

AU 31 DÉCEMBRE 2020

RAPPORT ANNUEL

2020

SWISS  
PRIME  
FONDATION DE  
PLACEMENT



# SOMMAIRE

---

## RAPPORT DE GESTION

- 5 L'important en bref
  - 7 Avant-propos du Président et de la Direction
  - 8 Organisation du Conseil de la Fondation
  - 9 Conditions-cadres en 2020 et perspectives pour 2021
  - 11 Rapport du Comité des finances et des risques
  - 12 Durabilité
  - 18 Avancées majeures en 2020
  - 19 Rapport de la Direction
  - 24 Portefeuille
  - 26 Répartition géographique
  - 27 Répartition des affectations
  - 30 Extraits des projets
- 

## COMPTES ANNUELS GROUPE DE PLACEMENTS SPF IMMOBILIER SUISSE

- 39 Compte de fortune
  - 40 Compte de résultat
  - 42 Annexe aux comptes annuels
  - 52 Rapport de l'expert en évaluations
  - 55 Inventaire des immeubles
- 

## FORTUNE DE BASE SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

- 61 Bilan et compte de résultat
- 62 Rapport de l'Organe de révision



NEUGSTADIG

# L'IMPORTANT EN BREF

Chiffres clés	Données en	31.12.2020	31.12.2019
Numéro de valeur	numéro	<b>26 362 735</b>	26 362 735
Émission de droits	nombre	<b>135 814</b>	224 298
Reprise de droits	nombre	<b>17 429</b>	3 373
Droits en circulation	nombre	<b>1 518 074</b>	1 399 689
Valeur d'inventaire par droit	CHF	<b>1 187.44</b>	1 145.33
Prix d'émission par droit	CHF	<b>1 196.94</b>	1 154.49
Prix de rachat par droit	CHF	<b>1 177.94</b>	1 136.17
<b>Compte de fortune</b>			
Valeur vénale des immeubles	mios CHF	<b>2 572.1</b>	2 265.6
Fortune totale (GAV)	mios CHF	<b>2 576.7</b>	2 269.7
Fortune nette (NAV)	mios CHF	<b>1 802.6</b>	1 603.1
Coefficient d'endettement	%	<b>26.74</b>	26.07
Quote-part des fonds empruntés	%	<b>30.04</b>	29.37
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés	ans	<b>3.53</b>	2.99
Rémunération des financements par fonds empruntés	%	<b>0.33</b>	0.36
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	%	<b>2.76/3.28</b>	2.82/3.32
Variation du taux d'escompte (réel)	%	<b>1.90-4.80</b>	1.90-4.90
Variation du taux d'escompte (nominal)	%	<b>2.40-5.30</b>	2.40-5.40
<b>Rendements</b>			
Distribution	CHF	<b>n/a</b>	n/a
Rendement sur distribution	%	<b>n/a</b>	n/a
Coefficient de distribution	%	<b>n/a</b>	n/a
Rendement des fonds propres (ROE)	%	<b>3.68</b>	3.51
Rendement du capital investi (ROIC)	%	<b>2.66</b>	2.57
Rendement de placements	%	<b>3.68</b>	3.51
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	<b>71.80</b>	70.81
Quote-part des charges d'exploitation TER <sub>ISA</sub> (GAV)	%	<b>0.49</b>	0.52
Quote-part des charges d'exploitation TER <sub>ISA</sub> (NAV)	%	<b>0.70</b>	0.74
<b>Compte de résultat</b>			
Produits nets	mios CHF	<b>45.3</b>	38.9
Revenus locatifs	mios CHF	<b>71.4</b>	62.7
Taux de perte sur loyer <sup>1</sup>	%	<b>5.90</b>	5.09
Durée résiduelle des contrats de bail fixes (WAULT)	ans	<b>6.48</b>	6.83

<sup>1</sup> Hausse due aux accords relatifs au Covid-19



# AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT ET DE LA DIRECTION

En 2020, le Covid-19 nous a posé à tous un grand défi. Malgré un marché difficile, Swiss Prime Fondation de placement (SPF) a pu poursuivre sa stratégie de croissance profitable.

La première vague de la pandémie a provoqué une brève augmentation des taux d'intérêt et un arrêt des transactions. De surcroît, les produits immobiliers cotés ont subi des baisses de prix en raison des incertitudes et des pertes de loyer attendues. La hausse des taux d'intérêt n'a touché SPF que de façon marginale, puisqu'elle se refinance à nouveau aux taux bas de 2019. Le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» a tiré parti du court tassement de la demande pour acquérir à des conditions avantageuses des immeubles intéressants et très bien situés. Après trois années de marchés agités pour les produits immobiliers cotés, cette crise a montré que les fondations de placement fondées sur la VNI représentent un facteur de stabilisation important dans le portefeuille des placements des caisses de pension.

Conformément à la stratégie de croissance de notre fondation de placement, nous avons procédé durant l'exercice 2020 à deux nouvelles émissions. Le produit de 161.0 millions CHF (apport en nature compris) a été investi dans le développement ciblé du portefeuille. Au total, les acquisitions se sont montées à 171.9 millions CHF tandis que 120.8 millions CHF ont été placés dans nos propres projets. De la sorte, nous avons pu continuer notre stratégie avec succès sans déroger à nos exigences élevées envers la qualité et la rentabilité du portefeuille immobilier. Au cours de l'exercice 2020, la fortune totale de la SPF a augmenté de 13.5% à 2576.7 millions CHF. En outre, la fondation a lancé son premier produit à l'étranger en Europe sous la dénomination de «SPF Living+ Europe».

Assumant notre responsabilité envers nos locataires commerciaux, dont certains ont été durement touchés par la crise, nous avons conclu des accords portant sur des reports partiels et à court terme de loyers et adopté d'autres mesures similaires de soutien. Cela ne nous a pas empêchés d'augmenter légèrement le rendement de placement de 3.51% à 3.68%, grâce notamment à des effets non récurrents et à un taux de vacance bas. Nous sommes convaincus d'avoir ainsi trouvé un chemin avantageux à long terme avec tous les participants et dans l'intérêt des investisseurs également. L'excellente qualité du portefeuille se manifeste également dans le gain de réévaluation des immeubles. En ce qui concerne les projets de développement, nous avons très bien progressé en respectant strictement les mesures de sécurité définies par l'Office fédéral de la santé. En effet, tous nos chantiers sont restés ouverts, ce qui nous a permis de remettre au moment prévu aux locataires l'ensemble d'habitation «Neugstadig» à Liestal, qui était déjà entièrement loué avant son achèvement.

Depuis sa création, la SPF s'est engagée à respecter les critères ESG, soit environnement, social et gouvernance. En octobre 2020, nous avons adhéré aux «UN Principles for Responsible Investment (UN PRI)». De surcroît, la fondation de placement participera à partir de 2021, et pour le compte du groupe de placements «SPF Immobilier Suisse», aux indices de référence importants pour le secteur immobilier tels que le «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB) et à d'autres initiatives prises par la branche. Les rapports concernant UN PRI et GRESB seront élaborés pour la première fois en 2021 et le premier rapport accessible au public sera publié à partir de 2022. Cette année déjà, nous vous tiendrons au courant des détails de notre stratégie de durabilité.

Les institutions de prévoyance suisses doivent continuer de se maintenir dans un environnement difficile s'agissant des taux d'intérêt et des placements. Pour toutes ces raisons, SPF demeure pour les caisses de pension un véhicule de placements immobiliers attrayant et stable basé sur la VNI. Pour financer sa croissance, la fondation de placement a prévu d'autres émissions en 2021 en faveur tant de «SPF Immobilier Suisse» que de «SPF Living+ Europe». Par son approche prudente et durable, SPF offre à long terme aux investisseurs stabilité et sécurité ainsi qu'une bonne rentabilité.

L'incertitude due au Covid-19 nous a mis à rude épreuve. Nos collaboratrices et collaborateurs y ont fait face dans un esprit remarquable pour défendre les intérêts des investisseurs et pour saisir les opportunités qui se présentaient sur le marché. Que toutes et tous en soient ici vivement remerciés.

Nous envisageons l'avenir de manière positive et remercions au nom du Conseil de la fondation de placement et de la Direction les investisseurs de la confiance qu'ils nous témoignent.



Jérôme Baumann  
Président du Conseil de fondation



Marcel Hug  
Directeur

# ORGANISATION DU CONSEIL DE LA FONDATION

---

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



**Jérôme Baumann**

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



**Martin Neff**

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



**Dr. iur. Daniel Fässler**

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



**Rolf Maurer**

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



**Franz Rutzer**

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



**Urs Bracher**

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

---

## MEMBRES EXTERNES DES COMITÉS DE PLACEMENT

**Dr. Luca Stäger**

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



# CONDITIONS-CADRES EN 2020 ET PERSPECTIVES POUR 2021

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

## **Un monde en proie au virus**

En 2020, la conjoncture mondiale a vécu un effondrement brutal. Certes, les virologues avaient averti depuis longtemps des risques d'une pandémie. Pourtant, le monde n'était absolument pas préparé à affronter le Covid-19. Parti de Chine, celui-ci a rapidement couvert toute la planète. La surcharge menaçant les unités de soins intensifs a incité les gouvernements à décréter un confinement pour la première fois dans l'histoire de l'économie moderne, même en Suisse. En effet, le 16 mars 2020, le Conseil fédéral a décrété une situation extraordinaire visant à arrêter complètement la vie publique. Magasins, restaurants, bars ainsi que tous les lieux de divertissement et de loisirs ont été fermés à l'exception des magasins d'alimentation et des pharmacies. Il était également interdit aux voyageurs de franchir nos frontières. Même si le commerce de marchandises transfrontalier a été maintenu, le confinement a aussi frappé de plein fouet une industrie très dépendante de ses exportations, car les chaînes de production et de livraison ont été fortement entravées.

Dans le monde entier, des programmes conjoncturels massifs ont été instaurés afin de prévenir une récession encore plus grave. De nombreux pays ont soutenu les chômeurs et largement augmenté les indemnités en cas de réduction des horaires de travail. Quant à la Suisse, elle a facilité l'accès au chômage partiel. Au pic de la crise, les entreprises suisses ont annoncé que près de deux millions d'employés, soit plus du tiers des travailleurs, étaient en chômage partiel. Des crédits importants octroyés aux entreprises ont aussi joué un rôle essentiel dans la stabilisation de l'économie mondiale. En Suisse, des crédits de transition Covid-19 à hauteur de 16.9 milliards CHF ont permis d'éviter une hausse des faillites malgré une chute dramatique de plus de 10% du PIB au premier semestre 2020.

Les banques centrales ont aussi sorti leur arsenal. C'est ainsi qu'aux Etats-Unis, le taux directeur a été abaissé en moins de deux semaines de plus de 1.5% à zéro. En outre, de nombreux programmes d'achat de prêts et crédits privés éclipsent les mesures prises lors de la crise financière. La Banque centrale européenne (BCE) a également renforcé son approvisionnement en liquidités et massivement accru ses achats d'obligations. Pour sa part, la Banque nationale suisse (BNS) a renoncé, à l'instar de la BCE, à abaisser encore ses taux d'intérêt. De surcroît, elle a relevé les montants exonérés d'un intérêt négatif de manière à renforcer le potentiel des banques à accorder des crédits et aussi supprimé le volant anticyclique de fonds propres. En outre, la BNS est intervenue pour contrer la pression à la hausse du franc suisse accentuée par la pandémie. A cet effet, elle a acquis au cours des trois premiers trimestres de 2020 pour plus de 100 milliards CHF de devises, soit l'équivalent de plus de 14% du PIB suisse. En fin d'année, la Suisse a ainsi rempli les trois critères du Trésor américain pour être qualifiée de manipulateur de sa monnaie. Néanmoins, les Etats-Unis se sont jusqu'ici abstenus de prendre des mesures de rétorsion.

## **Les taux d'intérêt resteront encore longtemps bas**

Le développement ultrarapide de plusieurs vaccins a permis d'améliorer les perspectives conjoncturelles pour 2021. L'économie mondiale, dont la Suisse, devrait retrouver le chemin de la croissance. La rapidité de ce rétablissement dépend de la vitesse avec laquelle la vaccination progressera et l'immunité collective sera atteinte. Si la situation se stabilise, l'économie suisse se hissera vers fin 2021 de nouveau au niveau qu'elle avait avant la crise. Ce n'est cependant qu'une faible consolation pour les entreprises durement touchées par la pandémie. Les programmes de soutien de la Confédération n'ont fait que repousser et non éviter leur faillite. C'est en particulier le cas des entreprises qui peinaient déjà à survivre, car appartenant à des branches faiblement structurées comme la restauration ou le commerce de détail.

En revanche, les marchés financiers ont étonnamment bien résisté à cette crise. En effet, la plupart des classes d'actifs ont enregistré une performance positive, même si certains indices boursiers sont tombés dans les chiffres rouges, comme le SMI qui a bouclé l'année sur un léger plus. Ce sont l'or (+13.7%) et les fonds immobiliers suisses (+10.8%) qui ont dégagé les meilleurs rendements. Même si les valorisations sont en partie élevées, les chances que les marchés financiers affichent de nouveau une année positive sont intactes. D'autant, qu'il est certain que les taux d'intérêt resteront bas en 2021 également, car la conjoncture et la dynamique d'inflation demeurent faibles. La pénurie de placements profite au marché immobilier, qui s'est jusqu'ici extrêmement bien comporté malgré la crise. Il s'ensuit que le profil risque/rendement des immeubles de rendement reste attrayant.



# RAPPORT DU COMITÉ DES FINANCES ET DES RISQUES

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

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

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 2020, le CFR se composait de Franz Rutzer (président) et d'Urs Bracher. En 2020, le CFR a tenu quatre séances. Deux d'entre elles ont eu lieu avec l'Organe de révision externe, l'une concernant le rapport annuel et l'autre, le planning de l'audit pour l'exercice 2020. De plus, une séance a été consacrée à l'actualisation de la matrice des risques et une autre, à l'évaluation du portefeuille immobilier. En outre, le CFR a accompagné le processus d'appel d'offres et de sélection du partenaire européen pour le lancement du nouveau groupe de placements «SPF Living+ Europe».

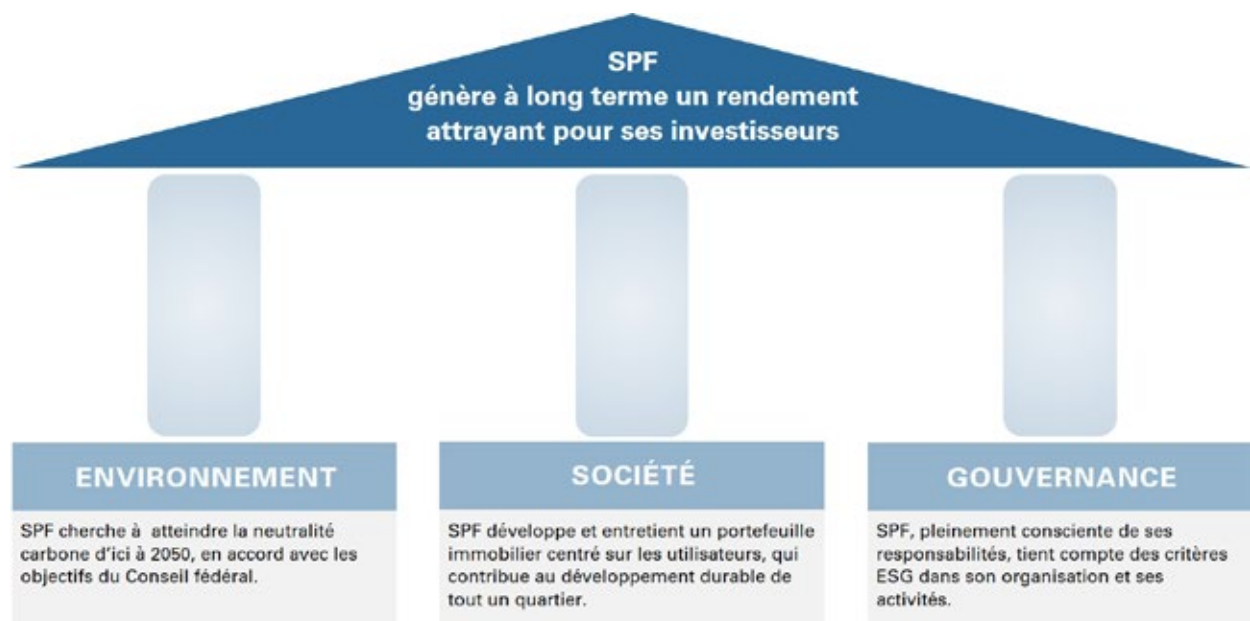
# DURABILITÉ

## NOTRE APPROCHE DE LA DURABILITÉ

Swiss Prime Fondation de placement est consciente que, faisant partie du secteur immobilier, elle a une influence sur les ressources naturelles et le climat et qu'elle contribue au développement des communautés et de la société. Pour assumer cette responsabilité, la SPF a élaboré au cours de l'exercice sous revue une approche globale de la durabilité qui lui servira de guide dans l'orientation future de ses activités. La durabilité offre à la SFP la possibilité de mieux gérer les risques actuels et futurs s'agissant des critères ESG et de tirer parti de nouvelles opportunités pour assurer la création de valeur à long terme.

Sur cette toile de fond, la SPF s'engage à tenir compte de manière appropriée des questions de durabilité dans toutes les phases du processus d'investissement, que ce soit dans l'examen de due diligence lors des acquisitions, dans les projets de développement, dans la gestion du portefeuille et des actifs, dans la gérance des immeubles et dans les rénovations.

Outre l'objectif économique prioritaire consistant à obtenir à long terme un rendement attrayant pour ses investisseurs, la SPF vise trois axes structurés selon les trois dimensions ESG (environnement, social, gouvernance) de la durabilité:

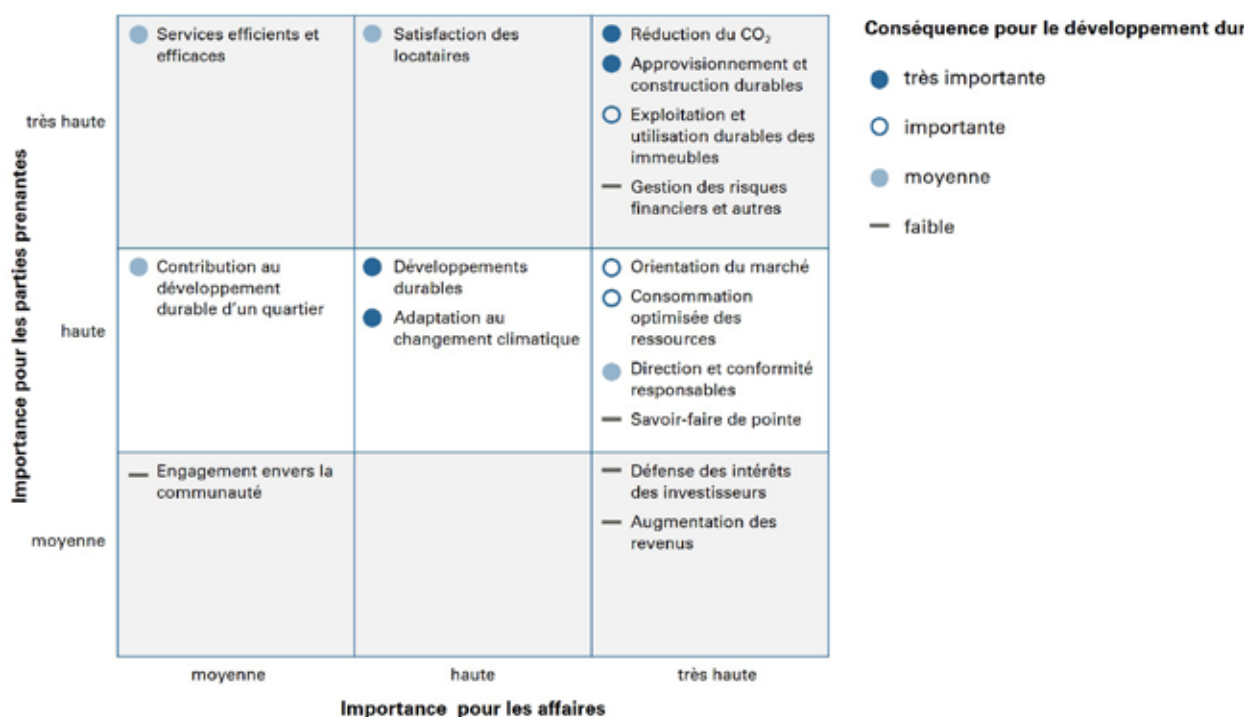


## ANALYSE DE L'IMPORTANCE

En 2020, Swiss Prime Fondation de placement a procédé pour la première fois à une analyse systématique de l'importance relative des thèmes économiques, sociaux, écologiques et de gouvernance. Pour ce faire, la SFP a tenu compte d'une part des intérêts économiques de ses investisseurs et d'autre part des intérêts d'autres groupes de parties prenantes. Font partie de ces derniers en particulier les locataires, les collaboratrices et collaborateurs des sociétés de management mandatées, les partenaires commerciaux ainsi que les autorités. En outre, la SPF a procédé à une évaluation des thèmes dans lesquels elle a une influence majeure sur le développement durable de la société et de l'environnement. Les résultats de cette analyse menée à l'interne ont été discutés lors d'un atelier organisé avec le Conseil de fondation, qui les a entérinés.

Le diagramme ci-après présente les thèmes principaux par rapport à trois dimensions: «Importance pour les parties prenantes», «Importance pour la création de valeur à long terme» («Importance pour les affaires») et «Conséquence pour le développement durable».

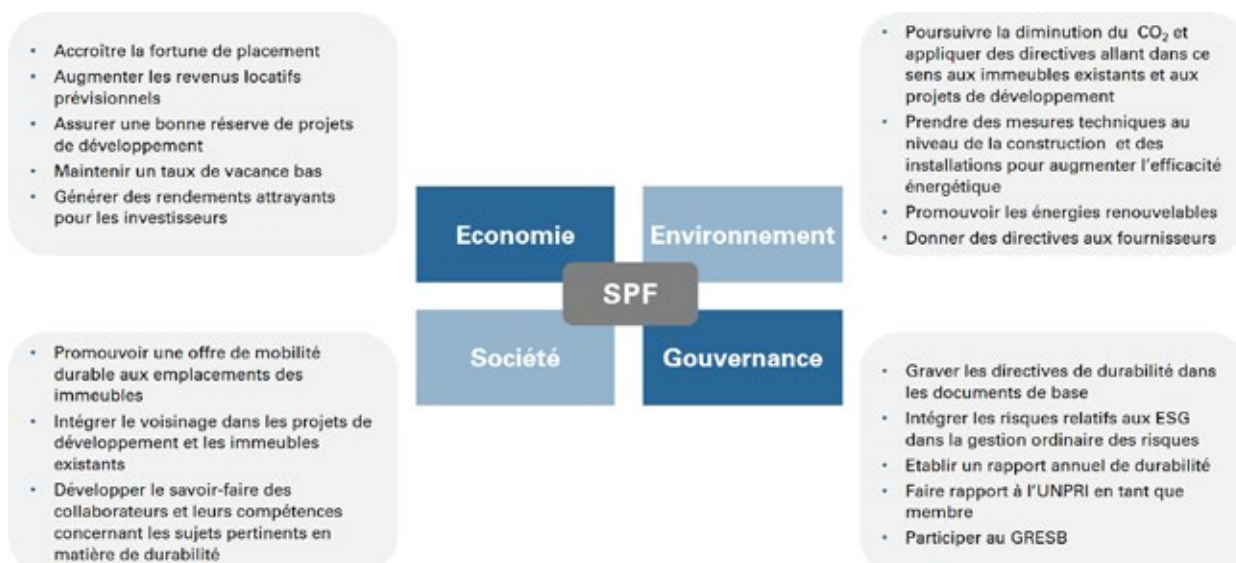
### Matrice d'importance



En se basant sur les thèmes qualifiés d'importants, Swiss Prime Fondation de placement a fixé, durant l'exercice sous revue, les premiers objectifs et mesures globaux dans une feuille de route. La direction examinera chaque année les principaux thèmes ainsi que la feuille de route et les soumettra pour approbation au Conseil de fondation.

## AMBITION EN MATIÈRE DE DURABILITÉ ET FEUILLE DE ROUTE

Les objectifs globaux de durabilité de Swiss Prime Fondation de placement sont articulés en quatre domaines: Économie, Environnement, Société et Gouvernance. Depuis sa création, la SPF a tenu compte implicitement de ces questions, mais ses priorités et ses objectifs ont été précisés et formalisés que durant l'exercice sous revue.



### Economie

Swiss Prime Fondation du placement poursuit une stratégie de croissance ambitieuse afin d'assurer son succès à long terme. S'agissant de «SPF Immobilier Suisse», elle vise un volume de placement supérieur à 4 milliards CHF d'ici à 2025. Pour ce faire, il s'agit d'appliquer des critères clairs en ce qui concerne les affectations et les régions. Outre l'acquisition d'immeubles situés à des emplacements de premier ordre («Core») et une réserve de projets de développement prometteurs prévoyant à moyen et à long terme des investissements entre 0.8 et 1 milliard CHF, la SPF vise une croissance des revenus locatifs et des gains de réévaluation. En se focalisant sur des situations centrales prisées et sur une gestion active des locaux vacants, la SPF cherche à conserver un taux de vacance inférieur à 4%, son objectif étant de générer un rendement attrayant inchangé de 3 à 4% par an pour les investisseurs.

### Environnement

Swiss Prime Fondation de placement prévoit un plan de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> afin d'atteindre les objectifs de l'Accord de Paris sur le climat et la neutralité carbone visée par le Conseil fédéral d'ici à 2050. Cette réduction se concentre à court et à moyen terme sur la consommation d'énergie par ses immeubles en portefeuille de manière à diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Les émissions de l'énergie grise sont pour le moment optimisées à l'échelon des projets.

Swiss Prime Fondation de placement s'efforce d'atteindre la neutralité carbone par ses propres moyens en procédant à des investissements durables. Ceux-ci comprennent la réfection de l'enveloppe des bâtiments, le remplacement des chaudières et la l'encouragement de la production d'électricité par des énergies renouvelables. Sur cette base, les immeubles ont fait l'objet d'analyses débouchant sur une liste des priorités dont la mise en œuvre commencera cette année. A cet effet, des mesures portant sur les bâtiments et les installations seront prises afin d'optimiser la consommation des ressources. La SPF se réserve de pouvoir compenser les émissions inévitables de CO<sub>2</sub>.

Au cours de l'exercice sous revue, la SPF a commencé d'élaborer pour le portefeuille de «SPF Immobilier Suisse» une base de données nécessaire pour entamer la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>. Ce n'est qu'une fois qu'un état des lieux des émissions et de la consommation des énergies sera établi qu'il sera possible de calculer une telle diminution et d'en déduire des mesures ciblées spécifiques à chaque immeuble. Afin que le portefeuille aille dès maintenant dans la bonne direction, la SPF a établi durant l'exercice sous revue un catalogue des critères de durabilité à appliquer dans la procédure de due diligence lors d'acquisition d'immeubles. Pour 2021, il est prévu d'élaborer de nouveaux critères applicables aux projets de développement et aux rénovations complètes.

En outre, la SPF assume sa responsabilité aussi vis-à-vis de la chaîne d'approvisionnement et a commencé à établir des directives concernant la durabilité de l'approvisionnement. Il s'agit en l'occurrence de réduire l'empreinte écologique des biens et services achetés. L'application de ces directives est prévue en 2021.

### **Société**

Les portefeuilles immobiliers de Swiss Prime Fondation de placement sont adaptés aux besoins des usagers et tiennent compte des intérêts des personnes concernées là où sont situés les immeubles. Il s'agit d'impliquer systématiquement les locataires et les habitants dans le développement et l'entretien des immeubles. La SPF encourage par exemple le développement d'offres durables en matière de mobilité et de loisirs, afin de contribuer au développement d'un quartier moderne et attrayant ainsi qu'au renforcement de la communauté.

En ce qui concerne les collaboratrices et collaborateurs des sociétés de management mandatées, la SPF accorde de la valeur à la formation continue pour qu'elles et ils acquièrent un savoir-faire de pointe dans leur domaine de compétences. Il s'agit notamment de développer leurs compétences relatives aux thèmes de durabilité majeurs, de sorte à contribuer à la réalisation des objectifs de durabilité et au succès à long terme de la fondation de placement.

### **Gouvernance**

Swiss Prime Fondation de placement intègre les questions ESG dans son organisation et ses processus opérationnels, afin de s'assurer une création de valeur globale. A partir de 2021, les risques ESG seront intégrés dans la gestion des risques ordinaire en se focalisant en particulier sur les risques climatiques à court et à moyen terme. En outre, pour être certain que les questions de durabilité sont prises en compte dans les décisions d'investissement, des directives prioritaires de durabilité seront ancrées dans le Règlement d'organisation et de gestion ainsi que dans les instruments de travail.

Dans le cadre du rapport annuel de gestion, la SPF indique sa performance en matière de durabilité de manière transparente. De surcroît, la SPF adhèrera, à partir de 2021, pour le compte du groupe de placements «SPF Immobilier Suisse», à des références reconnues des secteurs immobilier et financier, telles que Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), et à d'autres initiatives de la branche. Au cours de l'exercice sous revue, Swiss Prime Fondation de placement est devenue membre des UN Principles for Responsible Investment (UNPRI) et établira pour la première fois en 2021 un rapport selon les règles des PRI. Le premier rapport PRI destiné au public sera publié au printemps 2022.

*Signatory of:*



---

## SITE RIVERSIDE À ZUCHWIL, LE FUTUR DU DÉVELOPPEMENT DE PROJETS DURABLES

Le projet de développement Riverside à Zuchwil illustre l'approche de Swiss Prime Fondation de placement consistant à créer un espace de vie durable taillé sur les besoins des usagers. Ce site industriel transformé allie logement et travail ainsi que nature et urbanisation à proximité d'une ville. En même temps, il permet à la SPF de récolter de précieuses connaissances sur les principaux thèmes de durabilité qui pourront être mises à profit dans d'autres projets.



### Renforcer la communauté

Son emplacement et sa taille font de ce quartier une partie intégrante de la commune de Zuchwil. Swiss Prime Fondation de placement souhaite créer sur ce site un quartier vivant façonné par une communauté très diverse. Raison pour laquelle elle tient compte depuis le début du projet des besoins des différents groupes de parties prenantes. En effet, l'accès direct à l'Aar et l'espace disponible sur le site Riverside permettent de concevoir un environnement de grande valeur pour l'habitat et le travail. Ce projet sera complété par une offre très diverse de loisirs et de restauration devant constituer une plus-value pour les habitants des environs et pour la commune tout entière. C'est ainsi que le restaurant éphémère «RiverYard» situé entre le site industriel et la rive de l'Aar a été inauguré en 2020; il mise sur une cuisine durable et régionale. Une app sera développée de concert avec streamnow dans le but de favoriser la communication et l'interaction entre les différents usagers et de créer des synergies. Cette app sera d'abord utilisée comme système domotique dans les 140 appartements actuellement en construction pour être ensuite étendue à tout le site.

La naissance d'une communauté vivante sur le site Riverside est un processus continu qui considère les besoins des locataires privés et commerciaux ainsi que ceux de la commune comme prioritaires. Depuis le début de l'étude des plans, la direction du projet a été en contact étroit avec les autorités et les locataires actuels du site. Des réunions trimestrielles sur place permettent d'une part d'informer les locataires des progrès du projet Riverside et d'autre part à la fondation de placement de répondre aux souhaits des parties prenantes. Il est aussi prévu d'effectuer à l'avenir des sondages auprès des locataires afin que le développement des offres colle aux besoins des usagers.



Pour assurer le suivi de la communauté du site Riverside, la SPF a donné à Wincasa, le prestataire de services immobiliers, le mandat de gestion d'un site à usage mixte. Wincasa possède en effet les compétences et l'expérience nécessaires pour construire une communauté forte à partir d'un tel site. Sur le plan stratégique, le site sera géré et commercialisé en faisant la promotion de l'interaction entre travail, habitat, loisirs et culture complétée par le commerce de détail et la restauration.

### **Infrastructure durable**

Au point de vue construction et exploitation durables d'immeubles, Riverside est aussi un projet phare pour Swiss Prime Fondation de placement. Le site offre en effet les meilleures conditions pour la réalisation d'un concept énergétique intelligent et durable. La nappe phréatique sera mise à contribution pour chauffer et refroidir les locaux, qui seront également raccordés au réseau de chauffage à distance. Une gigantesque installation de panneaux photovoltaïques sur le toit de la halle industrielle assure en outre un approvisionnement durable en électricité. En activité depuis 2015, cette installation d'une superficie de plus de 37000 m<sup>2</sup>, correspondant à env. cinq terrains de football, est l'une des plus puissantes de Suisse et a obtenu pour cela le Prix Solaire Suisse.

Pour l'heure, 140 appartements locatifs à l'aménagement de qualité sortent de terre dans cinq bâtiments construits le long de l'Aar. Ces appartements seront chauffés à l'aide de pompes à chaleur reliées par des puits à la nappe phréatique. Le climat intérieur sera réglé par des ouvertures dans la façade. Les toits ainsi que la façade du bâtiment le plus élevé comptant neuf niveaux seront équipés de cellules photovoltaïques. L'électricité qu'elles produiront sera stockée et utilisée par les habitants pour leurs propres besoins et par les bornes installées dans le garage souterrain pour les véhicules électriques.

Sur l'ensemble du site, les installations techniques des bâtiments seront soigneusement et progressivement développées par des innovations et par des mesures de durabilité, qui feront l'impasse sur les combustibles fossiles. Dans la mesure du possible, les infrastructures existantes seront conservées ou intégrées dans les nouveaux bâtiments et concepts, de manière à ménager les ressources. Les bâtiments industriels ont été transformés et étendus. C'est ainsi qu'une surélévation a été construite récemment sur une halle d'entreposage située à l'entrée du site pour répondre aux besoins de deux locataires qui souhaitaient s'étendre. Il s'agit d'un cube de deux niveaux construit en bois provenant de la région et en verre pour abriter des bureaux. Comme cette construction modulaire préfabriquée doit être si possible autosuffisante, elle sera alimentée en électricité d'origine solaire et le surplus servira à recharger des véhicules. Un autre projet est à l'étude; il prévoit d'édifier des appartements en attique sur le toit d'une halle utilisée jusqu'ici comme garage. Cette surélévation, également prévue en modules de bois, a la prétention de créer de nouvelles normes concernant les installations techniques. Son concept repose sur une combinaison de panneaux solaires sur le toit et les façades et d'un élément novateur de stockage d'électricité. Les anciens garages seront rénovés et mis à la disposition des locataires commerciaux.

Un concept progressiste de mobilité est en cours d'élaboration; celui-ci promeut le covoiturage, l'électromobilité et les transports publics. Le courant produit sur le site peut être transporté grâce au réseau interne de moyenne tension de la production au consommateur, à l'unité de stockage ou au véhicule. Dans ce cas également, nous visons à créer de grands avantages pour l'ensemble de la communauté en raccordant les différents utilisateurs.

# AVANCÉES MAJEURES EN 2020

**3.68%**

RENDEMENT DE  
PLACEMENT

2019: 3.51%

---

**0.49%**

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

2019: 0.52%

---

**161.0**

VOLUME DES ÉMISSIONS  
(MIOS CHF)

2019: 254.3

---

**26.74%**

COEFFICIENT  
D'ENDETTEMENT

2019: 26.07%

---

**3.53**

DURÉE RÉSIDUELLE  
(ANNÉES)

2019: 2.99

---

**0.33%**

TAUX D'INTÉRÊT

2019: 0.36%

---

**9**

IMMEUBLES ACQUIS  
(NOMBRE)

2019: 25

---

**2**

PROJETS ACHEVÉS  
(NOMBRE)

2019: 2

---

**2572.1**

VALEUR VÉNALE DES  
IMMEUBLES (MIOS CHF)

2019: 2265.6

---

**71.4**

REVENUS LOCATIFS  
(MIOS CHF)

2019: 62.7

---

**45.3**

RÉSULTAT RÉALISÉ  
(MIOS CHF)

2019: 38.9

---

**18.6**

BÉNÉFICE NON RÉALISÉ  
(MIOS CHF)

2019: 15.4

---

**53.96%**

TAUX DE LOGEMENTS

2019: 51.53%

---

**5.90%**

TAUX DE PERTE  
SUR LOYER

2019: 5.09%

---

**6.48**

DURÉE RÉSIDUELLE DES  
BAUX (WAVLT) (ANNÉES)

2019: 6.83

---

# RAPPORT DE LA DIRECTION

---

## SYNTHÈSE

### **Croissance profitable en Suisse et succès des premiers pas en Europe**

Après des analyses approfondies du marché et des travaux préparatoires, nous avons lancé avec succès en octobre 2020 «SPF Living+ Europe», marquant ainsi nos premiers pas sur le marché immobilier européen. «SPF Living+ Europe unhedged» et «SPF Living+ Europe hedged» sont les deux nouveaux groupes de placements qui offrent aux investisseurs un accès à un marché en pleine croissance dans le domaine des résidences pour personnes âgées et d'autres formes d'habitation par le biais d'un produit de placement basé sur la VNI dont la valeur est stable. La première émission s'est achevée à fin décembre 2020 en récoltant env. 38.0 millions CHF. Dans l'intervalle, nous avons passé un accord d'exclusivité pour un portefeuille attrayant en Allemagne comprenant huit immeubles de logements pour personnes âgées et de lits médicalisés. Pour autant que les restrictions dues au Covid-19 le permettent, le processus de due diligence sera terminé début 2021. Toutefois, on ne sait pas encore quand la première partie du portefeuille pourra passer dans le parc immobilier existant. Par conséquent, le premier rapport sur les nouveaux groupes de placements ne sera établi qu'en 2021. Les deux groupes de placements européens sont toujours ouverts à la souscription des anciens et des nouveaux investisseurs de Swiss Prime Fondation de placement.

Au cours de l'année financière écoulée, nous avons pu poursuivre dans le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» la stratégie de croissance malgré les défis posés par le Covid-19. Outre la rentabilité, notre attention s'est aussi portée sur d'autres facteurs essentiels tels que le genre d'affectation, la qualité de l'immeuble et de son emplacement, la durabilité, la qualité des locataires ainsi que les possibilités de développement dans la prise de décision. De la sorte, nous avons aussi assuré une norme de qualité élevée de notre portefeuille immobilier malgré un marché difficile.

Au cours de l'exercice sous revue, nous avons acquis 9, contre 25 en 2019, immeubles et projets de développement et également achevé 2 projets de transformation et de développement (2 en 2019). Le site «Riverside» à Zuchwil a été nouvellement scindé en un immeuble commercial existant et un projet de développement de logements.

La fondation de placement possède ainsi un portefeuille diversifié d'immeubles et de projets de développement de grande qualité. Ce portefeuille se compose de 54 (47) immeubles résidentiels, de 15 (15) immeubles commerciaux, de 12 (10) immeubles à usage mixte ainsi que de 7 (6) projets de développement (hors transformations).

En termes de valeurs vénales, la répartition se présente ainsi: 41.70% (43.96%) sont des immeubles résidentiels, 37.05% (41.23%) des immeubles commerciaux, 10.89% (7.70%) des immeubles à usage mixte, 10.36% (7.11%) des terrains constructibles, bâtiments à démolir et chantiers commencés inclus. Quant aux revenus locatifs prévisionnels, au total 53.96% (51.53%) proviennent d'immeubles résidentiels, 42.65% (45.50%) d'immeubles commerciaux et 3.39% (2.97%) de parkings.

Sur mandat de la fondation de placement et conformément aux dispositions réglementaires, les valeurs vénales sont calculées d'après la méthode des flux de trésorerie actualisés (Discounted Cash Flow). Il en résulte actuellement une valeur vénale totale de 2572.1 millions CHF (2265.6 millions CHF). Le taux moyen réel d'escompte se monte à 2.76% (2.82%).

Compte tenu des acquisitions et des investissements dans les projets de développement, le coefficient d'endettement a augmenté à 26.74% (26.07%) de la valeur vénale des immeubles. En 2020, deux émissions réussies et un apport en nature totalisant 161.0 millions CHF ont permis d'élargir la base des investisseurs. En effet, au 31 décembre 2020, 291 (283) institutions de prévoyance exonérées d'impôts offrant 300 produits différents ont investi dans le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse».

La fortune nette s'est élevée à 1802.6 millions CHF (1603.1 millions CHF), ce qui correspond à une valeur d'inventaire de CHF 1187.44 (CHF 1145.33) par droit.

Les revenus locatifs nets se sont montés à env. 71.4 millions CHF (62.7 millions CHF). Cette augmentation s'explique principalement par les acquisitions ainsi que par les loyers supplémentaires provenant du «Leuenhof» à Zurich (remise des bureaux au Groupe Pictet avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2020). Grâce à une gestion active des locations, le taux de vacance a baissé à 4.02% (4.95%). En raison des accords relatifs au Covid-19 passés avec les locataires concernés, le taux de pertes de loyer a augmenté à 5.90% (5.09%). Sans cet effet non récurrent, le taux de pertes de loyer serait descendu à 4.05%.

Le taux d'endettement moyen pondéré a été ramené à 0.33% (0.36%), tandis que la durée résiduelle des baux s'est allongée à 3.53 ans (2.99 ans).

Comme les travaux de transformation du «Leuenhof» ont bien avancé, la marge d'exploitation a progressé à 71.80% (70.81%). Au cours de la période sous revue, le taux de charges d'exploitation calculé sur la fortune totale (TERISA GAV) a baissé à 0.49% (0.52%). La réévaluation du portefeuille immobilier à fin 2020 a produit un gain en capital non réalisé de 21.5 millions CHF (22.5 millions CHF). La hausse des impôts différés a grevé le compte de résultat de 2.9 millions CHF (7.1 millions CHF). Comme lors de l'exercice précédent, cette hausse contient un effet positif non récurrent de 3.3 millions CHF (2.6 millions CHF) résultant de la réforme fiscale du canton du Valais (canton de Vaud durant l'exercice précédent). Il s'ensuit que le gain en capital non réalisé a augmenté à 18.6 millions CHF (15.4 millions CHF).

Il est réjouissant de constater qu'en 2020, le rendement de placement a augmenté de 3.51% à 3.68%. Ainsi, malgré les conséquences négatives du Covid-19, la performance réalisée a progressé même en phase de croissance en se situant dans la fourchette de l'objectif de 3.0 à 4.0%. En faisant abstraction des deux effets non récurrents (réforme fiscale et Covid-19), le rendement se situerait à 3.56% (3.34%). Cette progression confirme la justesse de la stratégie de croissance ciblée préservant les exigences élevées envers la rentabilité lors de l'extension de notre portefeuille immobilier.

#### **Covid-19**

En raison de la deuxième vague du Covid-19 et des différentes mutations du virus, il est à prévoir que 2021 présentera de nouveaux défis pour le secteur immobilier et les différentes parties prenantes. Outre les effets à court terme qui ont eu des implications, au cours de l'exercice écoulé, principalement sur le résultat sous la forme d'accords sur les loyers, les conséquences à moyen terme se précisent. Si la Confédération et les cantons maintiennent au-delà de février 2021 les restrictions qu'ils ont décrétées à fin 2020 sans étendre les programmes de soutien étatiques, il faut s'attendre à plus de faillites cette année. C'est pourquoi nous analyserons très précisément tant l'évolution du portefeuille immobilier que celle du marché des transactions et tiendrons compte des résultats dans notre stratégie de croissance. Cette précaution vaut aussi pour notre nouveau groupe de placements «SPF Living+ Europe».

---

### **AVANCÉES MAJEURES DU PORTEFEUILLE EN 2020**

#### **Transactions**

Au premier semestre 2020, les transactions ont été entravées par le Covid-19. En revanche, nous avons pu acquérir, au second semestre, neuf immeubles attrayants d'une valeur vénale de 189.3 millions CHF (figurant sous «Achats» en annexe aux comptes annuels). Quatre de ces immeubles ont été acquis par le biais d'un apport en nature échangé contre des parts de «SPF Immobilier Suisse» (figurant sous «Apports en nature de caisses de pension» en annexe aux comptes annuels).

Un immeuble de services situé à côté de la gare d'Ostermundigen (BE) est en cours de construction et devrait être ouvert à l'automne 2021. Les locataires principaux Migros et TCS assurent 93% des revenus locatifs à long terme. Situés dans la zone de développement Gruvatiez dans la commune d'Orbe, des immeubles résidentiels bâtis sur un socle commercial loué à des commerces et des magasins sont construits selon la méthode dite «One Planet Living» dont ils remplissent les dix critères en matière de durabilité, de diversité et de bien-être.

En outre, des contrats d'achat de deux immeubles ont été signés en 2020 avec un transfert de propriété en janvier 2021 (figurant sous «Engagements contractuels de paiements futurs» en annexe aux comptes annuels). Il s'agit d'une part du Centre pour personnes âgées Viktoria situé en ville de Berne et loué avec un bail de longue durée au Groupe Tertianum qui l'exploitera et d'autre part d'immeubles d'habitation à Schüpfheim (LU).

### **Gestion du portefeuille**

Durant l'exercice 2020, sept immeubles et deux projets de développement ont été intégrés dans le parc immobilier. L'un de ces derniers, le projet construit à Orbe, a été achevé et transféré dans le parc immobilier à fin décembre 2020. En outre, un projet de transformation et de développement au sein du portefeuille a aussi été transféré dans l'existant.

Construit sous la direction de Swiss Prime Site Solutions, l'ensemble «Neugstadig» à Liestal a été terminé conformément au plan en août 2020. A la date d'emménagement du 1<sup>er</sup> septembre 2020, tous les appartements étaient loués. Le taux de location de la totalité du projet s'élève à 93%. La majorité des trois surfaces de vente situées au rez-de-chaussée ont été louées à Denner et Otto's avec des baux de longue durée.

S'agissant du projet de transformation du «Leuenhof» à la Bahnhofstrasse 32 à Zurich, les bureaux aménagés dans les étages supérieurs ont été remis ponctuellement à la mi-novembre au Groupe Pictet, qui avait commencé à payer les loyers le 1<sup>er</sup> juillet 2020 déjà. Les séparations édifiées dans le passé dans l'ancienne halle des guichets du rez-de-chaussée ont été démolies, ce qui lui a permis de retrouver sa splendeur d'autrefois. La surface de 1000 m<sup>2</sup> servira de lieu d'exposition et de vente de marques de luxe. Pour le moment, cet endroit unique est occupé temporairement par un concept novateur de restauration. En effet, le chef étoilé et bien connu Nenad Mlinarevic y gère un restaurant éphémère depuis le 20 novembre dernier et jusqu'au début février 2021. La commercialisation de la halle des guichets et des surfaces restantes dédiées au commerce de détail a été couronnée de succès, car par rapport aux anciens baux, les nouveaux permettront d'engranger à cet emplacement de premier ordre des hausses de loyer qui devraient soutenir le rendement à partir de 2022.

Les projets figurant dans le reste du portefeuille existant ont été accélérés. C'est ainsi que sept appartements de standing ont été achevés en attique aux chemin du Champ Baron à Genève. Cet immeuble est désormais entièrement loué. Cette surélévation a non seulement répondu aux besoins des locataires mais encore créé une plus-value pour le portefeuille.

D'autres rénovations ont été menées dans différents immeubles qui ont ainsi accru leur attrait. En 2021, des optimisations sont à l'examen, par exemple à Genève (Quai du Seujet), à Affoltern am Albis (ZU) (Alte Dorfstrasse/Oberdorfstrasse) et à Liestal (BL) (Gestadeckplatz). Dans ces immeubles dont la situation avantageuse plaide pour des logements, il est prévu de transformer, si c'est possible, des bureaux en appartements.

### **Taux de perte sur loyer de 5.90%**

A fin 2020, le taux de vacance est descendu à 4.02% (4.95%). A cette diminution notable correspond une augmentation du rendement, malgré un contexte très ardu. Ce résultat a été obtenu principalement en se concentrant rigoureusement sur la réduction des locaux vacants grâce à un contact étroit avec la clientèle, à la gestion des actifs et à une location active.

Conscient que le Covid-19 mettait certains locataires commerciaux en difficulté, «SPF Immobilier Suisse» a conclu avec eux des accords de réductions de loyer dans un esprit de partenariat. Ces réductions non récurrentes ont entraîné sur l'exercice 2020 une hausse du taux de pertes de loyer à 5.90% (5.09%).

### **Changement de l'allocation en régions et affectations**

En ce qui concerne les revenus locatifs prévisionnels, le portefeuille a connu le plus grand changement dans la région de Zurich. Dans celle-ci, les revenus ont augmenté d'env. 6 points de pourcentage. Cette augmentation résulte principalement des acquisitions réalisées dans le courant de 2019 et qui ont pris pleinement effet en 2020 ainsi que des loyers versés par les locataires du «Leuenhof». Parmi les régions qui ont relativement perdu du poids, il y a lieu de citer la Suisse méridionale (-2 points de pourcentage) et Genève (-1.5 points de pourcentage).

Si l'on examine les revenus locatifs prévisionnels sous l'angle des affectations, le changement le plus grand est intervenu dans le domaine du logement avec une hausse relative d'env. 2.5 points de pourcentage. Par contre, les usages vente (-1.3 points de pourcentage), bureaux (-0.7 points de pourcentage) et autres surfaces commerciales (-0.6 points de pourcentage) ont connu une diminution.

## **Location**

Durant l'exercice écoulé, nous avons enregistré plusieurs succès de location tant dans le parc existant que dans les projets. Nous avons été particulièrement heureux de conclure des baux à long terme avec deux marques connues sur le plan international dans le segment du luxe pour des surfaces locatives au rez-de-chaussée du «Leuenhof». Des négociations sont en cours pour d'autres surfaces situées dans la halle des guichets et le long de la Bahnhofstrasse.

A Buttikon (SZ), toutes les surfaces commerciales sont maintenant louées et le taux de vacance des appartements a pu être abaissé. Dans l'immeuble «Neugstadig» à Liestal (BL) les 40 appartements étaient déjà tous loués avant la date d'emménagement. En ce qui concerne les surfaces commerciales restantes (env. 660 m<sup>2</sup>), un locataire potentiel a signé une déclaration d'intention. A Wil (SG), nous avons trouvé, durant la première vague de la pandémie, un locataire de remplacement pour l'hôtel Freihof situé au n° 2 de la Bronschhoferstrasse. Celui-là, exploite l'hôtel sous la forme dite intelligente depuis octobre 2020.

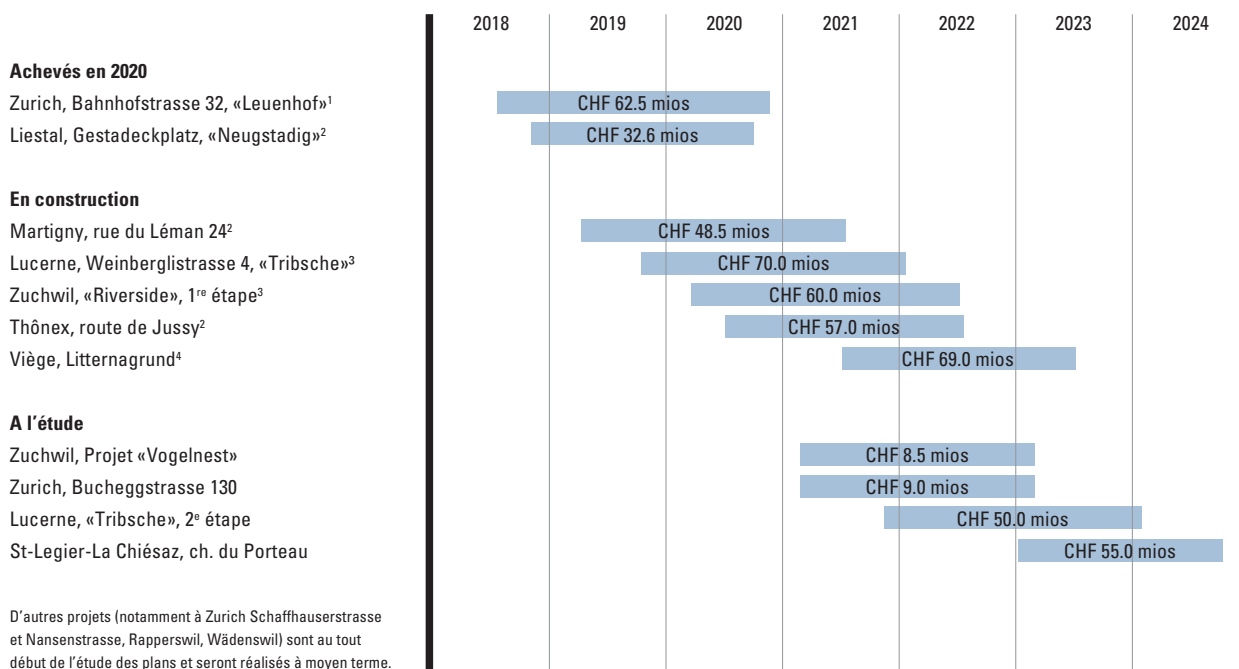
La commercialisation du projet «Tribtsche» à Lucerne a commencé en automne 2020 et a permis de louer sur plan déjà 25% des 159 appartements. Le projet «Leman24» à Martigny est déjà loué à près de 70% grâce à Tertianum qui en est le locataire principal. La commercialisation des 28 appartements restants a commencé au 4<sup>e</sup> trimestre 2020. En outre, la commercialisation de la 1<sup>re</sup> étape comprenant 140 appartements sur le site Riverside à Zuchwil démarra en janvier 2021. En répondant à leurs besoins, nous avons pu retenir deux locataires commerciaux importants dans le quartier Riverside pour qu'ils puissent y poursuivre leur développement. En effet, ils pourront emménager dans une surélévation construite sur le toit d'un entrepôt; celle-ci évoquant un nid sera une construction moderne et légère en bois et en verre.

## **Aperçu des projets de développement et des chantiers en cours**

Nos projets de transformation et de développement sont très divers. Sur les treize projets, sept sont en chantier. Après l'obtention du permis de construire à Zuchwil, la construction de la 1<sup>re</sup> étape a commencé en début d'année. Le chantier d'un autre projet à Ostermundigen vient de démarrer.

A moyen terme, d'autres projets se concrétiseront et leur développement pourra avancer. Il s'agit notamment des immeubles existants à Martigny, Rapperswil et de deux à Zurich ainsi que d'une réserve de terrain à St-Légier-La Chiésaz (VD) avec vue sur le lac Léman. De surcroît, s'il existe une demande sur le marché, une nouvelle étape de construction d'appartements sera réalisée sur le site Riverside à Zuchwil tandis que le développement de l'existant se poursuivra. Ainsi, la fondation de placement disposera au cours des prochaines années d'une réserve de projets très lucratifs.

## RÉSERVE DE PROJETS



<sup>1</sup> Transformation, avec revenus courants

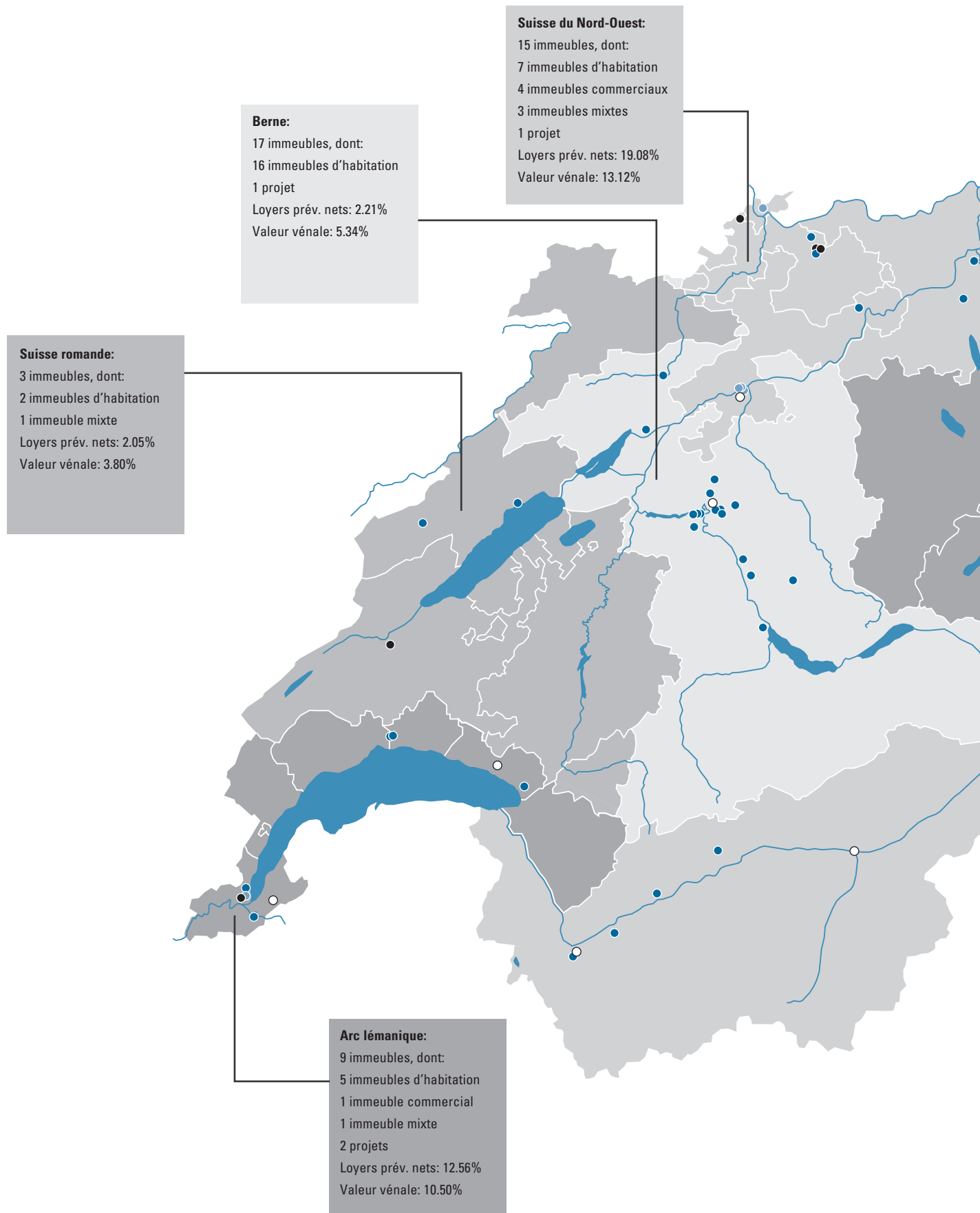
<sup>2</sup> Terrain compris, en chantier

<sup>3</sup> Sans terrain, en chantier

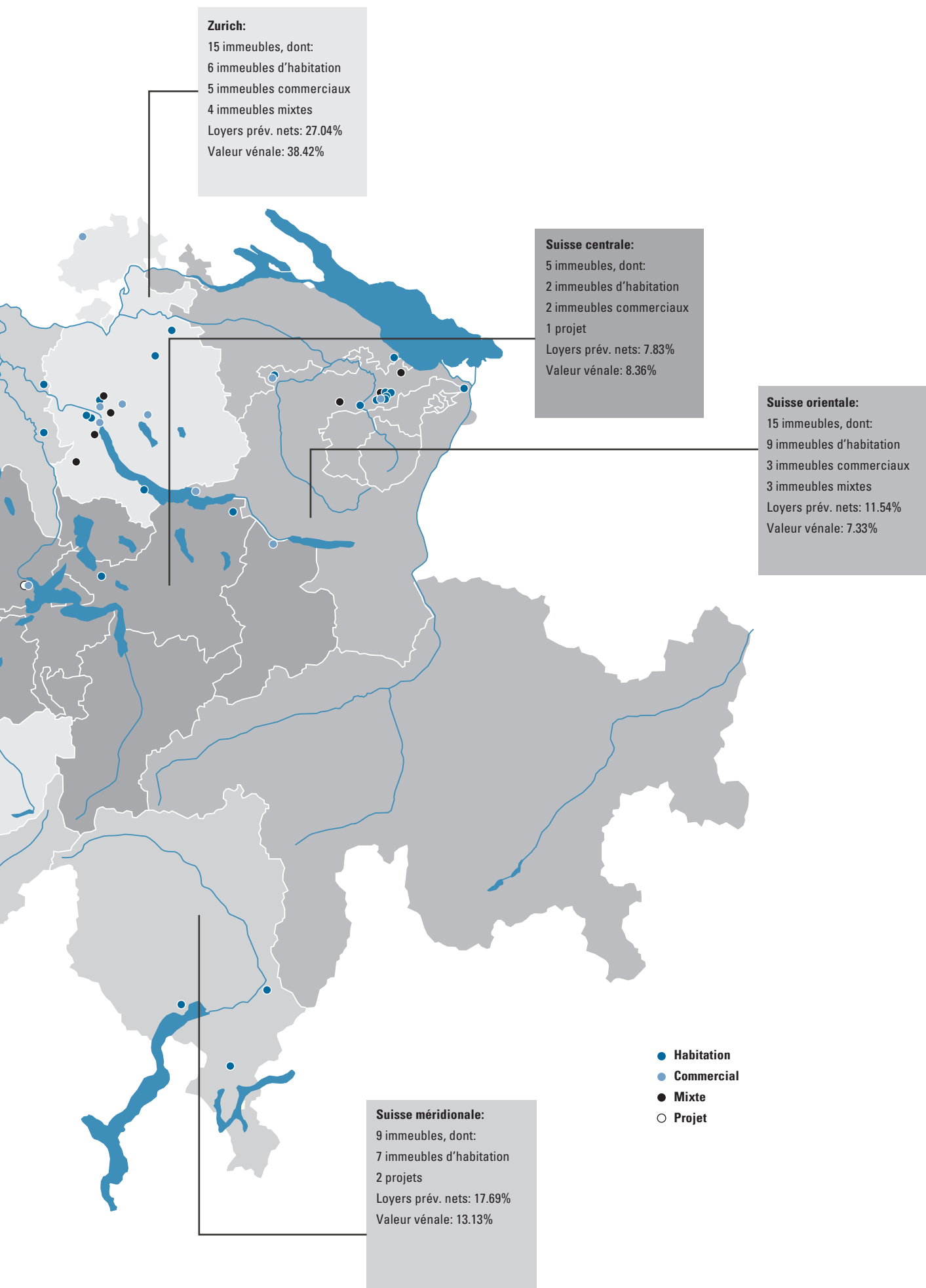
<sup>4</sup> Terrain compris, plan de quartier autorisé, demande de permis déposée au printemps 2020

Ce planning ne comprend pas les projets externes, étudiés et réalisés par des tiers, (p. ex. Orbe ou Ostermundigen).

# PORTEFEUILLE (31.12.2020)







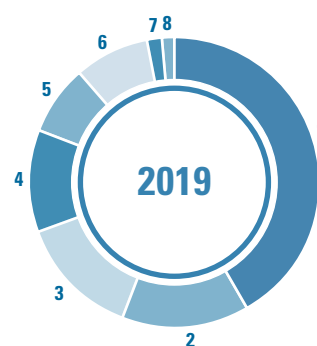
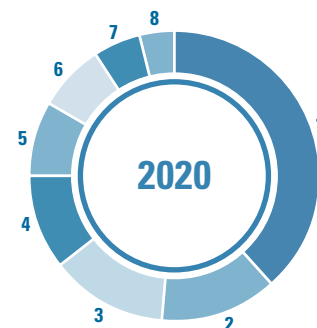
# RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.12.2020	31.12.2019
1 Zurich <sup>1</sup>	38.42	41.73
2 Suisse méridionale <sup>2</sup>	13.13	14.21
3 Suisse du Nord-Ouest	13.12	13.61
4 Arc lémanique	10.50	11.51
5 Suisse centrale	8.36	7.70
6 Suisse orientale	7.33	8.30
7 Berne	5.34	1.57
8 Suisse romande	3.80	1.37
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

<sup>1</sup> Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

<sup>2</sup> La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais

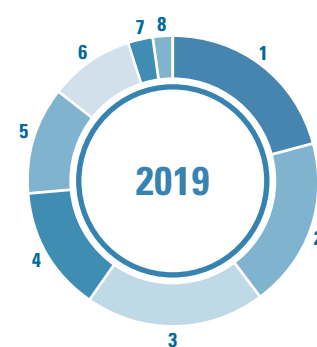
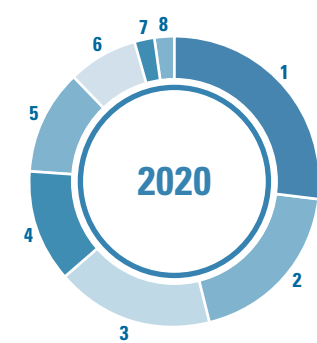


## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.12.2020	31.12.2019
1 Zurich <sup>1</sup>	27.04	20.85
2 Suisse du Nord-Ouest	19.08	19.10
3 Suisse méridionale <sup>2</sup>	17.69	19.81
4 Arc lémanique	12.56	14.06
5 Suisse orientale	11.54	11.93
6 Suisse centrale	7.83	9.52
7 Berne	2.21	2.55
8 Suisse romande	2.05	2.18
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

<sup>1</sup> Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

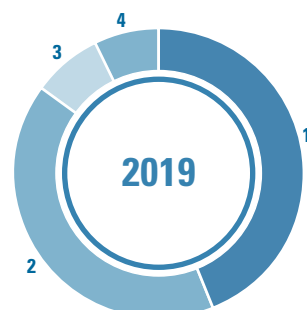
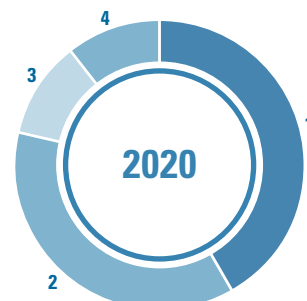
<sup>2</sup> La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



# RÉPARTITION DES AFFECTATIONS

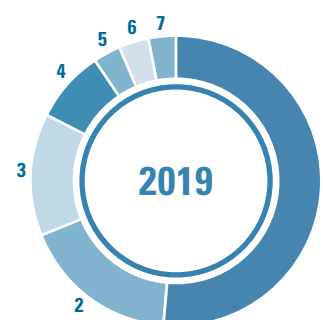
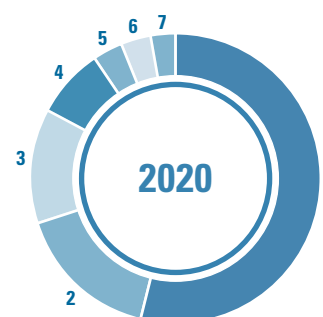
## RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.12.2020	31.12.2019
1 Immeubles d'habitation	41.70	43.96
2 Immeubles à usage commercial	37.05	41.23
3 Immeubles mixtes	10.89	7.70
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	10.36	7.11
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



## RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.12.2020	31.12.2019
1 Immeubles d'habitation	53.96	51.53
2 Immeubles pour le commerce de détail	16.11	17.44
3 Immeubles de bureaux	12.91	13.59
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	7.66	8.27
5 Parkings	3.39	2.97
6 Cinémas et restaurants	3.29	3.33
7 Entrepôts	2.68	2.87
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>







# EXTRAITS DES PROJETS

**LIESTAL, ROSENGARTENSTRASSE 1, 3, «NEUGSTADIG»**  
(terminé, transféré dans le portefeuille immobilier en septembre 2020)



Prise de vue depuis le Nonnenbodenweg, après achèvement

Swiss Prime Fondation de placement a procédé en décembre 2017 à l'acquisition d'un terrain et d'un bâtiment situés à la Gestadeckplatz et à Rosenstrasse à Liestal (BL). Cet emplacement central est très bien desservi et à proximité immédiate de la Vieille-Ville du chef-lieu du canton. Ce site n'est qu'à petite distance du «Rebgarten», une construction achevée en automne 2019, appartenant également à Swiss Prime Fondation de placement. Le projet de développement «Neugstadig» comprend 40 appartements et quelque 2 100 m<sup>2</sup> de surfaces de vente au rez-de-chaussée ainsi qu'un immeuble existant d'appartements et de surfaces de vente complètement rénové.

Les appartements nouvellement construits comprennent essentiellement de petites unités allant de 2½ à 3½ pièces. Celles-ci offrent des surfaces ouvertes et efficaces couplées à un aménagement de qualité, supérieur à la moyenne. Il en va de même pour les surfaces de vente attrayantes. Un garage souterrain offre 130 places de stationnement, dont six ont été pourvues de bornes électriques. Au besoin, il sera possible d'augmenter leur nombre à vingt.

Denner et Otto's ont déjà conclu des baux de longue durée pour les surfaces de vente. La commercialisation des surfaces restantes se poursuit.

Malgré le Covid-19, toutes les dates ont pu être maintenues et l'emménagement a eu lieu comme prévu en septembre 2020. De plus amples informations sont disponibles sous:

[www.neugstadig.ch](http://www.neugstadig.ch)

## Généralités

Investissement	env. 32.6 mios CHF (terrain inclus)
Rendement (on cost)	4.5%
Concept	projet de développement comprenant un immeuble résidentiel et commercial
Surface utile	5 030 m <sup>2</sup>
Affectation	vente et habitation
Achèvement	septembre 2020

**ZURICH, BAHNHOFSTRASSE 32, «LEUENHOF»**  
(terminé, transféré dans le portefeuille immobilier en novembre 2020)



Vue de la Bahnhofstrasse

Ce bâtiment bancaire et commercial traditionnel est situé dans un emplacement de choix à la Bahnhofstrasse de Zurich, sur la célèbre Paradeplatz. Cet immeuble a été construit entre 1913 et 1916 par les célèbres architectes zurichois Otto et Werner Pfister, devenant le siège principal de la Banque Leu. En termes de valeur marchande, le «Leuenhof» est le bien immobilier le plus précieux du portefeuille de Swiss Prime Fondation de placement.

Les travaux de transformation compliqués ont été réalisés par l'architecte réputée Tilla Theus, associée au bureau d'architectes expérimentés Itten+Brechbühl, en étroite collaboration avec le service cantonal des monuments classés. Le bâtiment a été entièrement équipé d'installations techniques de pointe, tandis que les mesures parasismiques ont été réalisées sous la forme d'une sculpture en acier singulière, visible dans la cour intérieure. Grâce aux investissements effectués par la SPF, le «Leuenhof», un bâtiment historique unique en son genre, sera conservé pour les générations futures. La banque privée Groupe Pictet a emménagé en novembre dernier dans les espaces de bureaux modulables situés dans les étages supérieurs, alors que le bail avait été signé avant que les travaux ne débutent.

La prestigieuse halle des guichets a été occupée de novembre 2020 à début 2021 par un restaurant éphémère géré par le chef multi-étoilé Nenad Mlinarevic. Puis, en adjonction aux magasins déjà existants donnant sur la Bahnhofstrasse, cet espace sera disponible pour un commerce de détail haut de gamme. A cet effet, deux baux de longue durée ont déjà été conclus avec des marques de luxe connues et un troisième est en négociation.

**Généralités**

Investissement	env. 62.5 mios CHF (hors halle des guichets)
Concept	transformation d'un bâtiment classé par Tilla Theus et Itten+Brechbühl
Surface utile	env. 10 870 m <sup>2</sup>
Affectation	bureaux/commerce de détail
Achèvement	novembre 2020 (sauf les aménagements de la halle des guichets par les locataires)

**MARTIGNY, RUE DU LÉMAN 24**  
(en chantier depuis avril 2019)



Visualisation, vue de la rue du Léman

Swiss Prime Fondation de placement a acquis en décembre 2017 un projet de développement intéressant à Martigny, centre régional important du Bas-Valais. Un immeuble résidentiel et commercial marquant surgira à l'été 2021 à la rue du Léman 24, une situation centrale proche de la gare. En mettant un fort accent urbain, cet immeuble sera très visible au centre de Martigny.

Locataire principal, le Groupe Tertianum exploitera 39 appartements protégés, 68 chambres médicalisées et un restaurant ouvert au public au rez-de-chaussée. Le prestataire leader suisse des services aux personnes âgées dans le domaine de la vie, du logement et des soins renforcera ainsi sa présence en ville de Martigny.

En outre, l'immeuble comptera 28 appartements locatifs modernes allant de 2½ à 4½ pièces, des locaux commerciaux et des surfaces de vente au rez-de-chaussée ainsi qu'un parking souterrain offrant 92 places de stationnement.

L'entreprise totale a été sélectionnée en 2018; le chantier a démarré en avril 2019 et il est prévu que les locataires puissent emménager en été 2021. De plus amples informations sont disponibles (à partir de la mi-mars 2021) sous: [www.martigny-bastida.ch](http://www.martigny-bastida.ch)

**Généralités**

Investissement	env. 48.5 mios CHF (terrain compris)
Rendement (on cost)	4.5%
Concept	immeuble résidentiel et commercial comprenant un centre résidentiel et de soins pour personnes âgées exploité par le Groupe Tertianum
Surface utile	8930 m <sup>2</sup>
Affectation	centre résidentiel et de soins Tertianum, appartements, commerces et vente
Réalisation prévue	du début 2019 à la mi-2021



**LUCERNE, WEINBERGLISTRASSE, «TRIBSCHE»**  
(en construction depuis octobre 2019)



Visualisation, vue de la Tribschenstrasse

Sur une réserve de terrain à bâtir, Swiss Prime Fondation de placement réalise pour 70 millions CHF un nouvel ensemble dans le quartier de Tribschen à Lucerne. Cet ensemble se compose d'un immeuble isolé et d'un bâtiment d'angle. Hauts de sept niveaux, ces deux immeubles abriteront 159 appartements de 1½ à 4½ pièces ainsi que quelque 1 700 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales. L'aménagement intérieur est conçu de sorte à donner libre cours à la créativité des locataires qui pourront non seulement y habiter mais aussi y travailler. Les espaces généreux inondés de lumière et dotés de loggias ou de terrasses permettent de vivre à sa guise. Il est prévu qu'environ les deux tiers des appartements comprennent entre 1½ et 2½ pièces. Le public visé est composé essentiellement de célibataires et de couples de tous âges.

La cour intérieure, son architecture ouverte et son aspect à la fois élégant et urbain contribuent à rehausser tout le quartier. Cette cour constitue un lieu central important destiné à devenir un point de rencontre. Cet exemple concret montre comment une densification urbanistique, la durabilité et un environnement attrayant apportent un plus aux locataires. Les surfaces des magasins et des bureaux conçues selon différents plans sont dotées de grandes vitrines. Une surface de 1 000 m<sup>2</sup> a déjà été louée à Migros.

Le permis de construire a été délivré début septembre 2019, le chantier a démarré en octobre de la même année. Les locataires pourront emménager de manière échelonnée entre l'été 2021 et début 2022. La commercialisation a débuté en septembre dernier. Près de 25% des appartements sont réservés et un bail a été déjà conclu pour la moitié d'entre eux. De plus amples informations sont disponibles sous:

<https://www.tribsche.ch>

**Généralités**

Investissement	env. 70.0 mios CHF (hors terrain)
Rendement (on cost)	5.7% (hors terrain)
Concept	ensemble résidentiel sur une réserve de terrain à bâtir
Surface utile	env. 13 500 m <sup>2</sup>
Affectation	habitation, commerce de détail et services
Réalisation prévue	de la mi-2019 au début 2022

## ZUCHWIL, SITE «RIVERSIDE»

(à l'étude des plans, 1<sup>re</sup> étape «Habitation» en construction depuis avril 2020)



Visualisation, 1<sup>re</sup> étape «Habitation»

Un quartier unique en son genre, à la fois urbain et vert, naîtra au cours des 15 à 20 prochaines années à «Riverside». Il créera de l'espace et des possibilités pour les usages les plus divers: travailler, habiter et pratiquer des loisirs, faire des affaires, se restaurer et se cultiver, tout cela au bord de l'Aar, à courte distance de la gare et du centre de la ville de Soleure.

Le caractère unique et l'atmosphère spéciale de ce nouvel espace de vie sont susceptibles de développer une attractivité suprarégionale. La situation rare au bord de l'Aar, l'intégration dans le paysage au pied du massif du Jura ainsi que les vastes espaces verts du nouveau parc Widi sont les qualités intrinsèques de «Riverside».

La demande d'autorisation de construire la première étape de l'investissement avec ses cinq bâtiments d'habitation très divers placés le long du chemin qui suit l'Aar a été déposée en automne 2019. Le permis de construire a été délivré en janvier 2020, permettant au chantier de commencer en avril de la même année. La pose de la première pierre a été fêtée le 10 juillet, annonçant le début du quartier. La construction de 140 appartements, d'un restaurant et d'un cabinet médical tourne à plein régime. La commercialisation des appartements commencera au printemps 2021 et les futurs locataires pourront emménager progressivement entre l'hiver 2021 et l'été 2022.

Le site contient aujourd'hui déjà l'une des installations photovoltaïques le plus puissantes de Suisse. Autrefois uniquement industriel, il accueillera bientôt des immeubles d'habitation, illustrant de manière exemplaire la stratégie de la fondation de placement en matière d'aménagement du territoire, de densification et de durabilité. De plus amples informations sont disponibles sous: [www.riversidezuchwil.ch](http://www.riversidezuchwil.ch)

### Généralités

Investissement	1 <sup>re</sup> étape d'immeubles résidentiels, env. 60.0 mios CHF (hors terrain)
Rendement (on cost)	4.7% (hors terrain)
Concept	transformation d'un site industriel en un lieu d'habitation et de travail
Surface utile	changement d'affectation en zone à bâtir d'env. 60 000 m <sup>2</sup>
Affectation	industrie, commerce, service et habitat (nouveau)
Réalisation prévue	d'avril 2020 à la mi-2022 (1 <sup>re</sup> étape)

**THÔNEX, ROUTE DE JUSSY 34**  
(en construction depuis avril 2020)



Visualisation du projet

La fondation de placement a acquis, en décembre 2015, trois parcelles sises dans la commune de Thônex (GE). La SPF y développe actuellement un ensemble résidentiel de six niveaux, comprenant au total 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 localisé de quartier (PLQ) et déposer une demande d'autorisation de construire qui ont été acceptés sans opposition. Les locataires devraient pouvoir emménager à l'été 2022. Le programme prévoit des appartements allant de 2½ à 5½ pièces, susceptibles d'attirer des groupes de locataires très différents.

S'agissant des voies de communication, le terrain couvrant une superficie de 14333 m<sup>2</sup> bénéficie d'un raccordement exceptionnel. La nouvelle gare du Léman Express à Chêne-Bourg, inaugurée en décembre 2019, n'est qu'à une dizaine de minutes à pied. De là, on parvient à la gare principale de Cornavin en dix minutes. La nouvelle Voie verte réservée aux piétons et aux cyclistes longe la parcelle. Elle permet d'atteindre le centre-ville de Genève en une quinzaine de minutes en pédalant.

Le bâtiment est construit selon la norme genevoise de «très haute performance énergétique». En effet, la production de chaleur est assurée par des sondes géothermiques, qui produisent également du froid en été et permettent de régénérer le sol. Des panneaux photovoltaïques couvrant une surface de 550 m<sup>2</sup> sur le toit produiront suffisamment de courant pour couvrir les propres besoins du bâtiment. L'eau de pluie s'infiltrera de manière contrôlée dans le sol, permettant ainsi de réduire les dimensions des canalisations et donc les entraves aux flux naturels de l'eau.

**Généralités**

Investissement	env. 57.0 mios CHF (terrain compris)
Rendement (on cost)	4.2% (terrain compris)
Concept	développer un projet affecté au logement
Surface utile	7500 m <sup>2</sup>
Affectation	logement
Réalisation prévue	du début 2020 à la mi-2022

## VIÈGE, «LITTERNAGRUND»

(à l'étude des plans, début du chantier prévu en avril 2021)



Visualisation du projet

Le quartier de Litterna se trouve à une petite distance à pied de la gare, du site de Lonza et du centre-ville de Viège. A cet excellent emplacement, Swiss Prime Fondation de placement développe l'ensemble d'habitation «Litterna» sur une surface totale de 15 700 m<sup>2</sup>. Ce projet comprend quatre immeubles abritant 141 appartements locatifs, des surfaces destinées au commerce et à la vente ainsi qu'un jardin d'enfants.

Cet ensemble élégant s'inscrit parfaitement dans la localité, présente un bon mélange d'appartements et un espace extérieur de grande qualité. En effet, celui-ci constitue une zone de rencontre entre les domaines public, semi-public et privé qui apporte une plus-value à tout le quartier.

L'ancienne halle Litterna a déjà été démolie et le site a été nettoyé de ses polluants. Le contrat d'entreprise totale a été conclu avec Eiffage. Le plan d'exécution est en cours d'élaboration.

Aucune opposition à la demande d'autorisation de construire n'a été déposée à la commune de Viège. Le Conseil communal a délivré le permis de construire en décembre 2020 et rejeté l'unique opposition. L'opposant a fait recours au Conseil d'Etat. Il est prévu que le chantier débute en avril 2021 au plus tôt.

### Généralités

Investissement	env. 69 mios CHF (terrain compris)
Rendement (on cost)	3.6% (terrain compris)
Concept	projet de développement d'appartements et de services au RdC
Surface utile	env. 11 400 m <sup>2</sup>
Affectation	logements et services
Réalisation prévue	de la mi-2021 à la mi-2023



OTTO'S Willkommen bei OTTO'S

ottos.ch

ottos.ch  
ottos.ch

**COMPTES ANNUELS  
GROUPE DE  
PLACEMENTS  
SPF IMMOBILIER  
SUISSE**

# COMPTE DE FORTUNE

en CHF 1 000	Notes	31.12.2020	31.12.2019
<b>Actifs</b>			
Disponibilités		255	706
Créances à court terme		1 946	1 520
Comptes de régularisation de l'actif		2 161	1 650
<b>Fonds de roulement</b>		<b>4 362</b>	<b>3 876</b>
Actions et autres titres et droits de participation		200	200
Constructions commencées (y c. terrains)	3	266 564	160 990
Constructions terminées (y c. terrains)	3	2 305 543	2 104 598
<b>Immobilier</b>		<b>2 572 307</b>	<b>2 265 788</b>
<b>Fortune totale</b>		<b>2 576 669</b>	<b>2 269 664</b>
<b>Passifs</b>			
Engagements à court terme		7 569	5 843
Comptes de régularisation du passif		29 250	25 230
Dettes hypothécaires (y c. autres prêts et crédits à intérêt)	4	687 775	590 746
Impôts latents		49 449	44 734
<b>Fonds empruntés</b>		<b>774 043</b>	<b>666 553</b>
<b>Fortune nette</b>		<b>1 802 626</b>	<b>1 603 111</b>
<b>Parts</b>			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		1 399 689	1 178 764
Variations durant l'exercice sous revue		118 385	220 925
<b>Nombre de parts en circulation à la fin de la période sous revue</b>		<b>1 518 074</b>	<b>1 399 689</b>
Valeur en capital par part en CHF		1 157.61	1 117.54
Produit net de l'exercice comptable par part en CHF		29.83	27.79
<b>Valeur d'inventaire par part avant distribution en CHF</b>		<b>1 187.44</b>	<b>1 145.33</b>
Distribution en CHF		–	–
<b>Valeur d'inventaire par part après distribution en CHF</b>		<b>1 187.44</b>	<b>1 145.33</b>
<b>Variation de la fortune nette</b>			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		1 603 111	1 304 316
Souscriptions		155 552	248 188
Reprises		–19 962	–3 732
Distributions		–	–
Résultat global de l'exercice		63 925	54 339
<b>Fortune nette à la fin de l'exercice</b>		<b>1 802 626</b>	<b>1 603 111</b>

# COMPTE DE RÉSULTAT

en CHF 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2019
Revenu locatif prévisionnel	5	75 889	66 026
Perte de produit sur locaux vides	5	-3 047	-3 268
Pertes d'encaissement sur loyers	5	-1 427	-95
<b>Revenu locatif net</b>		<b>71 415</b>	<b>62 663</b>
Maintenance		-3 017	-3 094
Remise en état		-7 334	-6 543
<b>Entretien des immeubles</b>		<b>-10 351</b>	<b>-9 637</b>
Frais d'approvisionnement et d'élimination, taxes		-1 556	-1 681
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables		-1 427	-1 388
Assurances		-681	-668
Honoraires de gestion		-2 352	-2 214
Frais de location et de publication d'annonces		-512	-211
Impôts et taxes		-906	-633
Autres charges d'exploitation		-897	-417
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>-8 331</b>	<b>-7 212</b>
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>52 733</b>	<b>45 814</b>
Intérêts actifs		4	13
Autres revenus		1 321	2 066
Frais de distribution		-561	-1 100
<b>Autres revenus</b>		<b>764</b>	<b>979</b>
Intérêts hypothécaires	4	-2 577	-2 966
Autres intérêts passifs		-	-7
Intérêts sur droits de superficie		-371	-343
<b>Frais de financement</b>		<b>-2 948</b>	<b>-3 316</b>
Honoraires de la Direction	6	-8 184	-7 512
Frais d'estimation et de révision	6	-386	-471
Indemnisation du Conseil d'administration	6	-309	-296
Autres frais d'administration	6	-307	-339
<b>Frais d'administration</b>		<b>-9 186</b>	<b>-8 618</b>
Participation des souscripteurs aux revenus courus		4 429	4 074
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus		-505	-33
<b>Produit/frais des mutations de parts</b>		<b>3 924</b>	<b>4 041</b>
<b>Produit net de l'exercice comptable</b>		<b>45 287</b>	<b>38 900</b>
Gains/pertes en capital réalisé(e)s		-	-
<b>Résultat réalisé</b>		<b>45 287</b>	<b>38 900</b>
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s		21 512	22 521
Variations impôts latents		-2 874	-7 082
<b>Gains/pertes en capital non réalisé(e)s</b>		<b>18 638</b>	<b>15 439</b>
<b>Résultat global de l'exercice comptable</b>		<b>63 925</b>	<b>54 339</b>



en CHF 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2019
<b>Distribution et utilisation du résultat</b>			
Produit net de l'exercice comptable		45 287	38 900
Report de l'exercice précédent		–	–
<b>Montant disponible pour la distribution</b>		<b>45 287</b>	<b>38 900</b>
Montant prévu pour la distribution		–	–
Montant prévu pour le réinvestissement		–45 287	–38 900
<b>Report à nouveau</b>		<b>–</b>	<b>–</b>

# ANNEXE

## 1 GÉNÉRALITÉS

### 1.1 BASE JURIDIQUE ET BUT

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

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

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

### 1.2 ORGANISATION

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

#### Conseil de fondation et Comité de placement SPF Immobilier Suisse

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

#### Comité de placement SPF Living+ Europe

Nom	Fonction	Profession
Jérôme Baumann	Président	Avocat/partenaire de Kellerhals Carrard
Daniel Fässler, docteur en droit	Membre	Avocat/conseiller des États du canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures
Dr. Luca Stäger	Membre externe	CEO de Tertianum

#### Comité des finances et des risques

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

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

**Organe de révision:** KPMG AG, Zurich

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

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

**Banque dépositaire:** Banque cantonale de Zurich, Zurich

**Gérance immobilière:** Wincasa AG, Winterthour

### 1.3 INTÉGRITÉ ET LOYAUTÉ

La Fondation doit protéger 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 par ailleurs. Les personnes concernées ont fait une déclaration sur l'intégration et la loyauté des responsables.

### 1.4 GROUPE DE PLACEMENTS SPF IMMOBILIER SUISSE

Le prospectus et ses adaptations sont publiés sur le site [www.swiss-prime-anlagestiftung.ch](http://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch). Les informations fournies par le présent Rapport annuel, en particulier celles du Rapport financier, se réfèrent exclusivement au groupe de placements SPF Immobilier Suisse, sauf indication contraire.

### 1.5 GROUPE DE PLACEMENTS SPF LIVING+ EUROPE

Le prospectus et ses adaptations éventuelles sont publiés sur le site [www.swiss-prime-anlagestiftung.ch](http://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch). La première émission a eu lieu à fin 2020. A ce jour, il n'y a eu encore aucun appel de fonds, de sorte que le groupe de placements ne dispose actuellement pas de capital, ni ne possède aucun immeuble. Par conséquent, il a été décidé de renoncer à une présentation détaillée de l'état de la fortune et des finances.

## 2 PRINCIPES FONDAMENTAUX ET PRÉSENTATION DES COMPTES

### 2.1 COMPTABILITÉ ET PRÉSENTATION DES COMPTES

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

### 2.2 COMPARAISON AVEC LES CHIFFRES DE LA PÉRIODE PRÉCÉDENTE

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

### 2.3 ÉVALUATION DES IMMEUBLES

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

### 2.4 ÉVALUATION DES HYPOTHÈQUES ET D'AUTRES DETTES PORTANT INTÉRÊT

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

### 2.5 IMPÔTS COURANTS ET IMPÔTS LATENTS

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 latents sur les gains immobiliers et les droits de mutation 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 minimale de cinq ans. Sont utilisés les taux d'imposition qui s'appliquent ou ont été adoptés à la date du bilan.

## 2.6 CAPITALISATION ET DISTRIBUTION DES REVENUS

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

## 2.7 SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES DE LA FONDATION DE PLACEMENT

HFS Mountain Sàrl, Zoug; HFS Lake Sàrl, Zoug

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

## 2.8 JUSTIFICATION DES ÉCARTS PAR RAPPORT AUX DIRECTIVES DE PLACEMENT

Écarts par rapport aux Directives de placement autorisés selon l'art. 1, al. 5 desdites Directives, au 31 décembre 2020.

Groupe de No. placements	Dénomination du placement	N° de valeur	En	Nombre/nominal	Fortune nette du groupe de placements	Position en % de la fortune nette	Exigence	Motif du placement
1 SPF Immobilier Suisse	Parking AG Solothurn	217 444	CHF 1 000	200	1 802 626	0.011%	Les Directives de placement n'autorisent pas les placements dans des actions qui ne sont pas négociées en Bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public.	Achat obligatoire en raison d'une disposition de la Ville de Soleure. L'achat d'un immeuble situé dans la vieille ville de Soleure, sans voiture, oblige en effet l'acquéreur à acheter des actions de la société Parking AG Soleure. L'ampleur de la participation dépend du besoin en places de stationnement de l'immeuble concerné.
2 SPF Immobilier Suisse	HFS Mountain GmbH	n/a	CHF 1 000	20	1 802 626	4.110%	Les Directives de placement n'autorisent pas les placements dans des actions qui ne sont pas négociées en Bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public.	Le capital social de la Sàrl est détenu à 100% par Swiss Prime Fondation de placement, groupe de placements «SPF Immobilier Suisse», qui la contrôle à 100%. L'unique but de la société est de détenir l'immeuble.
3 SPF Immobilier Suisse	HFS Lake GmbH	n/a	CHF 1 000	20	1 802 626	2.151%	Les Directives de placement n'autorisent pas les placements dans des actions qui ne sont pas négociées en Bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public.	Le capital social de la Sàrl est détenu à 100% par Swiss Prime Fondation de placement, groupe de placements «SPF Immobilier Suisse», qui la contrôle à 100%. L'unique but de la société est de détenir l'immeuble.

Selon l'art. 27, al. 4 OFP, la valeur marchande d'un bien-fonds constitue au maximum 15% de la fortune du groupe de placements. Or, dans le groupe de placements SPF Immobilier Suisse, l'immeuble «Leuenhof» sis à la Bahnhofstrasse 32 à Zurich, dont la valeur marchande est de 543.2 millions CHF [509.6 millions CHF], dépasse cette limite d'environ 6.1% [7.5%]. La croissance continue du groupe de placements par le biais d'acquisitions et de projets de développement va continuer de réduire ce risque potentiel. En raison de son emplacement et du bail à long terme signé avec un locataire important, l'immeuble «Leuenhof» présente un profil de risque bas. Le Conseil de fondation est d'avis que la croissance du groupe de placements permettra de supprimer ce dépassement d'ici au 28 septembre 2024. Dans sa lettre du 28 octobre 2019, la CHS PP a pris connaissance de cet état en l'approuvant.

### 3 IMMEUBLES

#### Tableau des placements

en CHF 1 000	Constructions commencées	Constructions terminées	Total
<b>Total au 01.01.2019</b>	<b>122 680</b>	<b>1 507 370</b>	<b>1 630 050</b>
Acquisitions	5 888	525 187	531 075
Investissements de suivi	46 985	35 400	82 385
Reclassements	-27 450	27 450	-
Plus et moins-values non réalisées	12 887	9 191	22 078
<b>Total au 31.12.2019</b>	<b>160 990</b>	<b>2 104 598</b>	<b>2 265 588</b>
Acquisitions	45 783	126 089	171 872
Investissements de suivi	65 765	47 739	113 504
Reclassements	-9 780	9 780	-
Plus et moins-values non réalisées	3 806	17 337	21 143
<b>Total au 31.12.2020</b>	<b>266 564</b>	<b>2 305 543</b>	<b>2 572 107</b>

#### Achats

Lieu, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale au 31.12.2020 en CHF 1 000
<b>Immeubles d'habitation (en location directe)</b>		
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13 <sup>1</sup>	31.12.2020	12 690
Goldau, Parkstrasse 26, 28	31.12.2020	14 950
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	31.12.2020	6 734
Thun, Neumattstrasse 21, 23	31.12.2020	7 971
Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27, 29, 31 <sup>1</sup>	31.12.2020	7 655
Wichtrach, Rütliweg 14, 16 <sup>1</sup>	31.12.2020	4 944
Worblaufen, Altikofenstrasse 6, 8, 10 <sup>1</sup>	31.12.2020	5 800
<b>Total des immeubles d'habitation (en location directe)</b>		<b>60 744</b>
<b>Immeubles mixtes</b>		
Orbe, Route des Granges-Saint-Martin	17.12.2020	66 830
<b>Total des immeubles mixtes</b>		<b>66 830</b>
<b>Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction</b>		
Ostermundigen, Poststrasse 1 <sup>2</sup>	24.08.2020	61 690
<b>Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction</b>		<b>61 690</b>
<b>Total des acquisitions</b>		<b>189 264</b>

<sup>1</sup> Reprise à la suite d'un apport en nature

<sup>2</sup> Bâtiment en construction: investissements effectués depuis l'achat

#### 4 DETTES HYPOTHÉCAIRES, AUTRES PRÊTS A INTÉRÊTS ET INTÉRÊTS

Les taux d'intérêt des hypothèques et des avances fixes sont fixes pour toute la durée du prêt. Le taux d'intérêt moyen pondéré de tous les emprunts portant intérêt était de 0.33% [0.36%].

##### Echéance des dettes hypothécaires et prêts

en CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2019
< 1 an	303 600	374 000
1–3 ans	32 638	–
3–5 ans	175 000	88 088
5–10 ans	174 429	126 181
> 10 ans	–	–
<b>Total des dettes hypothécaires et prêts (nominal)<sup>1</sup></b>	<b>685 667</b>	<b>588 269</b>

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

La durée résiduelle moyenne pondérée de tous les emprunts portant intérêt s'établissait, sur la base des échéances contractuelles, à 3.53 [2.99] ans.

#### 5 REVENUS LOCATIFS

##### Revenu locatif par locataire supérieur à 5%

Locataire (part >5%)	Localité	31.12.2020 Part en %	31.12.2019 Part en %
Sommet Education Sàrl	Glion, Crans-Montana	16.45	18.52
Migros	Divers	9.38	10.69
Tertianum SA	Divers	9.24	9.65
Banque Pictet & Cie SA	Zürich	7.52	n/a

##### Échéance des baux

Fin de contrat	31.12.2020 Revenus locatifs futurs en CHF 1 000	31.12.2020 Part en %	31.12.2019 Revenus locatifs futurs en CHF 1 000	31.12.2019 Part en %
< 1 an <sup>1</sup>	29 767	37.60	23 999	35.50
1–3 ans	6 900	8.72	8 102	11.98
3–5 ans	4 017	5.07	4 458	6.59
5–10 ans	14 180	17.91	6 738	9.97
> 10 ans	24 298	30.70	24 305	35.96
<b>Total</b>	<b>79 162</b>	<b>100.00</b>	<b>67 602</b>	<b>100.00</b>

<sup>1</sup> Baux à durée indéterminée inclus

## 6 FRAIS D'ADMINISTRATION

en CHF 1 000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2019
Honoraire de la Direction	- 8 184	- 7 512
Frais d'estimation et d'audit	- 386	- 471
Indemnisation du Conseil d'administration	- 309	- 296
Autres frais administratives	- 307	- 339
<b>Total des frais d'administration</b>	<b>- 9 186</b>	<b>- 8 618</b>

Les frais d'administration comprennent, pour l'essentiel, les frais de gestion de Swiss Prime Site Solutions AG s'élevant à 7.766 millions CHF [7.110 millions CHF] et les versements à la banque dépositaire de 0.418 million CHF [0.402 million CHF].

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

Les indemnités versées au Conseil de fondation, Comité de placement SPF Immobilier Suisse inclus, comprennent les indemnités de base pour huit séances. Si le Conseil de fondation nécessite plus de séances, les participants sont indemnisés par des jetons de présence. La participation au Comité des finances et des risques est rémunérée par une indemnité de base pour trois séances. Une indemnisation supplémentaire est versée pour plus de séances et travaux. Les indemnités de 0.309 million CHF versées au Conseil de fondation comprennent les cotisations aux assurances sociales. En 2020, le Conseil de fondation a tenu 10 [9] séances et le Comité des finances et des risques 4 [4].

## 7 PROVISIONS, INDEMNITÉS DE DISTRIBUTION ET DE PRISE EN CHARGE

Au cours de l'exercice 2020, la Fondation de placement n'a ni reçu, ni versé de provisions. La Fondation de placement s'acquitte de frais, selon le tableau «Taux de rémunération» ci-après. La Fondation ne paye aucune indemnité distincte de distribution et de prise en charge.

## 8 TAUX DE RÉMUNÉRATION

en %	2020 effectif	2020 maximal	2019 effectif	2019 maximal
Commission de gestion annuelle sur la base de la fortune totale au début de chaque trimestre	0.32	0.32	0.33	0.33
Commission de construction basée sur les coûts de construction nets	1.50	1.50	1.50	1.50
Commission d'achat basée sur le prix d'achat net	1.17	1.25	0.86	1.25
Commission de vente basée sur le prix de vente net	n/a	1.25	n/a	1.25
Frais d'administration basés sur les recettes locatives annuelles effectives (y c. les recettes provenant des droits de superficie) <sup>1</sup>	3.29	5.00	3.53	5.00
Commission d'émission basée sur la valeur nette d'inventaire	0.80	1.00	0.80	1.00
Commission de rachat basée sur la valeur nette d'inventaire	0.80	1.00	0.80	1.00
Commission de la banque dépositaire basée sur la fortune mensuelle nette	0.024	0.03	0.025	0.03

<sup>1</sup> Les données de l'exercice précédent ont été corrigées

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

## 9 TRANSACTIONS AVEC DES ENTREPRISES LIÉES

### Swiss Prime Site Solutions AG

Un contrat de gestion de fortune et un contrat de gestion d'entreprise ont été conclus, aux conditions usuelles du marché, entre Swiss Prime Fondation de placement et Swiss Prime Site Solutions AG, une société appartenant à Swiss Prime Site. Pour plus de détails concernant les taux de rémunération, prière de se référer au tableau de la page 47.

### Wincasa AG

Un contrat de gérance d'immeubles aux conditions usuelles du marché a été conclu entre Wincasa AG, une société appartenant à Swiss Prime Site, et Swiss Prime Fondation de placement. Pour plus de détails concernant les taux de rémunération, prière de se référer au tableau de la page 47.

### immoveris AG

La société immoveris AG appartenant à Swiss Prime Site a fourni des prestations de services pour locations, repositionnements et transactions s'élevant à 0.045 million CHF [0.194 million CHF].

### Groupe Tertianum

Swiss Prime Site a vendu le Groupe Tertianum le 28 février 2020. Par conséquent, ce groupe ne peut plus être considéré, à la date du bilan, comme une entreprise liée. Les baux conclus avec ce groupe aux conditions usuelles du marché restent valables sans changements.

### Investisseurs

La fondation de placement a emprunté des capitaux à deux investisseurs aux conditions usuelles du marché:

- Un prêt non garanti de 20 millions CHF à 0.05% par an, datant du 9 juin 2020, pour une durée indéterminée et pouvant être résilié par les deux parties dans les 15 jours.
- Un crédit hypothécaire de 100 millions CHF courant du 1<sup>er</sup> novembre 2020 au 31 octobre 2025 à 0.22% par an.

## 10 APPORTS EN NATURE DE CAISSES DE PENSION

Un portefeuille immobilier de la Caisse de prévoyance du personnel de la ville de Berne a été acquis le 16 décembre 2020 contre l'émission de parts du groupe de placements SPF Immobilier Suisse. Le transfert des profits et des risques à Swiss Prime Fondation de placement a eu lieu le 31 décembre 2020. Ce portefeuille comprend quatre immeubles situés à Boll, Urtenen-Schönbühl, Wichtrach et Worblaufen. Le prix de cette reprise a été réglé par l'émission de 25 436 droits du groupe de placements SPF Immobilier Suisse. Le nombre de droits a été calculé, au sens de l'art. 41, al. 1 OFP, sur la base de la fortune nette du groupe de placements à la date du 16 décembre 2020. Conformément au règlement, aucune commission d'émission n'a été prélevée sur cet apport en nature.

## 11 PRODUITS DÉRIVÉS

Aucun

## 12 ENGAGEMENTS CONTRACTUELS DE PAIEMENTS FUTURS

en CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2019
Achats de terrains	90 300	26 500
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	224 108	133 565
<b>Total des engagements contractuels de paiements futurs</b>	<b>314 408</b>	<b>160 065</b>

## 13 ENGAGEMENTS CONDITIONNELS

Aucun



## 14 ACTIFS GAGÉS

en CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2019
Valeur vénale des immeubles concernés	2 196 053	2 109 928
Valeur nominale des cédulas hypothécaires donnés en nantissement	1 140 700	1 090 700
Utilisation actuelle (nominal)	665 667	588 269

## 15 CHIFFRES CLÉS

en %	31.12.2020	31.12.2019
Taux de perte sur loyer <sup>1</sup>	5.90	5.09
Coefficient d'endettement	26.74	26.07
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	71.80	70.81
Quote-part des charges d'exploitation TER <sub>ISA</sub> (GAV)	0.49	0.52
Quote-part des charges d'exploitation TER <sub>ISA</sub> (NAV)	0.70	0.74
Rendement des fonds propres (ROE)	3.68	3.51
Rendement du capital investi (ROIC)	2.66	2.57
Rendement sur distribution	n/a	n/a
Coefficient de distribution	n/a	n/a
Rendement de placements	3.68	3.51
Volatilité <sup>2</sup>	0.37	0.22
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	2.76/3.28	2.82/3.32
Variation du taux d'escompte (réel)	1.90-4.80	1.90-4.90
Variation du taux d'escompte (nominal)	2.40-5.30	2.40-5.40

<sup>1</sup> Hausse due aux accords relatifs au Covid-19

<sup>2</sup> Le calcul est basé sur la valeur nette d'inventaire (VNI) mensuelle.

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

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

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

## 16 ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN

Entre le 31 décembre 2020 (jour de clôture du bilan) et le 5 mars 2021, il n'y a eu aucun événement qui aurait nécessité d'adapter les valeurs à l'actif et au passif du bilan au 31 décembre 2020 ou qui aurait dû être divulgué à cette place.





NEUGSTADIG

# RAPPORT DE L' EXPERT EN ÉVALUATIONS



Wüest Partner SA, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung  
Frohburgstrasse 1  
4601 Olten

Zurich, le 15 janvier 2021

Rapport d'évaluation de la Swiss Prime  
Fondation de placement au 31 décembre  
2020

## 1 Commande

En vertu de l'art. 41, al. 3, de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFF), les fondations de placement doivent faire évaluer la valeur de marché des biens immobiliers par un expert indépendant. Les biens immobiliers de la Swiss Prime Fondation de placement ont été évalués individuellement au 31 décembre 2020 par Wüest Partner en tant qu'expert indépendant, une visite étant effectuée pour chaque bien immobilier tous les trois ans après l'évaluation initiale. La Swiss Prime Fondation de placement est responsable de la transmission des documents les plus récents pour les biens immobiliers à évaluer.

## 2 Standard d'évaluation

Wüest Partner confirme que les évaluations ont été effectuées conformément aux dispositions réglementaires et normes légales en vigueur. Les évaluations ont été évaluées en utilisant la méthode du Discounted Cash-Flow DCF de Wüest Partner. La valeur de marché a été définie au sens de la « fair market value », c'est-à-dire le prix de vente probable réalisable des circonstances normales dans l'environnement actuel du marché, tel qu'il est également compris en Suisse par le terme "valeur vénale". Pour les immeubles en cours de construction, l'évaluation est effectuée à la valeur du marché conformément à l'art. 86 OPC FINMA.

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

### 3 Méthode d'évaluation

Les évaluations sont effectuées selon la méthode du Discounted Cash-Flow (DCF). Selon cette méthode, la valeur de marché d'un bien immobilier correspond à la somme de tous les revenus nets attendus, actualisés à la date de l'évaluation. Le taux d'escompte utilisé correspond aux conditions du marché. Il est ajusté au risque et reflète le profil des chances et des risques spécifiques à chaque bien immobilier.

L'évaluation comprend une analyse et une appréciation détaillées des différents postes de revenus et de coûts. Wüest Partner se base sur les décomptes de chaque bien immobilier et sur les informations actuelles du marché.

### 4 Résultat de l'évaluation

Wüest Partner évalue les biens immobiliers de la Swiss Prime Fondation de placement au 31 décembre 2020 comme suit :

		<b>Valeur de marché</b>
73	Immeubles existants	CHF 2'177'969'000
9	Acquisitions	CHF 189'264'000
6	Projets	CHF 204'874'000
<b>88</b>	<b>Total des biens immobiliers</b>	<b>CHF 2'572'107'000</b>

### 5 Indépendance et confidentialité

Wüest Partner confirme son indépendance et garantit le traitement confidentiel des informations liées à cette évaluation.

Wüest Partner SA  
Zurich, le 15 janvier 2021



Ivan Anton  
Partner



Simon Reinhardt  
Manager



# INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Détails au 31.12.2020

Localité, adresse	Surface locative en m <sup>2</sup>	Superficie du terrain en m <sup>2</sup>	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Régime de propriété <sup>1</sup>	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 <sup>2</sup>	Perte de loyers en CHF 1 000	Perte de loyers en %	Revenus locatifs nets en CHF 1 000
<b>Immeubles d'habitation (en location directe)</b>										
Arbon, Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11	1 716	2 865	1956	01.02.2016	A	4 239	243	42	17.1	202
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	A	16 310	608	209	34.3	399
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	A	20 630	854	38	4.5	816
Berne, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	A	4 452	148	7	4.8	141
Berne, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	A	2 503	96	18	18.8	78
Berne, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	A	3 211	106	–	–	106
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	A	2 489	93	5	4.9	89
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	A	2 565	100	4	4.4	95
Berne, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	A	2 779	92	6	6.3	87
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	A	12 690	–	–	–	–
Brügg, Sonnhalde 9	309	612	1949	01.11.2018	A	1 461	65	9	14.5	55
Buttikon, Kantonstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	A	78 790	2 885	188	6.5	2 697
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	A	10 340	490	39	8.0	451
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	A	15 420	541	–	–	542
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	A	22 620	985	56	5.7	929
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	A	70 750	2 013	91	4.5	1 922
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	A	14 950	–	–	–	–
Lenzburg, Neuhoferstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	A	6 734	–	–	–	–
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	A	2 425	87	13	15.3	74
Manno, Via Norello 17a	2 651	2 922	2008	01.10.2017	A	8 939	290	17	6.0	272
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b	518	1 285	1961	01.11.2018	A	2 320	96	17	17.5	79
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	A	27 590	1 134	211	18.6	922
St-Gall, Brühlbleichstrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	A	3 148	111	15	13.3	96
St-Gall, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	A	3 513	131	–	0.3	131
St-Gall, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	A	4 433	151	15	9.9	136
St-Gall, Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	A	3 798	141	18	12.5	123
St-Gall, Otmarstrasse 21	297	495	< 1920	15.11.2015	A	1 835	83	3	3.7	80
St-Gall, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 776	3 522	2010	15.11.2015	A	6 812	276	14	5.2	261
Thun, Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	A	7 971	–	–	–	–
Trimbach, Baslerstrasse 81	1 169	918	1960	01.12.2015	A	6 200	260	54	20.6	207
Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27, 29, 31	1 655	2 443	1987	31.12.2020	A	7 655	–	–	–	–
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	B	10 050	667	–	–	667
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	A	2 695	87	3	3.4	84
Wichtrach, Rütliweg 14, 16	1 333	2 544	1982	31.12.2020	A	4 944	–	–	–	–
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 944	3 879	1972	01.01.2019	A	11 130	414	25	6.1	388
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	A	1 594	62	16	25.9	46
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	A	7 470	323	32	9.9	291
Worb-laufen, Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 266	2 606	1989	31.12.2020	A	5 800	–	–	–	–
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	A	8 189	295	17	5.7	279
Zurich, Bucheggstrasse 130, 132	804	1 361	1931	01.06.2019	A	7 826	164	73	44.4	91
Zurich, Hardastrasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	A	21 660	567	1	0.2	566
Zurich, Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 286	7 248	2015	01.12.2015	A	182 400	5 232	39	0.7	5 193
<b>Total des immeubles d'habitation (en location directe)</b>	<b>91 597</b>	<b>105 706</b>				<b>643 330</b>	<b>19 891</b>	<b>1 296</b>	<b>6.5</b>	<b>18 596</b>

<sup>1</sup> A = Propriété exclusive/B = Propriété exclusive en droit de superficie/C = Propriété exclusive partiellement en droit de superficie

<sup>2</sup> Le revenu locatif prévisionnel des immeubles acquis en cours d'année figure prorata temporis.

Localité, adresse	Surface locative en m <sup>2</sup>	Superficie du terrain en m <sup>2</sup>	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Régime de propriété <sup>1</sup>	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 <sup>2</sup>	Perte de loyers en CHF 1 000	Perte de loyers en %	Revenus locatifs nets en CHF 1 000
<b>Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)</b>										
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 115	2016	01.12.2015	A	42 390	1 828	–	–	1 828
Court, Rue du Temple 1, 3	1 247	3 627	1987	26.02.2016	A	2 314	271	–	–	271
Couvét, Rue du Parc 19	867	1 497	1987	24.02.2016	A	3 350	326	–	–	326
Crans-Montana, Route des Cheminots <sup>3</sup>	16 786	32 064	1930/2009	05.07.2017	A	172 970	8 275	267	3.2	8 009
Ecublens, Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	A	2 929	185	–	–	185
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	A	1 503	84	–	–	84
Glion, Route de Glion 111 <sup>4</sup>	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	A	91 870	4 557	133	2.9	4 423
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	A	10 160	526	–	–	526
Liestal, «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	A	66 340	1 829	6	0.3	1 824
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	1 923	1 500	1987	01.03.2016	A	3 345	551	10	1.8	541
Saxon, Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	A	28 130	1 381	–	–	1 381
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	A	3 967	170	–	–	170
<b>Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)</b>	<b>57 400</b>	<b>73 455</b>				<b>429 268</b>	<b>19 983</b>	<b>416</b>	<b>2.1</b>	<b>19 567</b>
<b>Immeubles à usage commercial</b>										
Bâle, Horburgstrasse 105	2 511	919	1964	05.08.2016	A	7 472	580	176	30.4	403
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 008	5 270	2010	01.06.2019	A	29 680	1 198	9	0.8	1 189
Genève, Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	C	29 490	1 095	252	23.0	843
Lucerne, Weinberglistrasse 4/Tribschenstrasse 62	11 005	5 158	1991	01.10.2015	A	32 700	2 396	212	8.9	2 183
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 542	4 302	1998	01.06.2019	A	13 270	659	2	0.3	657
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 450	2 386	1960/1971	01.06.2019	A	29 350	1 611	11	0.7	1 600
Schleitheim, Breitstrasse 34	1 543	2 431	1991	15.11.2015	A	3 213	235	14	6.0	221
Soleure, Hauptgasse 64, «La Couronne Hotel Restaurant»	2 315	1 225	1772	06.08.2015	B	18 590	896	102	11.3	794
Soleure, Seilergasse 4, «Atelier La Couronne»	609	354	1928	01.02.2016	A	3 072	162	–	–	162
St-Gall, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	A	28 690	1 249	6	0.5	1 243
Volketswil, Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	A	72 600	3 138	17	0.5	3 120
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	A	22 500	1 284	119	9.3	1 165
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	81 637	190 420	1943	01.12.2015	A	100 300	7 357	477	6.5	6 880
Zurich, Bahnhofstrasse 32	11 016	3 570	1915	26.07.2016	A	543 170	5 732	216	3.8	5 516
Zurich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	A	18 670	516	33	6.5	482
<b>Total des immeubles à usage commercial</b>	<b>163 640</b>	<b>256 436</b>				<b>952 767</b>	<b>28 106</b>	<b>1 648</b>	<b>5.9</b>	<b>26 458</b>
<b>Immeubles mixtes</b>										
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28/ Oberdorfstrasse 2, 4	8 839	4 942	2016	01.06.2019	A	49 750	1 942	161	8.3	1 782
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2 267	2 389	1988	01.01.2019	A	11 380	559	82	14.7	477
Genève, Quai du Seujet 30	2 748	390	1984	01.10.2015	A	15 340	915	283	31.0	632
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	A	5 855	210	23	10.9	187
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 598	409	1938	01.12.2017	A	6 293	317	138	43.5	179
Liestal, Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	A	35 670	499	60	12.0	439
Orbe, Route des Grange-Saint-Martin	10 557	10 604	2020	17.12.2020	A	66 830	93	–	–	93
St-Gall, Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/ Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	A	20 100	873	31	3.6	842
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	A	32 110	1 480	127	8.6	1 352
Zurich, Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	A	18 520	545	7	1.3	538
Zurich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	A	9 927	251	–	–	251
Zurich, Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	A	8 403	212	–	–	212
<b>Total des immeubles mixtes</b>	<b>50 203</b>	<b>39 214</b>				<b>280 178</b>	<b>7 895</b>	<b>913</b>	<b>11.6</b>	<b>6 983</b>

<sup>1</sup> A = Propriété exclusive/B = Propriété exclusive en droit de superficie/C = Propriété exclusive partiellement en droit de superficie<sup>2</sup> Le revenu locatif prévisionnel des immeubles acquis en cours d'année figure prorata temporis.<sup>3</sup> Détenu indirectement par le biais de HFS Mountain Sàrl.<sup>4</sup> Détenu indirectement par le biais de HFS Lake Sàrl.



Localité, adresse	Surface locative en m <sup>2</sup>	Superficie du terrain en m <sup>2</sup>	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Régime de propriété <sup>1</sup>	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 <sup>2</sup>	Perte de loyers en CHF 1 000	Perte de loyers en %	Revenus locatifs nets en CHF 1 000
<b>Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction</b>										
Lucerne, Weinberglistrasse, nouveau bâtiment	–	6 304	2021	01.10.2015	A	75 410	–	–	–	–
Martigny, Rue du Léman 24	–	6 838	2021	29.11.2017	A	42 410	–	–	–	–
Ostermundigen, Poststrasse 1	–	5 044	2021	24.08.2020	A	61 690	–	–	–	–
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	A	9 524	–	–	–	–
Thônex, Route de Jussy	–	14 335	2022	04.12.2015	A	38 730	13	2	15.0	11
Viège, Litternagrund	–	6 917	2023	01.10.2019	A	12 910	–	–	–	–
Zuchwil, Riverside, nouveau bâtiment 1 <sup>re</sup> étape	–	12 200	2022	01.12.2015	A	25 890	–	–	–	–
<b>Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction</b>	<b>–</b>	<b>79 351</b>				<b>266 564</b>	<b>13</b>	<b>2</b>	<b>15.0</b>	<b>11</b>
<b>Réductions de loyer prévues</b> en raison du Covid-19 mais pas encore accordées								200		
<b>Total général</b>	<b>362 841</b>	<b>554 162</b>				<b>2 572 107</b>	<b>75 889</b>	<b>4 474</b>	<b>5.9</b>	<b>71 415</b>

<sup>1</sup> A = Propriété exclusive/B = Propriété exclusive en droit de superficie/C = Propriété exclusive partiellement en droit de superficie

<sup>2</sup> Le revenu locatif prévisionnel des immeubles acquis en cours d'année figure prorata temporis.





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

# BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

en CHF 1 000	31.12.2020	31.12.2019
<b>Actifs</b>		
Disponibilités	100	100
<b>Total des fonds de roulement</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Total des actifs</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Passifs</b>		
Capital de dotation	100	100
<b>Total des fonds propres</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Total des passifs</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

en CHF 1 000	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2019
<b>Produits</b>		
Contribution du groupe de placements SPF Immobilier Suisse	486	477
<b>Total des produits</b>	<b>486</b>	<b>477</b>
<b>Charges</b>		
Organes	–308	–296
Assemblée des investisseurs, manifestations	–5	–22
Surveillance	–38	–28
Charge de révision	–10	–20
Établissement des rapports, rapport annuel	–33	–28
Autres charges d'administration	–92	–83
<b>Total des charges</b>	<b>–486</b>	<b>–477</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

# RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION



**KPMG AG**  
Räffelstrasse 28  
Postfach  
CH-8036 Zürich  
  
+41 58 249 31 31  
kpmg.ch

Rapport de l'organe de révision a l'assemblée des investisseurs de  
**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 de l'assemblée des investisseurs, comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement (pages 39 jusqu'à 41), le bilan et le compte de résultats de la fortune de base (page 61), ainsi que l'annexe (pages 42 jusqu'à 49) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020.

## 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 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 2020 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 œuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements, à moins que ces tâches ne relèvent de la compétence de l'assemblée des investisseurs.

Nous avons vérifié

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

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

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

KPMG AG

Erich Meier  
Expert d'audit agréé  
Auditeur responsable

Adrian Walder  
Expert d'audit agréé

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

Zurich, le 5 mars 2021

# MENTIONS LÉGALES

Seule la version originale en allemand fait foi.

## **Graphisme | Réalisation | Exécution**

NeidhartSchön AG, Zurich

## **Traduction**

Robert Palivoda, Genève

## **Illustrations**

Atelier für Architekturfotografie, Zürich

## **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 (TERISA GAV) désigne la totalité des commissions et frais qui sont débités en permanence à la fortune moyenne du fonds (charges d'exploitation). La valeur (ex ante) est exprimée en pourcentage de la fortune du fonds et anticipe la valeur moyenne au cours des douze mois à venir, pour autant que les conditions ne changent pas.





