018	31.12.2017
Aucun	CHF	0.0 mios	0.0 mios

ACQUISITIONS DURANT L'EXERCICE 2018

Lieu, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale en CHF au 31.12.2018
Immeubles d'habitation		
Berne, Giacomettistrasse 27, 27b	01.11.2018	4 250 000
Berne, Laubeggstrasse 141	01.11.2018	2 650 000
Berne, Mutachstrasse 19	01.11.2018	3 000 000
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	01.11.2018	2 700 000
Berne, Ostring 77	01.11.2018	2 630 000
Berne, Zelgstrasse 21	01.11.2018	2 620 000
Brügg BE, Sonnhalde 9	01.11.2018	1 410 000
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	01.11.2018	62 240 000
Liebefeld, Fuchsweg 12	01.11.2018	2 540 000
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b	01.11.2018	2 650 000
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Résidence»	01.03.2018	28 070 000
Immeubles à usage commercial		
Achats supplémentaires, Zuchwil, site «Riverside»	4 ^e trimestre 2018	11 565 000
Total		126 325 000

VENTES DURANT L'EXERCICE 2018

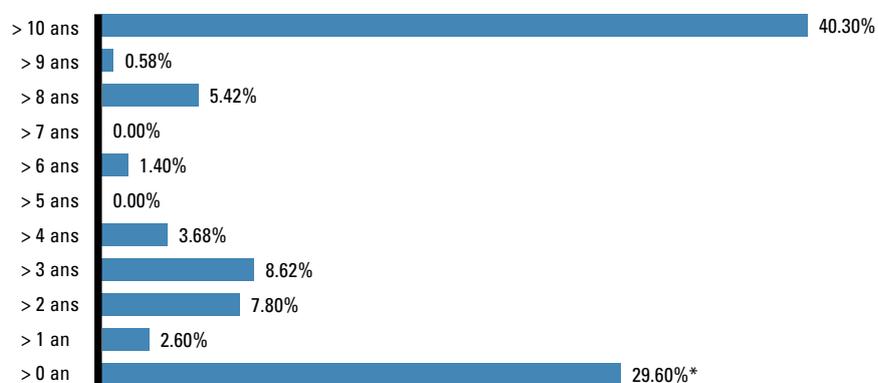
Lieu, adresse	Date de vente	Valeur vénale en CHF au 31.12.2017
Immeubles d'habitation		
Fontainemelon, Allée des Marronniers 1	01.07.2018	2 550 000

RECETTES LOCATIVES PAR LOCATAIRE REPRÉSENTANT PLUS DE 5%

Locataire	Localité	Part en % des recettes locatives
Sommet Education Sàrl	Glion, Crans-Montana	26.45
Groupe Tertianum	Divers	10.50

ÉCHÉANCE DES BAUX

en % des revenus locatifs nets au 31.12.2018



* Y compris logements et parkings

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 au tableau de la page 48.

Swiss Prime Site Immobilien AG

La transaction portant sur paquet d'immeubles effectuée en 2015–2016 avec Swiss Prime Site Immobilien AG, une société du Groupe Swiss Prime Site, a entraîné dans l'exercice sous revue le paiement ultérieur d'un montant s'élevant à 5.0 millions CHF en raison de conditions liées au prix d'achat du site «Riverside» à Zuchwil.

Wincasa SA

Un contrat de gérance d'immeubles aux conditions usuelles du marché a été conclu entre Wincasa SA, 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 de la page 48.

Groupe Tertianum

Des baux aux conditions usuelles du marché ont été conclus avec Groupe Tertianum, une société appartenant à Swiss Prime Site. Les produits locatifs se sont élevés au total à 4.9 millions CHF au cours de l'exercice 2018 (2017: 4.8 millions CHF).

Fondation Espace

L'immeuble situé à Fontainemelon, Allée des Marronniers 1, a été vendu, au 1^{er} juillet 2018, aux conditions du marché («at arm's length») pour le prix de 2.5 millions CHF à la Fondation Espace.

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 31.12.2017	Prise	Remboursement	État en CHF au 31.12.2018
08.12.2017 – 10.01.2018	0.650%	52 500 000.00	0.00	-52 500 000.00	0.00
22.12.2017 – 10.01.2018	0.650%	4 000 000.00	0.00	-4 000 000.00	0.00
29.12.2017 – 10.01.2018	0.650%	2 000 000.00	0.00	-2 000 000.00	0.00
01.03.2016 – 19.01.2018	2.250%	2 870 000.00	0.00	-2 870 000.00	0.00
29.12.2017 – 31.01.2018	0.750%	34 092 047.67	0.00	-34 092 047.67	0.00
29.12.2017 – 31.01.2018	0.750%	26 074 200.65	0.00	-26 074 200.65	0.00
06.12.2017 – 07.02.2018	0.580%	50 000 000.00	0.00	-50 000 000.00	0.00
06.12.2017 – 07.02.2018	0.375%	100 000 000.00	0.00	-100 000 000.00	0.00
10.01.2018 – 08.02.2018	0.650%	0.00	54 000 000.00	-54 000 000.00	0.00
11.01.2018 – 08.02.2018	0.650%	0.00	1 500 000.00	-1 500 000.00	0.00
19.01.2018 – 08.02.2018	0.650%	0.00	3 000 000.00	-3 000 000.00	0.00
31.01.2018 – 28.02.2018	0.750%	0.00	34 092 047.67	-34 092 047.67	0.00
31.01.2018 – 28.02.2018	0.750%	0.00	26 074 200.65	-26 074 200.65	0.00
08.02.2018 – 08.03.2018	0.650%	0.00	58 500 000.00	-58 500 000.00	0.00
28.02.2018 – 08.03.2018	0.650%	0.00	1 000 000.00	-1 000 000.00	0.00
12.11.2015 – 23.03.2018	2.820%	380 000.00	0.00	-380 000.00	0.00
28.02.2018 – 29.03.2018	0.750%	0.00	34 092 047.67	-34 092 047.67	0.00
28.02.2018 – 29.03.2018	0.750%	0.00	26 074 200.65	-26 074 200.65	0.00
07.02.2018 – 10.04.2018	0.580%	0.00	50 000 000.00	-50 000 000.00	0.00
07.02.2018 – 10.04.2018	0.375%	0.00	100 000 000.00	-100 000 000.00	0.00
01.03.2018 – 10.04.2018	0.700%	0.00	31 000 000.00	-31 000 000.00	0.00
08.03.2018 – 10.04.2018	0.650%	0.00	30 000 000.00	-30 000 000.00	0.00
09.03.2018 – 10.04.2018	0.700%	0.00	29 000 000.00	-29 000 000.00	0.00
29.03.2018 – 10.04.2018	0.650%	0.00	3 000 000.00	-3 000 000.00	0.00
29.03.2018 – 27.04.2018	0.750%	0.00	34 092 047.67	-34 092 047.67	0.00
29.03.2018 – 27.04.2018	0.750%	0.00	26 074 200.65	-26 074 200.65	0.00
10.04.2018 – 30.04.2018	0.375%	0.00	100 000 000.00	-100 000 000.00	0.00
10.04.2018 – 09.05.2018	0.650%	0.00	3 000 000.00	-3 000 000.00	0.00
10.04.2018 – 09.05.2018	0.650%	0.00	30 000 000.00	-30 000 000.00	0.00
27.04.2018 – 31.05.2018	0.750%	0.00	34 092 047.67	-34 092 047.67	0.00
27.04.2018 – 31.05.2018	0.750%	0.00	26 074 200.65	-26 074 200.65	0.00
10.04.2018 – 08.06.2018	0.580%	0.00	50 000 000.00	-50 000 000.00	0.00
10.04.2018 – 08.06.2018	0.750%	0.00	31 000 000.00	-31 000 000.00	0.00
10.04.2018 – 08.06.2018	0.750%	0.00	29 000 000.00	-29 000 000.00	0.00
09.05.2018 – 08.06.2018	0.650%	0.00	30 000 000.00	-30 000 000.00	0.00
31.05.2018 – 08.06.2018	0.650%	0.00	1 000 000.00	-1 000 000.00	0.00
31.05.2018 – 29.06.2018	0.750%	0.00	34 092 047.67	-34 092 047.67	0.00
31.05.2018 – 29.06.2018	0.750%	0.00	26 074 200.65	-26 074 200.65	0.00
08.06.2018 – 09.07.2018	0.650%	0.00	32 000 000.00	-32 000 000.00	0.00
08.06.2018 – 09.07.2018	0.580%	0.00	50 000 000.00	-50 000 000.00	0.00
08.06.2018 – 09.07.2018	0.750%	0.00	60 000 000.00	-60 000 000.00	0.00
29.06.2018 – 09.07.2018	0.650%	0.00	1 500 000.00	-1 500 000.00	0.00
29.06.2018 – 31.07.2018	0.750%	0.00	34 092 047.67	-34 092 047.67	0.00
29.06.2018 – 31.07.2018	0.750%	0.00	26 074 200.65	-26 074 200.65	0.00
09.07.2018 – 08.08.2018	0.650%	0.00	32 000 000.00	-32 000 000.00	0.00
09.07.2018 – 09.08.2018	0.580%	0.00	50 000 000.00	-50 000 000.00	0.00

Durée	Taux d'intérêt	État en CHF au 31.12.2017	Prise	Remboursement	État en CHF au 31.12.2018
09.07.2018 – 09.08.2018	0.750%	0.00	60 000 000.00	-60 000 000.00	0.00
26.02.2016 – 31.08.2018	1.250%	216 250.00	0.00	-216 250.00	0.00
31.07.2018 – 31.08.2018	0.750%	0.00	34 092 047.67	-34 092 047.67	0.00
31.07.2018 – 31.08.2018	0.750%	0.00	26 074 200.65	-26 074 200.65	0.00
08.08.2018 – 28.09.2018	0.750%	0.00	32 000 000.00	-32 000 000.00	0.00
09.08.2018 – 28.09.2018	0.580%	0.00	50 000 000.00	-50 000 000.00	0.00
09.08.2018 – 28.09.2018	0.750%	0.00	60 000 000.00	-60 000 000.00	0.00
30.08.2018 – 28.09.2018	0.650%	0.00	2 000 000.00	-2 000 000.00	0.00
31.08.2018 – 28.09.2018	0.750%	0.00	34 092 047.67	-34 092 047.67	0.00
31.08.2018 – 28.09.2018	0.750%	0.00	26 074 200.65	-26 074 200.65	0.00
28.09.2018 – 01.10.2018	0.750%	0.00	34 000 000.00	-34 000 000.00	0.00
28.09.2018 – 01.10.2018	0.750%	0.00	26 000 000.00	-26 000 000.00	0.00
30.04.2018 – 31.10.2018	0.500%	0.00	100 000 000.00	-100 000 000.00	0.00
18.10.2018 – 31.10.2018	0.550%	0.00	9 000 000.00	-9 000 000.00	0.00
31.10.2018 – 30.11.2018	0.550%	0.00	31 500 000.00	-31 500 000.00	0.00
31.10.2018 – 30.11.2018	0.580%	0.00	37 000 000.00	-37 000 000.00	0.00
30.11.2018 – 31.12.2018	0.550%	0.00	31 500 000.00	-31 500 000.00	0.00
30.11.2018 – 31.12.2018	0.580%	0.00	37 000 000.00	-37 000 000.00	0.00
07.12.2018 – 31.12.2018	0.450%	0.00	7 000 000.00	-7 000 000.00	0.00
03.12.2018 – 31.01.2019	0.450%	0.00	3 500 000.00	0.00	3 500 000.00
20.12.2018 – 31.01.2019	0.450%	0.00	15 300 000.00	0.00	15 300 000.00
31.12.2018 – 31.01.2019	0.450%	0.00	9 500 000.00	0.00	9 500 000.00
31.12.2018 – 31.01.2019	0.400%	0.00	22 750 000.00	0.00	22 750 000.00
31.12.2018 – 31.01.2019	0.500%	0.00	50 000 000.00	0.00	50 000 000.00
12.11.2015 – 21.03.2019	1.600%	230 000.00	0.00	-5 000.00	225 000.00
01.11.2018 – 30.04.2019	0.500%	0.00	100 000 000.00	0.00	100 000 000.00
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%	235 000.00	0.00	-5 000.00	230 000.00
12.11.2015 – 22.03.2021	2.010%	235 000.00	0.00	-5 000.00	230 000.00
12.11.2015 – 21.03.2022	2.190%	285 000.00	0.00	-5 000.00	280 000.00
01.03.2016 – 03.02.2023	1.760%	13 987 500.00	0.00	-450 000.00	13 537 500.00
12.11.2015 – 21.03.2023	2.350%	285 000.00	0.00	-5 000.00	280 000.00
12.11.2015 – 21.03.2024	2.480%	285 000.00	0.00	-5 000.00	280 000.00
05.07.2017 – 31.12.2029	2.024%	14 785 000.00	0.00	-472 000.00	14 313 000.00
05.07.2017 – 31.12.2029	1.708%	39 900 000.00	0.00	-1 280 000.00	38 620 000.00
Total		342 879 998.32	2 059 879 986.56	-2 133 194 484.88	269 565 500.00¹

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 HYPOTHÈQUES

Durées résiduelles	en CHF	en %
< 1 an	201 795 000.00	74.86
1–2 ans	230 000.00	0.09
2–3 ans	230 000.00	0.09
3–4 ans	280 000.00	0.10
4–5 ans	13 817 500.00	5.13
5–6 ans	280 000.00	0.10
6–7 ans	0.00	0.00
7–8 ans	0.00	0.00
8–9 ans	0.00	0.00
9–10 ans	0.00	0.00
> 10 ans	52 933 000.00	19.63
Total	269 565 500.00¹	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.



SABAG

DELTA VOYAGES

DELTA

DELTA VOYAGES

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 d' Swiss Prime Fondation de placement, comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement (page 19 jusque à 21), le bilan et le compte de résultats de la fortune de base (page 10 et 11), ainsi que l'annexe (page 44 jusque à 54) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018.

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 œuvre 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 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 décembre 2018 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.

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

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

Astrid Keller
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Adrian Walder
Expert-réviseur agréé

Zurich, le 27 mars 2019

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.

MENTIONS LÉGALES

Seule la version originale en allemand fait foi.

Graphisme | Réalisation | Exécution

ibl und partner ag, Soleure

Traduction

Robert Palivoda, Genève

Illustrations

ralphbensberg fotografie

Tilla Theus und Partner AG

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. 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 (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.

