

AU 31 DÉCEMBRE 2019

RAPPORT ANNUEL

2019

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 2019 et perspectives pour 2020
 - 11 Rapport du Comité des finances et des risques
 - 12 Avancées majeures en 2019
 - 13 Rapport de la Direction
 - 18 Portefeuille
 - 20 Répartition géographique
 - 21 Répartition des affectations
 - 22 Extraits des projets
-

COMPTES ANNUELS

GROUPE DE PLACEMENTS SPF IMMOBILIER SUISSE

- 33 Compte de fortune
 - 34 Compte de résultat
 - 36 Annexe aux comptes annuels
 - 46 Rapport des experts en estimations
 - 51 Inventaire des immeubles
-

FORTUNE DE BASE

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

- 57 Bilan et compte de résultat
- 60 Rapport de l'Organe de révision sur les comptes annuels



Restaurant zum Orisbach

TERTIANUM
Rebgarten

L'IMPORTANT EN BREF

Chiffres clés	Données en	31.12.2019	31.12.2018
Numéro de valeur	numéro	26 362 735	26 362 735
Émission de droits	nombre	224 298	200 099
Reprise de droits	nombre	3 373	7 732
Nombre de droits en circulation	nombre	1 399 689	1 178 764
Valeur d'inventaire par droit	CHF	1 145.33	1 106.51
Prix d'émission par droit	CHF	1 154.49	1 115.36
Prix de rachat par droit	CHF	1 136.17	1 097.66
Compte de fortune			
Valeur vénale des immeubles	mios CHF	2 265.6	1 630.1
Fortune totale (GAV)	mios CHF	2 269.7	1 635.1
Fortune nette (NAV)	mios CHF	1 603.1	1 304.3
Coefficient d'endettement	%	26.07	16.72
Quote-part des fonds empruntés	%	29.37	20.23
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés	ans	2.99	2.57
Rémunération des financements par fonds empruntés	%	0.36	0.82
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	%	2.82/3.32	2.86/3.60
Variation du taux d'escompte (réel)	%	1.90–4.90	2.00–5.00
Variation du taux d'escompte (nominal)	%	2.40–5.40	3.00–5.50
Rendements			
Distribution	CHF	n/a	n/a
Rendement sur distribution	%	n/a	n/a
Coefficient de distribution	%	n/a	n/a
Rendement des fonds propres (ROE)	%	3.51	3.32
Rendement du capital investi (ROIC)	%	2.57	2.65
Rendement de placements	%	3.51	3.32
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	70.81	75.67
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	%	0.52	0.55
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	%	0.74	0.72
Compte de résultat			
Produits nets	mios CHF	38.9	33.7
Revenus locatifs	mios CHF	62.7	49.0
Taux de perte sur loyer ¹	%	5.09	4.69
Durée résiduelle des contrats de bail fixes (WAULT)	ans	6.83	6.84

¹ Dont Zuchwil, site «Riverside» pour 1.22% [2.23%]



TERTIANUM
Rebgarten

8

Restaurant zum Orisb

A
TERTIANUM

Fläche ca. 162 m²

AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT ET DE LA DIRECTION

Swiss Prime Fondation de placement boucle l'exercice 2019 sur des résultats réjouissants. La réalisation des objectifs s'est traduite par une nouvelle croissance profitable du portefeuille. Nous avons le plaisir de vous en donner plus de détails dans le présent rapport.

Les taux d'intérêt sont demeurés bas sans changement en 2019 également. Par conséquent, la demande d'immeubles de grande qualité s'est maintenue à un niveau élevé. Les deux années écoulées ont montré que l'évaluation basée sur la VNI des immeubles appartenant à des fondations de placement a été un facteur important et stabilisateur des portefeuilles de placement des caisses de pension.

Pour tenir compte de la stratégie de croissance de notre Fondation de placement, nous avons procédé en 2019 à deux nouvelles émissions, qui ont été une grande réussite. Le produit de ces émissions s'élevant à 254 millions CHF a été investi dans le développement ciblé du portefeuille immobilier. En effet, nous avons acquis, dans l'exercice sous revue, pour quelque 531 millions CHF d'immeubles et investi env. 83 millions CHF dans des projets. Ainsi avons-nous pu poursuivre notre stratégie avec succès, en respectant nos exigences élevées envers la rentabilité et la qualité du portefeuille immobilier. La fortune totale de la Fondation s'est élevée à 2.3 milliards CHF (+39%), alors que le rendement de placement a augmenté de 3.32% à 3.51%.

L'augmentation du rendement de placement malgré la forte croissance de la fortune de placement et la transformation en cours du «Leuenhof» à Zurich, entraînant une perte provisoire de revenu locatif, témoigne de la remarquable performance de l'équipe tout entière. En dépit d'un environnement de marché difficile, nous n'avons dû faire aucun compromis et cela grâce à la mise en œuvre disciplinée de la stratégie de notre portefeuille. En raison de la très bonne collaboration avec Swiss Prime Site Solutions concernant la direction et la gestion de fortune, ces deux contrats ont été prolongés à de meilleures conditions par anticipation jusqu'en 2023.

Dans notre portefeuille de développements, nous avons également accompli d'importants progrès. C'est ainsi que les projets «Riverside» à Zuchwil, «Weinbergli» à Lucerne, «Thônex» à Genève, «Gestadeckplatz» à Liestal et l'immeuble «Leuenhof» à Zurich ont franchi des étapes décisives. De surcroît, les deux projets à Ascona (Via Prà di Vizi 6, 8) et à Liestal («Rebgarten») ont été achevés et transférés dans le portefeuille.

Depuis sa création, la Fondation de placement observe les critères ESG («environnementaux», «sociaux» et de «gouvernance»). Pour l'heure, ces derniers se concentrent en particulier sur les projets de développement, car ceux-ci absorbent env. 85% des investissements. Des concepts de durabilité sont évalués et mis en œuvre efficacement en fonction des lieux et des affectations. S'agissant d'acquisitions, la décision d'investir tient compte, entre autres, des investissements futurs et des possibilités de développement qu'elles offrent. Le grand projet «Riverside» à Zuchwil est un bon exemple de cette stratégie. En effet, nous y avons construit une installation photovoltaïque, l'une des plus performantes de Suisse, sur une halle industrielle existante et appliquons différentes innovations et principes de durabilité dans le projet central de construction d'appartements.

Les institutions de prévoyance de Suisse doivent continuer de s'imposer dans un environnement de taux d'intérêt et de placement ardu. Dans ce contexte, Swiss Prime Fondation de placement reste pour les caisses de pension un véhicule de placement attrayant et stable basé sur la VNI. Il est prévu que, dans le but de financer la poursuite de la croissance, la Fondation de placement procède à de nouvelles émissions en 2020. Grâce à notre approche prudente, nous sommes sûrs de pouvoir apporter aux investisseurs stabilité et sécurité tout en leur offrant un bon rendement.

Nos collaboratrices et nos collaborateurs ont toutes et tous contribué à ce succès. Nous leur adressons nos vifs remerciements.

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



Jérôme Baumann
Président du Conseil de Fondation



Marcel Hug
Directeur

ORGANISATION DU CONSEIL DE LA FONDATION

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



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



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



Dr. Daniel Fässler
Membre du Conseil de fondation
Membre du Comité de placement



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



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



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

CONDITIONS-CADRES EN 2019 ET PERSPECTIVES POUR 2020

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

Le ralentissement de l'économie mondiale touche aussi la Suisse

En 2019, la conjoncture mondiale a perdu de son élan. La dynamique de croissance a ralenti tant dans les nations industrialisées que dans les pays émergents, de sorte que pour l'économie mondiale 2019 a été la plus mauvaise année depuis la crise financière de 2009. Entre les conflits commerciaux et le processus chaotique du Brexit, de nombreuses incertitudes politiques ont empêché les entreprises d'investir. La guerre commerciale entre les Etats-Unis et la Chine s'est aggravée à l'automne. A partir de septembre 2018, les deux tiers des exportations chinoises vers les Etats-Unis ont été frappés de droits de douane punitifs de 20% en moyenne, tandis que la Chine a répliqué en taxant les importations américaines. Ces deux pays ont souffert l'année dernière d'un ralentissement de la conjoncture, qui a entraîné un recul de la croissance du commerce international des marchandises en 2019 également. Cet affaiblissement du commerce mondial a affecté en particulier les pays dont l'économie est fortement tributaire du commerce extérieur, comme l'Allemagne et d'autres membres de la zone euro. Les entreprises industrielles tournées vers les exportations ont vu leurs carnets de commandes diminuer, ce qui a eu pour effet de susciter des craintes de récession notamment dans la zone euro mais dans d'autres pays également.

L'économie suisse non plus n'a pas pu se soustraire aux difficultés dues à un environnement macroéconomique ardu. Sa dépendance de l'Allemagne est si grande que le tassement conjoncturel chez notre voisin du Nord a agi comme un frein. Les entrées de commandes dans l'industrie suisse se sont en partie effondrées, surtout dans la construction de machines très sensible à la conjoncture. En même temps le franc a de nouveau subi une pression à la hausse, ce qui a ajouté aux difficultés de l'économie exportatrice. La croissance du PIB a été finalement nettement plus faible qu'en 2018, mais comme cette année-là avait été hors norme, la comparaison est difficile. Cependant, comme dans d'autres pays industrialisés, le repli des affaires dans l'industrie n'a eu qu'un effet limité sur la demande intérieure. Le marché du travail en Suisse a globalement conservé son dynamisme, ce qui fait que les dépenses de consommation sont restées robustes, même si les salaires n'ont que légèrement augmenté.

Outre la stabilité de l'économie intérieure, le revirement des «grandes» banques centrales a été une raison importante du recul des craintes de récession en cours d'année. Le refroidissement de l'économie mondiale et l'effondrement des bourses à fin 2018 ont fait une grande impression sur les banques centrales. C'est ainsi que la Réserve fédérale des Etats-Unis (Fed) n'a pas poursuivi, comme prévu, le relèvement de ses taux en 2019, mais les a abaissés de 2.5% à 1.75% pour soutenir la conjoncture. La Fed a ainsi donné un signal fort aux autres banques centrales de la planète. Quant à elle, la Banque centrale européenne a non seulement procédé à une baisse des taux à -0.5% mais encore repris son programme de rachat d'emprunts d'Etat. En même temps, il y a eu des baisses de taux par dizaines dans le monde entier. La Suisse n'a pas pris de mesures similaires, car les taux directeurs y sont déjà très bas (-0.75%). Toutefois, une nouvelle baisse de taux ne peut pas être exclue cette année si le franc se raffermir trop. Cependant cela devrait rester une solution de dernier recours pour la Banque nationale. L'an dernier, les effets secondaires de la politique de taux négatifs sont revenus au centre des préoccupations. Les interventions sur le marché des devises restent une solution de choix et la BNS y a recouru en 2019 également. Toutefois, la Suisse s'est retrouvée, début 2020, sur la liste des pays à observer dans le rapport semestriel émis par le Ministère américain des finances. Dès lors, il se pourrait que la menace de qualification de manipulateur de sa monnaie restreigne la marge de manœuvre de la BNS.

La pénurie de placements se maintiendra en 2020

Le nouvel afflux d'argent massivement soutenu les marchés financiers du monde entier. C'est ainsi que l'indice vedette de la Bourse suisse a été de 30% plus élevé à fin 2019 qu'en début d'année. Les emprunts d'Etat et d'entreprises ainsi que l'or, les matières premières et les placements immobiliers ont enregistré une performance remarquable. 2019 sera considérée dans les annales comme l'une des meilleures années en termes de placements. Au début de 2020, les risques de repli conjoncturel ne sont pas aussi marquants qu'en 2019. Toutefois, il ne faut pas s'attendre à un relèvement des taux. Croissance et inflation restent faibles, ce qui permet aux banques centrales d'estimer, en ce début d'année, que le niveau des taux est approprié. Dès lors, les taux d'intérêt devraient demeurer bas cette année également, continuant d'aggraver la pénurie de placements. Les investissements dans des immeubles de rendement devraient continuer d'offrir un bon profil risque/rendement, même si la hausse des taux de vacance entraîne une augmentation des risques.



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 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 2019, le CFR se composait de Franz Rutzer (président) et d'Urs Bracher. En 2019, 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 2019. 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 des nouveaux évaluateurs immobiliers externes, qui entreront en fonction le 1er janvier 2020. Il s'agit de Wüest Partner comme premier évaluateur et de PwC comme second.

AVANCÉES MAJEURES EN 2019

3.51%

RENDEMENT
DE PLACEMENT

2018: 3.32%

0.52%

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

2018: 0.55%

254.3

VOLUME DES ÉMISSIONS
(MIOS CHF)

2018: 221.2

26.07%

COEFFICIENT
D'ENDETTEMENT

2018: 16.72%

2.99

DURÉE RÉSIDUELLE
(ANNÉES)

2018: 2.57

0.36%

TAUX D'INTÉRÊT

2018: 0.82%

25

IMMEUBLES ACQUIS
(NOMBRE)

2018: 11

2

PROJETS ACHEVÉS
(NOMBRE)

2018: 0

2265.6

VALEUR VÉNALE DES
IMMEUBLES (MIOS CHF)

2018: 1630.1

62.7

REVENUS LOCATIFS
(MIOS CHF)

2018: 49.0

38.9

RÉSULTAT RÉALISÉ
(MIOS CHF)

2018: 33.5

15.4

BÉNÉFICE NON RÉALISÉ
(MIOS CHF)

2018: 8.5

51.53%

TAUX DE LOGEMENTS

2018: 50.04%

5.09%

TAUX DE PERTE
SUR LOYER

2018: 4.69%

6.83

DURÉE RÉSIDUELLE DES
BAUX (WAVLT) (ANNÉES)

2018: 6.84

RAPPORT DE LA DIRECTION

SYNTHÈSE

Au cours de l'exercice 2019, la stratégie de croissance profitable a rencontré un très grand succès. Dans le processus de décision, outre la rentabilité, nous prenons en considération d'autres facteurs essentiels comme le genre d'utilisation, la qualité de l'immeuble et de l'emplacement, la durabilité, la qualité des locataires ainsi que les possibilités de développement. De la sorte, nous nous assurons que notre portefeuille immobilier conserve une qualité élevée, même dans un marché concurrentiel.

La fondation de placement possède un portefeuille constitué d'immeubles et de projets de développement de grande qualité. Le portefeuille se compose de 47 (2018: 33) immeubles d'habitation, de 15 (9) immeubles à usage commercial, de 10 (4) immeubles d'affectation mixte et de 6 (6) projets de développement (sans les transformations).

Au cours de l'exercice sous revue, la Fondation a acquis 24 immeubles et achevé deux projets de développement qui ont été transférés dans le parc immobilier. De surcroît, un contrat d'achat conditionnel signé en 2017 en vue d'acquérir un terrain destiné à la réalisation d'un projet de développement à Viège est entré en vigueur en 2019. La même année a vu l'acquisition d'une parcelle voisine. Dès lors, ce projet pourra être réalisé dans les années à venir sur la base du plan de quartier autorisé. De plus, l'ensemble situé à la Weinberglistrasse à Lucerne sera divisé en un immeuble commercial existant et un projet de développement d'appartements à réaliser.

En termes de valeur vénale, 43.96% (2018: 43.15%) sont des immeubles d'habitation, 41.23% (46.53%) des immeubles commerciaux, 7.70% (2.79%) des immeubles d'affectation mixtes, 7.11% (7.53%) des terrains constructibles, y compris les bâtiments à démolir et les chantiers en cours. Au total, 51.53% (50.04%) des revenus locatifs prévisionnels proviennent d'immeubles d'habitation, 45.50% (46.91%) d'immeubles à usage commercial et 2.97% (3.05%) de parkings.

Sur mandat de la Fondation de placement et en conformité avec les dispositions réglementaires, la valeur vénale de tous les immeubles a été calculée selon la méthode des flux de trésorerie actualisés (discounted cashflow method-DCF). Il en résulte une valeur vénale actuelle de 2 265.6 millions CHF (1 630.1 millions CHF). Le taux d'escompte réel moyen s'est élevé à 2.82% (2.86%).

Compte tenu des acquisitions et des investissements dans les projets de développement, le coefficient d'endettement a augmenté à 26.07% (16.72%) de la valeur vénale des immeubles. Les deux émissions couronnées de succès en 2019 (254.3 millions CHF) ont permis d'élargir la base des investisseurs. Aujourd'hui, plus de 280 (250) institutions de prévoyance suisses exonérées d'impôts investissent dans SPF Immobilier Suisse.

La fortune nette s'élève à 1 603.1 millions CHF (1 304.3 millions CHF), ce qui correspond à une valeur d'inventaire de CHF 1 145.33 (CHF 1 106.51) par droit.

Les revenus locatifs nets se montent à environ 62.7 millions CHF (49.0 millions CHF). Cette hausse résulte essentiellement des acquisitions; elle a permis de compenser la baisse des revenus locatifs enregistrée dans le «Leuenhof» à Zurich en raison de la transformation des anciens bureaux pour le groupe Pictet, le nouveau locataire, et des surfaces de ventes. Grâce à une gestion active des locations, il a été possible de réduire les locaux vacants, notamment dans «Riverside» à Zuchwil. Le taux de vacance a légèrement augmenté à 4.95% (4.60%) à la suite du transfert des deux projets de développement dans le portefeuille immobilier.

Le taux d'intérêt moyen pondéré a considérablement diminué à 0.36% (0.82%), tandis que la durée résiduelle a augmenté à 2.99 ans (2.57 ans).

La marge d'exploitation a diminué à 70.81% (75.67%) à cause des transformations en cours dans le «Leuenhof». Les charges d'exploitation calculées par rapport à la fortune totale (TER_{ISA} GAV) ont baissé à 0.52% (0.55%), grâce à la diminution, à partir du 1er avril 2018, des commissions de direction et de gestion de fortune à 0.33% par an (0.40%).

La réévaluation des immeubles en portefeuille à fin 2019 a produit une plus-value non réalisée de 22.5 millions CHF (21.2 millions CHF). Le montant des impôts latents s'est chiffré à 7.1 millions CHF (12.8 millions CHF); il tient compte d'un effet exceptionnel de 2.6 millions CHF produit par la réforme fiscale du canton de Vaud. Il en est résulté une hausse du gain en capital non réalisé à 15.4 millions CHF (8.5 millions CHF).

En 2019, le rendement de placement a augmenté à 3.51% (3.32%). Ce qui signifie que la performance progresse même dans la phase de croissance, en se maintenant dans l'objectif de rendement de 3.0 à 4.0%. Cette progression réjouissante témoigne de la justesse de la stratégie de croissance ciblée, laquelle respecte les exigences élevées envers la rentabilité lors de l'extension de notre portefeuille immobilier.

AVANCÉES MAJEURES DU PORTEFEUILLE EN 2019

Durabilité

Depuis la création de la Fondation de placement, les critères ESG («environnement», «social», «gouvernance») sont des éléments importants de la stratégie. Lors des acquisitions, la décision d'investir tient aussi compte des investissements futurs et des possibilités de développement. Cette approche est illustrée par le grand projet «Riverside» à Zuchwil, où l'installation photovoltaïque la plus performante de Suisse a été installée à l'automne 2015 sur le toit de l'ancienne halle industrielle. Cette installation a été primée en 2016 par le «Schweizer Solarpreis». Le projet central de construction de logements met en œuvre plusieurs innovations et mesures durables, telles que: densification de la zone à bâtir, ralentissement du trafic, utilisation de la nappe phréatique, installations photovoltaïques. Dans le portefeuille, les projets de développement, qui absorbent quelque 85% des investissements, requièrent toute l'attention. Des concepts de durabilité sont évalués et réalisés efficacement en fonction de l'emplacement et du genre d'affectation. La durabilité joue également un rôle prépondérant dans les rénovations à venir. Ces réalisations visent à accroître l'efficacité énergétique globale des immeubles et ainsi l'attrait du portefeuille. Dans ce but, la Fondation a commencé, en 2019, une analyse des possibilités d'installer des panneaux photovoltaïques sur les immeubles existants. D'autres mesures sont à l'examen, comme une production d'électricité et une consommation d'énergie calorifique durables ou la prise en compte de concepts de mobilité électrique, et réalisées en respectant les impératifs économiques.

Transactions

Le transfert de propriété ainsi que des profits et des risques de onze immeubles (dont un en droit de superficie) a eu lieu au premier trimestre 2019. Il s'agit en l'occurrence exclusivement d'immeubles existants, dont la majorité est destinée au logement. Plus précisément, ils contiennent au total environ 420 appartements, 88 surfaces commerciales et 590 places de stationnement. Construits entre 1959 et 2014, ces immeubles sont situés dans les cantons suivants: Argovie, Bâle-Campagne, Genève, St-Gall, Schwyz et Valais. L'état locatif prévisionnel s'élève à 10.3 millions CHF par an. A fin 2019, leur valeur vénale atteignait 234.4 millions CHF.

Treize autres immeubles ont été acquis au deuxième trimestre de l'exercice sous revue. Ils comprennent quatre immeubles d'habitation, quatre immeubles mixtes et cinq immeubles commerciaux, répartis dans la zone du Grand Zurich (GL, SG et ZH). L'état locatif prévisionnel se monte à 10.9 millions CHF par an, tandis que leur valeur vénale s'élevait à 294.1 millions CHF au total à la fin de l'exercice. Deux immeubles en ville de Zurich et un à Rapperswil génèrent, aujourd'hui déjà, des rendements conformes au marché. Ils offrent un potentiel de développement qui sera exploité à moyen terme.

Après l'acquisition d'une petite parcelle voisine à fin 2019, un contrat, signé en 2017, pour l'achat d'un terrain à Viège, afin de réaliser un projet de développement, est entré en vigueur au quatrième trimestre 2019. De la sorte, le projet d'habitation «Litterna» pourra être exécuté au cours des années à venir conformément au plan de quartier autorisé.

Gestion du portefeuille

Au cours de l'exercice 2019, 24 immeubles existants au total ont été intégrés dans le portefeuille (voir Transactions ci-dessus) et deux projets de développement y ont été transférés.

Le projet de développement «Rebgarten» à Liestal a été achevé en septembre dernier et remis au Groupe Tertianum en octobre 2019 comme prévu. Ce projet modèle dans le domaine du cadre de vie des seniors offre en plein centre un mélange novateur d'appartements protégés et de chambres médicalisées. L'intérêt pour cette innovation se reflète également dans le taux d'occupation actuel et dans le très bon écho qu'il rencontre dans le public. Le transfert de propriété du nouvel immeuble construit à Ascona a eu lieu à la mi-2019. Celui-ci compte 38 appartements et n'est qu'à quelques minutes en voiture d'Ascona et de Locarno. Après un démarrage lent de la commercialisation, celle-ci s'est accélérée au cours des dernières semaines.

Le projet de transformation le plus important reste le «Leuenhof» à Zurich. La remise des locaux en juillet 2020 à leur locataire principal, le groupe Pictet, a pu être confirmée en fin d'année dernière. Ainsi, les revenus locatifs des quelque 8 000 m² de bureaux seront-ils enregistrés à compter de cette date. Par ailleurs, en raison des négociations avec des locataires potentiels, les transformations de la halle des guichets ont été légèrement repoussées de manière à optimiser les investissements.

Peu après son acquisition en novembre 2018, l'immeuble sis aux n° 8, 10 et 12 du chemin du Champ Baron à Genève a fait l'objet d'une étude de plans pour transformer le grenier. Celui-ci prévoit six appartements supplémentaires en cours de construction. Cet immeuble se trouve en situation centrale à proximité immédiate du centre diplomatique. La transformation permet de répondre aux besoins des locataires locaux tout en créant une plus-value.

D'autres rénovations ont été exécutées dans différents immeubles du portefeuille de manière à augmenter leur attrait. L'investissement le plus gros, à hauteur de 1.0 million CHF, a été effectué dans le site «Riverside» à Zuchwil.

Un nouvel appel d'offres pour le mandat d'évaluation à partir du 1er janvier 2020 a été suivi étroitement par le Comité des finances et des risques de Swiss Prime Fondation de placement. En se basant sur la liste des critères, le choix du Conseil de fondation s'est porté sur Wüest Partner comme premier évaluateur et PricewaterhouseCoopers comme second. Les nouveaux contrats améliorent les conditions que nous assumons. Ces deux évaluateurs ont une grande expertise dans l'évaluation d'immeubles en Suisse, y compris l'intégration de stratégie de durabilité.

Taux de perte sur loyer de 5.09%

Le taux de vacance s'est élevé à 4.95% à fin 2019 (4.60%), en raison notamment des deux projets de développement à Ascona et à Liestal qui ont été intégrés dans le portefeuille. La croissance et le succès des relocations ont permis d'abaisser le taux de vacance à Zuchwil à 1.22% (2.23%). Quant au taux de perte sur loyer, il n'a que légèrement augmenté à 5.09% (4.69%) grâce à une défaillance toujours faible des paiements de loyer.

Hausse de la part des logements en portefeuille

Les revenus locatifs prévisionnels des immeubles affectés principalement au logement ont progressé à 51.53% (50.04%). Les deux projets de développement achevés à Ascona et «Rebgarten» à Liestal y ont grandement contribué. Compte non tenu de nouvelles acquisitions, la part des logements continuera d'augmenter au cours des cinq années à venir en raison des projets de développement actuellement en chantier.

Si l'on subdivise les immeubles d'habitation en immeubles gérés par un exploitant et immeubles «normaux», on constate que l'état locatif prévisionnel provient à hauteur de quelque 49% (60%) des premiers. Ceux-ci se composent en grande partie, soit env. 69% (70%), des deux écoles hôtelières de Bluche et de Glion, le solde de 31% (30%) étant constitué de 10 (9) immeubles de Tertianum. L'immeuble de logements pour étudiants à Neuchâtel n'est pas considéré comme un immeuble en exploitation, car il est géré par son propriétaire.

S'agissant des affectations, le portefeuille d'immeubles d'habitation de la Fondation de placement est largement diversifié puisqu'il va des logements traditionnels aux logements pour étudiants et aux appartements protégés pour personnes âgées. Si une baisse du taux hypothécaire de référence devait entraîner une diminution des loyers, les revenus locatifs seraient stabilisés par cette diversité de locataires et par les conditions contractuelles (base de calcul des loyers et durée des baux).

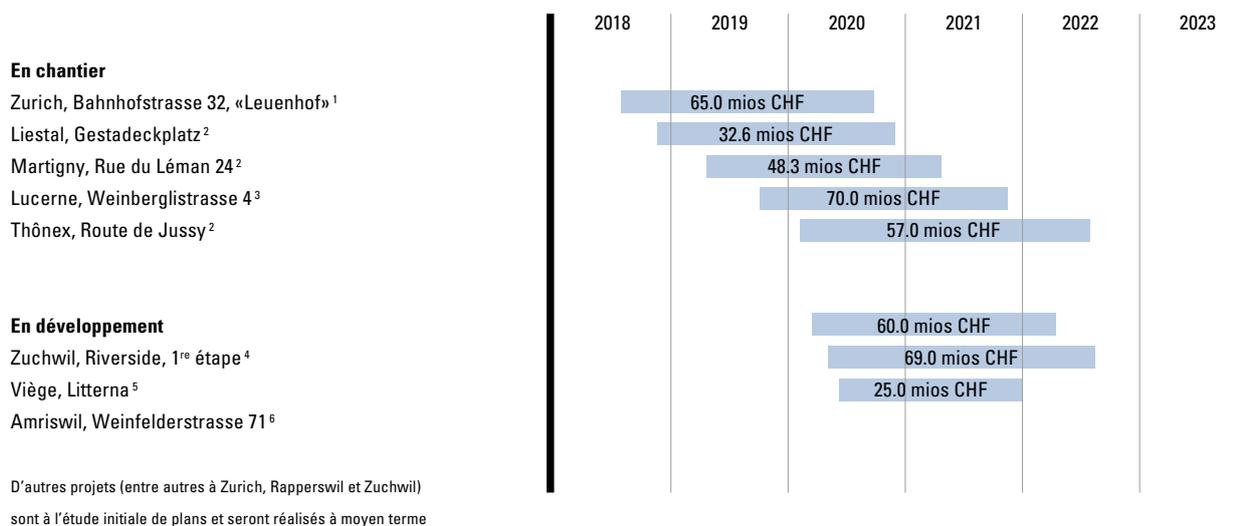
Le Groupe Swiss Prime Site a annoncé en 2019 la vente de Tertianum, l'une de ses sociétés, à Capvis. Cette cession n'a aucune implication sur le portefeuille immobilier, ni sur la stratégie de Swiss Prime Fondation de placement. Tous les baux restent en vigueur sans changement et pour le groupe de placements SPF Immobilier Suisse de nouvelles chances de croissance s'ouvrent dans ce segment de marché prometteur.

Aperçu des projets de développement et des bâtiments en chantier

Les caractéristiques de nos projets de transformation et de développement sont très diverses. Sur les huit projets en cours, cinq sont en phase de réalisation. Le projet de Zuchwil a reçu son permis de construire en janvier 2020 et le permis pour le projet de développement à Viège est attendu en automne 2020. Un projet (Amriswil) sera repris clé en mains après son achèvement.

D'autres projets seront réalisés à moyen terme et leur développement tourne à plein régime. Il s'agit notamment de trois immeubles, deux à Zurich et un à Rapperswil, et d'une réserve de terrain à St-Légier-La Chiésaz (VD). S'il existe une demande sur le marché, une deuxième étape de construction de logements sera lancée en situation centrale à Zuchwil. Par conséquent, la Fondation de placement possède une réserve de projets très lucratifs pour les années à venir.

RÉSERVE DE PROJETS



¹ Transformation, avec revenus courants

² Terrain inclus, en chantier

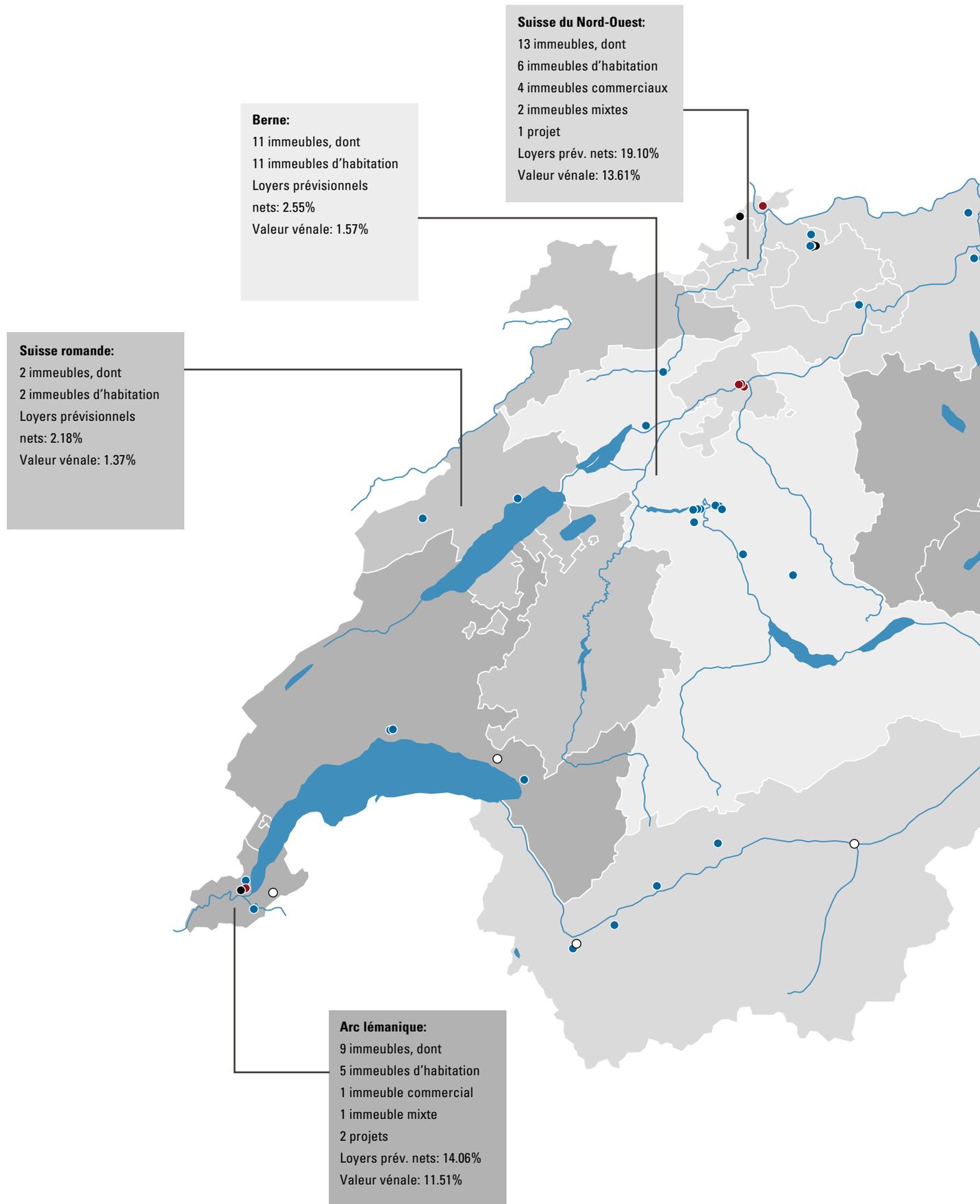
³ Hors terrain, en chantier

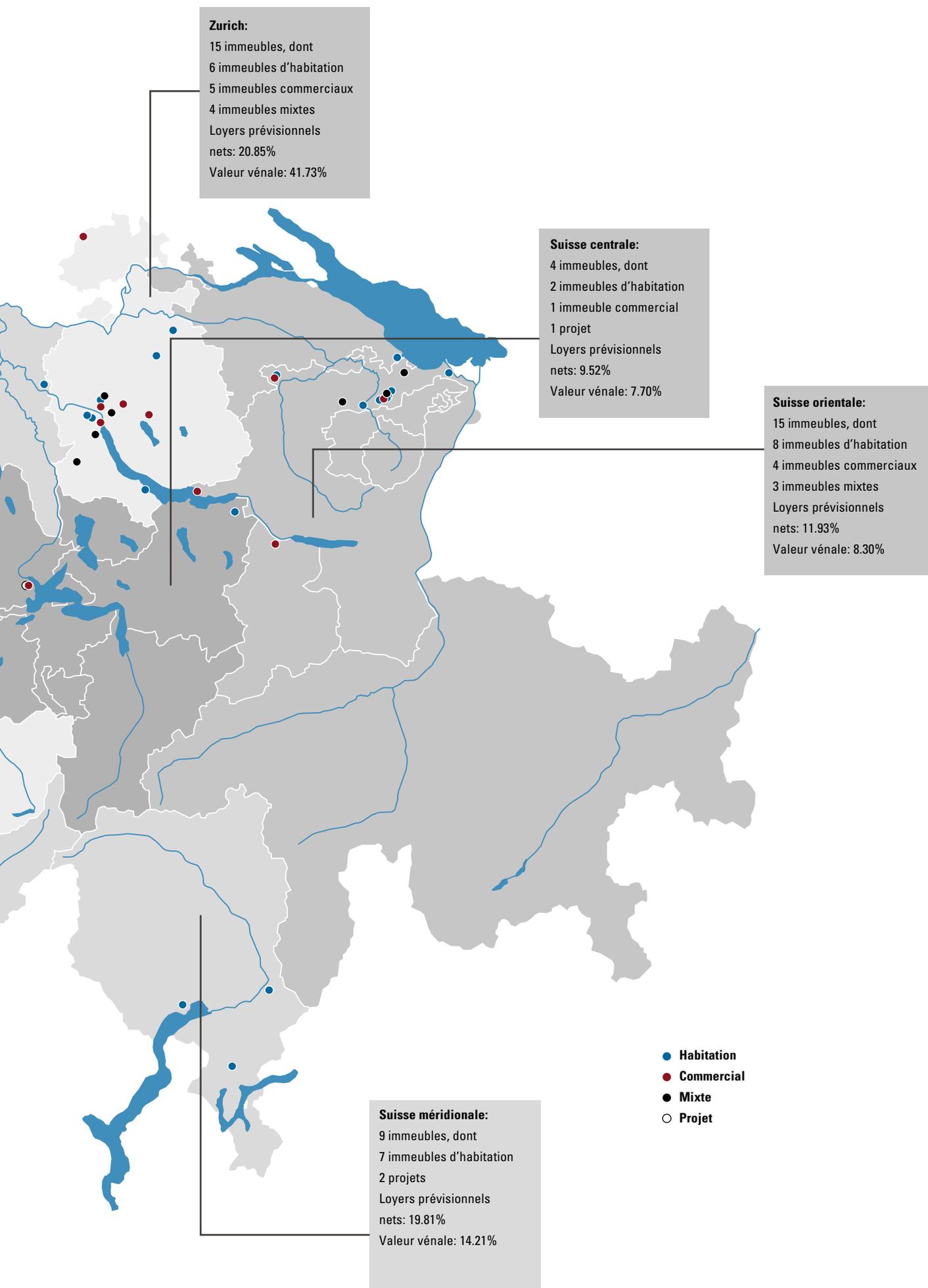
⁴ Hors terrain, délai d'opposition échu, permis délivré en janvier 2020

⁵ Terrain inclus, plan de quartier autorisé, demande d'autorisation déposée au printemps 2020

⁶ Contrat d'achat conditionnel, reprise du projet après achèvement des travaux

PORTEFEUILLE (31.12.2019)





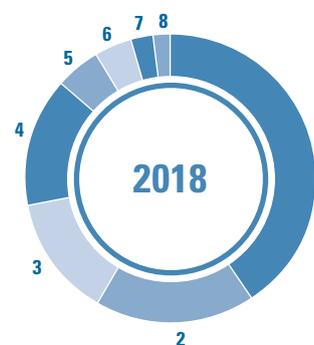
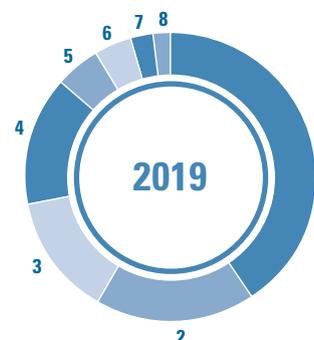
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.12.2019	31.12.2018
1 Zurich ¹	41.73	40.74
2 Suisse méridionale ²	14.21	17.62
3 Suisse du Nord-Ouest	13.61	13.65
4 Arc lémanique	11.51	14.52
5 Suisse orientale	8.30	4.96
6 Suisse centrale	7.70	4.30
7 Berne	1.57	2.28
8 Suisse romande	1.37	1.93
Total	100.00	100.00

¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.12.2019	31.12.2018
1 Zurich ¹	20.85	26.92
2 Suisse méridionale ²	19.81	23.44
3 Suisse du Nord-Ouest	19.10	18.40
4 Arc lémanique	14.06	13.57
5 Suisse orientale	11.93	6.98
6 Suisse centrale	9.52	6.26
7 Berne	2.55	1.82
8 Suisse romande	2.18	2.61
Total	100.00	100.00

¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

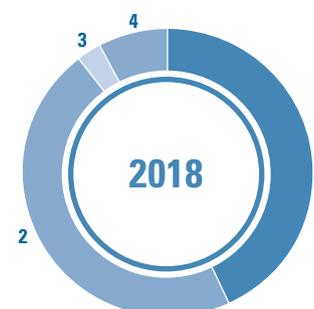
² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS

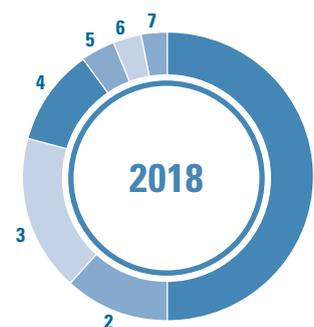
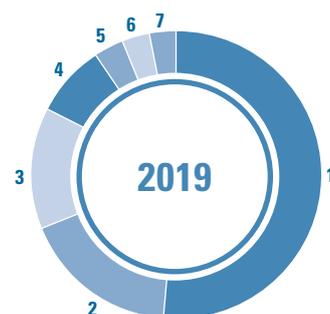
RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.12.2019	31.12.2018
1 Immeubles d'habitation	43.96	43.15
2 Immeubles à usage commercial	41.23	46.53
3 Immeubles mixtes	7.70	2.79
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	7.11	7.53
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.12.2019	31.12.2018
1 Immeubles d'habitation	51.53	50.04
2 Immeubles pour le commerce de détail	17.44	11.80
3 Immeubles de bureaux	13.59	17.37
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	8.27	10.79
5 Cinémas et restaurants	3.33	3.99
6 Parkings	2.97	3.05
7 Entrepôts	2.87	2.96
Total	100.00	100.00



EXTRAITS DES PROJETS

LIESTAL, REBGASSE/RHEINSTRASSE, «REBGARTEN»
(achevé, transféré dans le portefeuille immobilier en octobre 2019)



Vue de la Rheinstrasse

À Liestal, chef-lieu du canton de Bâle-Campagne, se dresse le centre résidentiel et de soins «Rebgarten», en situation exceptionnelle entre la gare et la Vieille-Ville. Très bien desservi, Liestal est un lieu de résidence très prisé, qui offre une grande diversité de magasins et de manifestations culturelles.

Le Groupe Tertianum a emménagé, en octobre dernier déjà, dans ce centre destiné aux personnes âgées. Celui-ci compte 40 chambres médicalisées et 66 appartements protégés, un restaurant ouvert au public au rez-de-chaussée ainsi qu'un parking accessible au public comprenant 122 places de stationnement.

Tertianum a commercialisé les appartements protégés, qui ont rencontré un franc succès dans la population de sorte que le taux de vacance est tombé à 2% peu après l'ouverture. D'autres informations au sujet du centre et de son exploitant sont disponibles sous www.tertianum.ch/fr/etablissement-medico-social-tertianum-rebgarten-liestal.

Informations générales

Investissement	env. 60.2 mio CHF (terrain compris)
Rendement prévisionnel (sur coûts)	4.3%
Concept	développer un EMS pour Tertianum
Surface utile	7 300m ²
Affectation	centre résidentiel et de soins
Réalisation	mi-2017 – fin 2019

ZURICH, BAHNHOFSTRASSE 32, «LEUENHOF»
(en travaux depuis la mi 2018)



Visualisation des nouvelles vitrines, vue de la St. Peterstrasse

Construit dans le style Art Nouveau (Jugendstil), ce bâtiment est situé au meilleur emplacement de la Bahnhofstrasse à Zurich, proche de la Paradeplatz en plein centre. Autrefois siège principal de la Banque Leu, cet immeuble a été édifié en 1914 – 1915. Le «Leuenhof» est l'immeuble le plus prestigieux du porte-feuille de Swiss Prime Fondation de placement. L'architecte réputée TillaTheus, qui travaille en étroite collaboration avec le service cantonal de la conservation des monuments, procède actuellement à une rénovation complète et à un renforcement de la statique. Il s'agit notamment de retrouver la splendeur de l'architecture originale de la halle des guichets du «Leuenhof», tout en permettant de nouveau son accès au public. À l'été 2020, le «Leuenhof» brillera de nouveau de tous ses feux. La banque privée Groupe Pictet, qui a déjà signé un bail à long terme pour 8 000 m² de bureaux répartis sur les quatre étages, pourra y emménager en juillet 2020. Le rez-de-chaussée sera occupé par des boutiques de luxe renommées et un café, tous au bénéfice de baux de longue durée.

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

Informations générales

Investissement	env. 65.0 mios CHF
Concept	rénovation d'un bâtiment historique protégé en collaboration avec les architectes TillaTheus & Partner
Surface utile	env. 10 870 m ²
Affectation	bureaux et commerces de détail
Réalisation	mi-2018 – fin 2020

LIESTAL, GESTADECKPLATZ, ROSENSTRASSE 1, 3
(construction en cours depuis novembre 2018)



Visualisation, vue du Nonnenbodenweg

Swiss Prime Fondation de placement a acquis, en décembre 2017, un projet situé Gestadeckplatz et Rosenstrasse à Liestal, chef-lieu du canton de Bâle-Campagne. Cette situation est centrale et très bien desservie à proximité immédiate de la Vieille-Ville. L'immeuble est également à un jet de pierre de l'immeuble «Rebgarten» achevé en automne 2019 et qui appartient aussi à Swiss Prime Fondation de placement.

Il s'agit d'un projet de développement, dénommé «Neugstadig», de 40 appartements et de quelque 1 800 m² de surfaces de vente au rez-de-chaussée ainsi que d'un immeuble existant récemment rénové d'appartements et de magasins. Le nouvel immeuble abritera surtout de petites unités (de 2½ et 3½ pièces) destinées à des célibataires et à des couples de tous âges. Largement ouverts et efficaces d'utilisation, les appartements sont aménagés avec des matériaux d'une qualité supérieure à la moyenne. Il en va de même pour les surfaces de vente. Tant l'intérieur que l'extérieur est marqué d'une architecture moderne et hors du commun. Cette offre rencontre un écho très positif de sorte que de nombreux baux ont déjà été conclus. Une journée portes ouvertes a permis aux personnes intéressées et aux nouveaux locataires de s'informer et de visiter un appartement modèle.

En ce qui concerne les surfaces de vente au rez-de-chaussée, des baux de longue durée ont déjà pu être conclus avec deux locataires principaux. Les surfaces restantes sont en cours de commercialisation.

Toutes les échéances ont été respectées à ce jour de sorte que les locataires pourront emménager comme prévu à la fin de l'été 2020. Pour en savoir plus: www.neugstadig.ch.

Informations générales

Investissement	env. 32.6 mios CHF (terrain compris)
Rendement (sur coûts)	4.5%
Concept	développer un immeuble d'habitation et de commerces
Surface utile	5030 m ²
Affectation	vente et logements
Réalisation prévue	fin 2018 – fin 2020

MARTIGNY, RUE DU LÉMAN 24
(en cours de construction depuis avril 2019)



Visualisation, vue de la rue du Léman

Swiss Prime Fondation de placement a acquis, en décembre 2017, un projet attrayant de développement dans la Ville de Martigny. Celle-ci est un centre régional important du Bas-Valais. Un immeuble d'habitation et de commerces résolument moderne verra le jour début 2021 au n° 24 de la rue du Léman, un emplacement central proche de la gare. Ce bâtiment présentant une image urbaine forte sera hautement visible dans le centre de Martigny.

Le locataire principal de l'immeuble sera le Groupe Tertianum, qui exploitera 39 appartements protégés, 68 chambres médicalisées et un restaurant ouvert au public au rez-de-chaussée. De la sorte, le principal prestataire de services de Suisse dans le domaine du cadre de vie des seniors renforcera sa présence à Martigny. Cet immeuble comprendra également 28 appartements locatifs modernes, de 2½ à 4½ pièces, des surfaces destinées au commerce et à la vente au rez-de-chaussée ainsi qu'un parking offrant 92 places de stationnement. L'entreprise totale a été sélectionnée en 2018 et le chantier a démarré en avril 2019. L'emménagement est prévu au printemps 2021.

Informations générales

Investissement	env. 48.3 mios CHF
Rendement prévisionnel (sur coûts)	4.5%
Concept	développer un immeuble d'habitation et de commerces ainsi qu'un EMS pour Tertianum
Surface utile	8930 m ²
Affectation	centre résidentiel et de soins Tertianum, logements, commerces et vente
Réalisation prévue	début 2019 – début 2021

LUCERNE, WEINBERGLISTRASSE 4 / TRIBSCHENSTRASSE 62
(en cours de construction depuis octobre 2019)



Visualisation, vue de la Tribschenstrasse

Sur deux réserves de terrain dans le quartier urbain de Tribschen, SPF construit l'ensemble d'habitation «Weinbergli», qui comprendra 161 appartements ainsi que des surfaces destinées au commerce et à la vente au rez-de-chaussée. L'espace «Weinbergli» est délimitée par deux bâtiments en construction, «Punkthaus» et «Winkelhaus», et par un immeuble commercial existant. Avec son architecture ouverte et son élégance résolument urbaine, la cour intérieure apporte une plus-value à tout le quartier. C'est un lieu central de l'ensemble qui devrait devenir un point de rencontre à l'avenir. Ce projet montre comment une densification territoriale, la durabilité et un aménagement attrayant de l'environnement peut créer de la valeur pour les locataires.

Selon les plans, deux tiers environ des appartements comportent des appartements de 1½ et 2½ pièces destinées principalement à des couples et à des personnes seules de tous âges. Un bail de longue durée a déjà été conclu avec Migros, le locataire principal des surfaces de vente au rez-de-chaussée.

Le permis de construire a été délivré fin septembre 2019 et le chantier a commencé en octobre. Les locataires emménageront progressivement entre juin et décembre 2021.

Informations générales

Investissement	env. 70.0 mios CHF (hors terrain)
Rendement prévisionnel (sur coûts)	5.8%
Concept	construire un ensemble d'habitation sur une réserve de terrain constructible
Surface utile	env. 13 500 m ²
Affectation	logements, commerces de détail et services
Réalisation prévue	mi-2019 – fin 2021

THÔNEX (GE), ROUTE DE JUSSY 34

(permis de construire délivré en décembre 2019, démarrage du chantier au printemps 2020)



Visualisation du projet

Swiss Prime Fondation de placement a acquis, en décembre 2015, trois parcelles sises dans la commune de Thônex (GE). SPF y développe actuellement un ensemble résidentiel de six niveaux et 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 dans les appartements à l'été 2022.

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

Sur le plan des voies de communication, le terrain couvrant une superficie de 14 333 m² bénéficie d'un raccordement exceptionnel. Inaugurée en décembre 2019, la nouvelle gare du Léman Express à Chêne-Bourg 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 à vélo.

Le bâtiment sera construit selon la norme genevoise dite de «très haute performance énergétique». En effet, la production de chaleur sera assurée par des sondes géothermiques, qui produiront également du froid en été. Ces sondes permettront de régénérer le sol. Des panneaux photovoltaïques couvrant une surface de 550 m² 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.

Informations générales

Investissement	env. 57.0 mios CHF (terrain compris)
Rendement prévisionnel (sur coûts)	4.3%
Concept	construire un ensemble d'habitation
Surface utile	7530 m ²
Affectation	logements et services
Réalisation prévue	début 2020 – mi-2022

ZUCHWIL, SITE «RIVERSIDE»
 (à l'étude des plans, début du chantier au printemps 2020)



Plan directeur, Zuchwil

Au cours des quinze à vingt prochaines années, un quartier unique à la fois urbain et vert verra le jour en plusieurs étapes sur le site «Riverside». Il créera des espaces et des possibilités pour une grande diversité de formes et d'utilisations destinées au travail, au logement, à la détente, au commerce, à la nature et aux loisirs.

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

Entré en vigueur le 3 décembre 2018, le plan d'aménagement de «Riverside» a permis de franchir une étape importante dans la réalisation de ce projet. La demande d'autorisation de construire la première étape d'investissement de cinq immeubles d'habitation au bord de l'Aar a été déposée à l'automne 2019 sans opposition. Le permis de construire a été délivré en janvier 2020 de sorte que le chantier pourra démarrer au printemps 2020 comme prévu.

Le site abrite déjà l'installation photovoltaïque la plus performante de Suisse. Les immeubles d'habitation prévus en situation centrale témoignent de la stratégie de densification du territoire et de durabilité appliquée par la Fondation de placement. Pour en savoir plus: www.riversidezuchwil.ch.

Informations générales

Investissement	1 ^{re} étape de logements: env. 60.0 mios CHF (hors terrain)
Rendement (sur coûts)	4.5%
Concept	transformer une friche industrielle en un espace d'habitation et de travail
Surface utile	changement d'affectation d'une zone d'env. 60 000 m ² de terrain actuellement non constructible
Affectation	industrie, artisanat, services et (nouveau) logement
Réalisation prévue	1 ^{re} étape: début 2020 – début 2022

VIÈGE, LITTERNA

(à l'étude des plans, dépôt de la demande d'autorisation au printemps 2020)



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. À cet excellent emplacement, la Fondation de placement développe l'ensemble d'habitation «Litterna» qui comprendra quatre immeubles locatifs. 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'autorisation de démolir la halle existante est attendu au printemps 2020. Le projet se trouve actuellement en phase d'optimisation dans une procédure légère de sélection de l'entreprise totale. La demande d'autorisation de construire sera déposée au printemps 2020.

Informations générales

Investissement	env. 69.0 mios CHF (terrain compris)
Rendement (sur coûts)	3.8%
Concept	projet de développement d'immeubles d'habitation avec des prestataires de services au rez-de-chaussée
Surface utile	env. 11 000 m ²
Affectation	logement et services
Réalisation prévue	fin 2020 – fin 2022

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

COMPTE DE FORTUNE

en CHF 1 000	Notes	31.12.2019	31.12.2018
Actifs			
Disponibilités		706	1 397
Créances à court terme		1 520	1 547
Comptes de régularisation de l'actif		1 650	1 948
Fonds de roulement		3 876	4 892
Actions et autres titres et droits de participation		200	200
Constructions commencées (y c. terrains)	3	160 990	122 680
Constructions terminées (y c. terrains)	3	2 104 598	1 507 370
Immobilier		2 265 788	1 630 250
Fortune totale		2 269 664	1 635 142
Passifs			
Engagements à court terme		5 843	6 223
Comptes de régularisation du passif		25 230	14 464
Dettes hypothécaires (y c. autres prêts et crédits à intérêt)	4	590 746	272 487
Impôts latents		44 734	37 652
Fonds empruntés		666 553	330 826
Fortune nette		1 603 111	1 304 316
Parts			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		1 178 764	986 397
Variations durant l'exercice sous revue		220 925	192 367
Nombre de parts en circulation à la fin de la période sous revue		1 399 689	1 178 764
Valeur en capital par part en CHF		1 117.54	1 077.96
Produit net de l'exercice comptable par part en CHF		27.79	28.55
Valeur d'inventaire par part avant distribution en CHF		1 145.33	1 106.51
Distribution en CHF		0.00	0.00
Valeur d'inventaire par part après distribution en CHF		1 145.33	1 106.51
Variation de la fortune nette			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		1 304 316	1 056 371
Souscriptions		248 188	214 294
Reprises		-3 732	-8 280
Distributions		-	-
Résultat global de l'exercice		54 339	41 931
Fortune nette à la fin de l'exercice		1 603 111	1 304 316

COMPTE DE RÉSULTAT

en CHF 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
Revenu locatif prévisionnel	5	66 026	51 463
Perte de produit sur locaux vides	5	-3 268	-2 369
Pertes d'encaissement sur loyers	5	-95	-46
Revenu locatif net		62 663	49 048
Maintenance		-3 094	-1 738
Remise en état		-6 543	-5 537
Entretien des immeubles		-9 637	-7 275
Frais d'approvisionnement et d'élimination, taxes		-1 681	-971
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables		-1 388	-941
Assurances		-668	-565
Honoraires de gestion		-2 214	-1 487
Frais de location et de publication d'annonces		-211	-299
Impôts et taxes		-633	-621
Autres charges d'exploitation		-417	-200
Charges d'exploitation		-7 212	-5 084
Résultat opérationnel		45 814	36 689
Intérêts actifs		13	2
Autres revenus		2 066	2 756
Frais de distribution		-1 100	-956
Autres revenus		979	1 802
Intérêts hypothécaires	4	-2 966	-2 912
Autres intérêts passifs		-7	-7
Intérêts sur droits de superficie		-343	-165
Frais de financement		-3 316	-3 084
Honoraires de la Direction	6	-7 808	-6 057
Frais d'estimation et de révision	6	-471	-322
Autres frais d'administration	6	-339	-369
Frais d'administration		-8 618	-6 748
Participation des souscripteurs aux revenus courus		4 074	5 189
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus		-33	-192
Produit / frais des mutations de parts		4 041	4 997
Produit net de l'exercice comptable		38 900	33 656
Gains / pertes en capital réalisé(e)s		-	-201
Résultat réalisé		38 900	33 455
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		22 521	21 230
Variations impôts latents		-7 082	-12 754
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		15 439	8 476
Résultat global de l'exercice comptable		54 339	41 931

en CHF 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
Distribution et utilisation du résultat			
Produit net de l'exercice comptable		38 900	33 656
Report de l'exercice précédent		–	–
Montant disponible pour la distribution		38 900	33 656
Montant prévu pour la distribution		–	–
Montant prévu pour le réinvestissement		–38 900	–33 656
Report à nouveau		–	–

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. Les caisses de pension exonérées d'impôts domiciliées en Suisse peuvent y adhérer.

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, le règlement ainsi que dans le règlement d'organisation et de gestion et sont publiés sur notre site Internet (www.swiss-prime-anlagestiftung.ch).

Conseil de fondation et Comité de placement

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

Comité des finances et des risques

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

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

Organe de révision: KPMG AG, Zurich

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

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

Banque dépositaire: Banque cantonale de Zurich, Zurich

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.

La période de transition selon le chiffre 2.5.1, al. 7, phrase 2 des Directives de placement en vertu duquel la valeur vénale d'un bien-fonds ne peut représenter plus de 15% au maximum de la fortune totale du groupe de placements a été prorogée jusqu'au 28 septembre 2024 par la CHS PP.

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 de l'article 38 OFP et de l'article 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 estimations 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 autorisés au 31 décembre 2019 conformément à l'article 1, al. 5 des Directives de placement

N°	Groupe de 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	217444	CHF 1 000	200	1 603 111	0.012%	Les Directives de placement n'autorisent pas les placements dans des actions qui ne sont pas négociées en Bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public.	Achat obligatoire en raison d'une disposition de la Ville de Soleure. L'achat d'un immeuble situé dans la vieille ville de Soleure, sans voiture, oblige en effet l'acquéreur à acheter des actions de la société Parking AG Soleure. L'ampleur de la participation dépend du besoin en places de stationnement de l'immeuble concerné.
2	SPF Immobilier Suisse	HFS Mountain Sàrl	n/a	CHF 1 000	20	1 603 111	4.279%	Les Directives de placement n'autorisent pas les placements dans des actions qui ne sont pas négociées en Bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public.	Le capital social de la Sàrl est détenu à 100% par Swiss Prime Fondation de placement, qui la contrôle à 100%. L'unique but de la société est de détenir l'immeuble.
3	SPF Immobilier Suisse	HFS Lake Sàrl	n/a	CHF 1 000	20	1 603 111	2.358%	Les Directives de placement n'autorisent pas les placements dans des actions qui ne sont pas négociées en Bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public.	Le capital social de la Sàrl est détenu à 100% par Swiss Prime Fondation de placement, qui la contrôle à 100%. L'unique but de la société est de détenir l'immeuble.

3 IMMEUBLES

Tableau des placements

en CHF 1 000	Constructions commencées	Constructions terminées	Total
Total au 01.01.2018	84 445	1 350 290	1 434 735
Acquisitions	–	125 370	125 370
Investissements de suivi	30 463	21 255	51 718
Ventes	–	– 2 550	– 2 550
Plus et moins-values non réalisées	7 772	13 005	20 777
Total au 31.12.2018	122 680	1 507 370	1 630 050
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
Total au 31.12.2019	160 990	2 104 598	2 265 588

Achats

Lieu, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale au 31.12.2019 en CHF 1 000
Immeubles d'habitation (en location directe)		
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	01.01.2019	20 190
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a-o, 54	01.01.2019	77 730
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	01.01.2019	10 140
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	01.04.2019	15 120
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	01.01.2019	22 080
Vessy, Chemin des Bûcherons 10, 10a	15.02.2019	9 780
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	01.06.2019	2 592
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	01.01.2019	10 860
Windisch, Kestenbergrasse 12, 14, 16, 18	01.01.2019	7 260
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	01.01.2019	7 740
Zurich, Bucheggstrasse 130, 132	01.06.2019	8 239
Zurich, Hardaustrasse 19, 21, 23	01.06.2019	19 985
Total des immeubles d'habitation (en location directe)		211 716
Immeubles à usage commercial		
Dübendorf, Neugutstrasse 83	01.06.2019	30 278
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	01.06.2019	12 948
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	01.06.2019	29 207
Volketswil, Industriestrasse 20	01.06.2019	72 771
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	01.01.2019	23 470
Zurich, Schaffhauserstrasse 491, 495	01.06.2019	18 574
Total des immeubles à usage commercial		187 248
Immeubles mixtes		
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28 / Oberdorfstrasse 2, 4	01.06.2019	49 172
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	01.01.2019	12 150
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	01.01.2019	32 990
Zurich, Nansenstrasse 21	01.06.2019	17 752
Zurich, Toblerstrasse 73	01.06.2019	9 356
Zurich, Waffenplatzstrasse 40	01.06.2019	8 147
Total des immeubles mixtes		129 567
Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction		
Viège, Litternagrund	01.10.2019	10 660
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction		10 660
Total des acquisitions		539 191

4 DETTES HYPOTHÉCAIRES

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 0.36% [0.82%].

Echéance des dettes hypothécaires

en CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2018
< 1 an	374 000	201 795
1 – 3 ans	–	460
3 – 5 ans	88 088	14 098
5 – 10 ans	126 181	280
> 10 ans	–	52 933
Total des dettes hypothécaires (nominal)¹	588 269	269 566

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

La durée résiduelle moyenne pondérée de tous les emprunts portant intérêt s'établissait, sur la base des échéances contractuelles, à 2.99 [2.57] ans.

5 REVENUS LOCATIFS

Revenu locatif par locataire supérieur à 5%

Locataire (part >5%)	Localité	31.12.2019 Part en %	31.12.2018 Part en %
Sommet Education Sàrl	Glion, Crans-Montana	18.52	26.45
Migros	Divers	10.69	n/a
Groupe Tertianum	Divers	9.65	10.50

Échéance des baux

Fin de contrat	31.12.2019 Revenus locatifs futurs en CHF 1 000	31.12.2019 Part en %	31.12.2018 Revenus locatifs futurs en CHF 1 000	31.12.2018 Part en %
< 1 an	23 999	35.50	13 668	29.60
1 – 3 ans	8 102	11.98	4 804	10.40
3 – 5 ans	4 458	6.59	5 679	12.30
5 – 10 ans	6 738	9.97	3 417	7.40
> 10 ans ¹	24 305	35.96	18 608	40.30
Total	67 602	100.00	46 176	100.00

¹ Y compris logements et parkings

6 FRAIS D'ADMINISTRATION

en CHF 1 000	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
Honoraire de la Direction	– 7 808	– 6 057
Charges d'estimation et d'audit	– 471	– 322
Autres charges administratives	– 339	– 369
Total des frais d'administration	– 8 618	– 6 748

Les honoraires de la direction se composent de l'indemnité du Conseil de fondation: 0.296 millions CHF [0.232 millions CHF], des frais de gestion à Swiss Prime Site Solutions AG: 7.110 millions CHF [5.495 millions CHF] et des frais de gestion de la banque dépositaire: 0.402 millions CHF [0.330 millions CHF]. Le poste «autres charges administratives» comprend la comptabilisation des coûts d'établissement des rapports, de l'Assemblée des investisseurs et de conseil juridique, de la contribution annuelle à la CAFI, des taxes de surveillance et des autres charges administratives.

7 PROVISIONS, INDEMNITÉS DE DISTRIBUTION ET DE PRISE EN CHARGE

Au cours de l'exercice 2019, 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 %	2019 effectif	2019 maximal	2018 effectif	2018 maximal
Commission de gestion annuelle sur la base de la fortune totale au début de chaque trimestre	0.33	0.33	0.35	0.33
Commission de construction basée sur les coûts de construction nets	1.50	1.50	1.59	1.50
Commission d'achat basée sur le prix d'achat net	0.86	1.25	1.29	1.25
Commission de vente basée sur le prix de vente net	n/a	1.25	1.25	1.25
Frais d'administration basés sur les recettes locatives annuelles effectives (y c. les recettes provenant des droits de superficie)	4.01	5.00	3.03	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	0.025	0.03	0.026	0.03

Les taux de rémunération maximums indiqués pour l'exercice 2018 sont valables depuis le 1er avril 2018; jusqu'au 31 mars 2018, des taux plus élevés ont été appliqués dans certains cas. 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 41.

Swiss Prime Site Immobilien AG

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

Wincasa 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 41.

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 0.194 millions CHF [0.195 millions CHF].

Groupe Tertianum

Des baux aux conditions usuelles du marché ont été conclus avec Groupe Tertianum, une société appartenant à Swiss Prime Site. Les produits locatifs se sont enlevés au total à 5.3 millions CHF au cours de l'exercice 2019 [4.9 millions CHF].

10 APPORTS EN NATURE DE CAISSES DE PENSION

Aucun

11 PRODUITS DÉRIVÉS

Aucun

12 ENGAGEMENTS CONTRACTUELS DE PAIEMENTS FUTURS

en CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2018
Achats de terrains	26 500	258 215
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	133 565	113 940
Total des engagements contractuels de paiements futurs	160 065	372 155

13 ENGAGEMENTS CONDITIONNELS

Aucun

14 ACTIFS GAGÉS

en CHF 1 000	31.12.2019	31.12.2018
Valeur vénale des immeubles concernés	2 109 928	1 592 800
Valeur nominale des cédules hypothécaires donnés en nantissement	1 090 700	779 134
Utilisation actuelle (nominal)	588 269	269 566

15 CHIFFRES CLÉS

	Données en	31.12.2019	31.12.2018
Taux de perte sur loyer ¹	%	5.09	4.69
Coefficient d'endettement	%	26.07	16.72
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	70.81	75.67
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	%	0.52	0.55
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	%	0.74	0.72
Rendement des fonds propres (ROE)	%	3.51	3.32
Rendement du capital investi (ROIC)	%	2.57	2.65
Rendement sur distribution	%	n/a	n/a
Coefficient de distribution	%	n/a	n/a
Rendement de placements	%	3.51	3.32
Volatilité ²	%	0.06	0.00
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	%	2.82/3.32	2.86/3.60
Variation du taux d'escompte (réel)	%	1.90–4.90	2.00–5.00
Variation du taux d'escompte (nominal)	%	2.40–5.40	3.00–5.50

¹ Dont Zuchwil, site «Riverside» pour 1.22% [2.23%]

² Le calcul est basé sur la valeur nette d'inventaire (VNI) mensuelle

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

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

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

16 ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN

Entre le 31 décembre 2019 (jour de clôture du bilan) et le 28 février 2020, 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 2019 ou qui aurait dû être divulgué à cette place.





RAPPORT DES EXPERTS EN ESTIMATIONS



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

Zurich, le 6 janvier 2020

Valeur de marché des immeubles de Swiss Prime Fondation de placement en date du 31 décembre 2019

1 Contrat

Les immeubles de rendement de Swiss Prime Fondation de placement ont été évalués à leur valeur de marché, au nom du propriétaire et à des fins de comptabilité par Jones Lang LaSalle SA («JLL») au 31 décembre 2019. Il est question au total de 63 immeubles de rendement dont 57 existants ainsi que cinq immeubles en construction et une parcelle de terrain (ces derniers étant regroupés sous l'appellation d'immeubles en développement).

2 Standards d'évaluation

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

3 Norme comptable

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

4 Définition de la valeur de marché

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

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

5 Méthode d'évaluation

JLL a évalué les propriétés existantes de Swiss Prime Fondation de placement au moyen de la méthode des flux de trésorerie actualisés (méthode DCF). Dans ce cas, le revenu potentiel d'une propriété est déterminé sur la base des revenus et dépenses à venir. Les flux de trésorerie résultants correspondent à des flux de trésorerie nets actuels et projetés, c'est à dire après déduction de tous les coûts qui ne peuvent être répercutés sur le locataire (avant impôts et coûts d'emprunt). Les flux de trésorerie annuels sont actualisés à la date de l'évaluation. Le taux d'actualisation appliqué à cette fin est basé sur le taux d'intérêt des placements à long terme et sans risque, telle qu'une obligation fédérale de 10 ans, additionné d'une prime de risque spécifique. Il tient compte des risques de marché et du manque de liquidité plus élevé associé à l'immobilier par rapport à une obligation fédérale. Les taux d'actualisation et de capitalisation varient selon la macro- et la micro-situation ainsi qu'en fonction du segment de l'immobilier.

Jones Lang LaSalle AG
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

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

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

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

6 Résultat de l'évaluation

Compte tenu de ce qui précède, l'estimation de JLL, en date du 31 décembre 2019, relative à la valeur de marché des 63 immeubles de rendement évalués relevant de la propriété de Swiss Prime Fondation de placement, est la suivante:

	Nombre d'immeubles	Valeur de marché au 31 décembre 2019
Total des immeubles existants	57	CHF 1'046'300'000
Total des immeubles en développement	6	CHF 160'990'000
Total des immeubles de rendement	63	CHF 1'207'290'000

Résultat de l'évaluation en lettres:

Un milliard deux cent sept millions deux cent quatre-vingt dix mille francs suisses.

7 Autonomie financière et application

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

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

Jones Lang LaSalle AG



Patrik Stillhart MRICS
Managing Director



Daniel Macht MRICS
Senior Vice President

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



Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

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

Swiss Prime Fondation de placement
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zurich

Zürich, le 24 janvier 2020

Evaluation en fin d'exercice 2019 **Swiss Prime Fondation de placement**

Mandat

Conformément à l'art. 5, al. 5 de son règlement, la Swiss Prime Fondation de Placement (ci-après «SPF») a donné à Ernst & Young AG (ci-après «EY») le mandat d'évaluer 15 de leurs immeubles de rendement, permettant la clôture de leurs comptes au 31 décembre 2019. La procédure d'estimation remplit les exigences des normes d'estimation Swiss GAAP RPC.

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

Norme d'évaluation

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

Méthode d'évaluation

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

Dans le cadre des évaluations, l'expert en estimations procède à une analyse et à une évaluation détaillées de chacun des postes de revenus et de coûts. Pour ce faire, il dispose des

décomptes des années précédentes, de l'état locatif actuel et d'informations complètes sur le marché. C'est sur cette base que l'expert estime les flux de trésorerie attendus et détermine le taux d'escompte

Résultat de l'évaluation

Au 31 décembre 2019, la valeur des 15 immeubles s'élevait à CHF 1'058'298'000.

- 29'207'000 CHF Untere Bahnhofstrasse 19/21, 8640 Rapperswil
- 17'752'000 CHF Nansenstrasse 21, 8050 Zürich
- 8'239'000 CHF Bucheggstrasse 130, 8057 Zürich
- 72'771'000 CHF Industriestrasse 20, 8604 Zimikon
- 18'574'000 CHF Schaffhauserstrasse 491, 8052 Zürich
- 30'278'000 CHF Neugutstrasse 83, 8600 Dübendorf
- 9'356'000 CHF Toblerstrasse 73, 8044 Zürich
- 19'985'000 CHF Hardaustasse 19, 8003 Zürich
- 8'147'000 CHF Waffenplatzstrasse 40, 8002 Zürich
- 12'948'000 CHF Ziegelbrückstrasse 19, 8867 Niederurnen
- 49'172'000 CHF Alte Dorfstrasse 26, 8910 Affoltern am Albis
- 2'592'000 CHF Oberdorfstrasse 28, 8820 Wädenswil
- 509'583'000 CHF „Leuenhof“, Bahnhofstrasse 32, 8001 Zürich
- 93'820'000 CHF Route de Glion 111, 1823 Glion-sur-Montreux
- 175'874'000 CHF Chemin de Vouanguey, 3975 Crans-Montana

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

Indépendance et confidentialité

Les experts accrédités d'EY chargés de l'estimation confirment leur indépendance et garantissent un traitement confidentiel des informations relatives au mandat d'évaluation. Traduit de l'allemand. Seule la version originale en allemand fait foi.

Ernst & Young AG



Sebastian Zollinger MRICS
Director



Beatrice Stadler
Manager



INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Détails au 31.12.2019

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction	Date d'acquisition	Régime de propriété	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs ¹ prévisionnels en CHF 1 000	Perte de loyers en CHF 1 000	Perte de loyers en %	Revenus locatifs nets en CHF 1 000
Immeubles d'habitation (en location directe)										
			1954–							
Arbon, Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11	1 716	2 865	1956	01.02.2016	Pleine propriété	4 190	240	36	15.2	204
			2017–							
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	2 911	2019	06.06.2017	Pleine propriété	16 070	375	299	79.9	76
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	Pleine propriété	20 190	861	47	5.5	814
Berne, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	Pleine propriété	4 250	147	1	0.8	146
Berne, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	Pleine propriété	2 480	97	7	7.0	90
Berne, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	Pleine propriété	3 030	110	5	4.1	105
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	Pleine propriété	2 360	92	2	2.2	90
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	Pleine propriété	2 430	96	11	11.8	85
Berne, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	Pleine propriété	2 400	94	–	–	94
Brügg, Sonnhalde 9	309	612	1949	01.11.2018	Pleine propriété	1 400	67	2	2.7	65
			2011–							
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a-o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	Pleine propriété	77 730	2 932	257	8.8	2 675
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	Pleine propriété	10 140	484	35	7.3	449
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	Pleine propriété	15 120	406	3	0.7	403
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 232	3 064	1993	01.01.2019	Pleine propriété	22 080	984	37	3.8	947
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 256	5 132	1986	01.11.2018	Pleine propriété	66 760	1 929	146	7.6	1 783
Liebefeld, Fuchsweg 12	386	447	1961	01.11.2018	Pleine propriété	2 400	88	9	9.6	79
Manno, Via Norello 17a	2 651	2 922	2008	01.10.2017	Pleine propriété	9 370	397	29	7.4	368
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b	518	1 285	1961	01.11.2018	Pleine propriété	2 390	95	16	17.0	79
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	Pleine propriété	27 720	1 117	162	14.5	955
			avant							
St-Gall, Brühlbleichstrasse 10	482	143	1920	15.11.2015	Pleine propriété	3 030	112	1	0.4	111
St-Gall, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	Pleine propriété	3 380	131	1	1.0	130
St-Gall, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	Pleine propriété	4 290	151	10	6.6	141
			avant							
St-Gall, Linsebühlstrasse 35	582	241	1920	15.11.2015	Pleine propriété	3 650	142	6	4.3	136
			avant							
St-Gall, Otmarstrasse 21	297	495	1920	15.11.2015	Pleine propriété	1 790	83	15	17.7	68
St-Gall, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 740	3 530	2010	15.11.2015	Pleine propriété	6 410	272	–14	–5.4	286
Trimbach, Baslerstrasse 81	1 174	918	1960	01.12.2015	Pleine propriété	5 880	268	37	13.9	231
					Pleine prop., droit de superficie					
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019		9 780	533	7	1.3	526
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	Pleine propriété	2 592	49	2	3.1	47
Widen, Bellikonstrasse 221, 223, 225	1 944	3 874	1972	01.01.2019	Pleine propriété	10 860	413	2	0.5	411
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	Pleine propriété	1 570	64	3	5.1	61
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	Pleine propriété	7 260	322	8	2.5	314
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	Pleine propriété	7 740	300	5	1.8	295
Zurich, Bucheggstrasse 130, 132	804	1 361	1931	01.06.2019	Pleine propriété	8 239	94	42	44.9	52
Zurich, Hardaustasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	Pleine propriété	19 985	328	1	0.2	327
Zurich, Naphtastrasse 4, 6, 8 / Maschinenstrasse 11, 13	14 286	7 248	2015	01.12.2015	Pleine propriété	177 160	5 256	25	0.5	5 231
Total des immeubles d'habitation (en location directe)	79 015	85 237				566 126	19 129	1 255	6.6	17 874

¹ Le revenu locatif prévisionnel des immeubles acquis en cours d'année figure prorata temporis.

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction	Date d'acquisition	Régime de propriété	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs ¹ prévisionnels en CHF 1 000	Perte de loyers en CHF 1 000	Perte de loyers en %	Revenus locatifs nets en CHF 1 000
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)										
			2014–							
Bellinzona , Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 115	2016	01.12.2015	Pleine propriété	41 240	1 828	–	–	1 828
Court , Rue du Temple 1, 3	1 247	2 798	1987	26.02.2016	Pleine propriété	2 280	270	–	–	270
Couvet , Rue du Parc 19	867	1 497	1987	24.02.2016	Pleine propriété	3 330	325	–	–	325
			1930–							
Crans-Montana , Route des Cheminots ²	16 786	32 064	2009	05.07.2017	Pleine propriété	175 874	8 074	–	–	8 074
Ecublens , Chemin des Crêts 28 / Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	Pleine propriété	2 750	184	–	–	184
Ecublens , Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	Pleine propriété	1 580	84	–	–	84
			1880–							
Glion , Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1991	05.07.2017	Pleine propriété	93 820	4 446	–	–	4 446
Heimenschwand , Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	Pleine propriété	10 100	523	–	–	523
			2016–							
Liestal , «Rebgarten»	6 552	4 568	2019	01.04.2016	Pleine propriété	64 330	436	12	2.8	424
Martigny , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	1 923	1 500	1987	01.03.2016	Pleine propriété	3 290	550	1	0.1	549
Saxon , Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	Pleine propriété	27 590	1 374	–	–	1 374
Winterthur , Wüflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	Pleine propriété	3 750	168	–	–	168
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)	57 400	73 204				429 934	18 262	13	0.1	18 249
Immeubles à usage commercial										
Bâle , Horburgstrasse 105	2 511	919	1964	05.08.2016	Pleine propriété	6 450	577	174	30.2	403
Dübendorf , Neugutstrasse 83	7 009	5 270	2010	01.06.2019	Pleine propriété	30 278	700	–	–	700
					Pleine prop., droit de superficie partiel					
Genève , Place Cornavin 10	2 778	381	1958	01.10.2015		29 590	1 167	–	–	1 167
Lucerne , Weinberglistrasse 4 / Tribtschenstrasse 62	11 005	5 158	1991	01.10.2015	Pleine propriété	30 730	2 984	258	8.6	2 726
Niederurnen , Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 543	4 302	1998	01.06.2019	Pleine propriété	12 948	370	–	–	370
Rapperswil-Jona , Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 444	2 386	1960/1971	01.06.2019	Pleine propriété	29 207	736	1	0.1	735
Schleitheim , Breitestrasse 34	1 544	2 429	1991	15.11.2015	Pleine propriété	3 200	220	–	–	220
Soleure , Hauptgasse 64, «La Couronne Hotel Restaurant»	2 315	1 225	1772	06.08.2015	Pleine prop., droit de superficie	18 620	742	5	0.7	737
Soleure , Seilergasse 4, «Atelier La Couronne»	609	354	1928	01.02.2016	Pleine propriété	3 080	162	–	–	162
St-Gall , Bohl 1 / Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 131	1920	01.10.2015	Pleine propriété	28 580	1 260	2	0.2	1 258
Volketswil , Industriestrasse 20	21 975	35 414	2001	01.06.2019	Pleine propriété	72 771	1 807	–	–	1 807
Wil SG , Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 216	1 791	1969/2014	01.01.2019	Pleine propriété	23 470	1 257	67	5.3	1 190
Zuchwil , Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	82 432	202 620	1943	01.12.2015	Pleine propriété	117 060	7 527	804	10.7	6 723
			1914–							
Zurich , Bahnhofstrasse 32	10 870	3 570	1915	26.07.2016	Pleine propriété	509 583	2 727	–	–	2 727
Zurich , Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 638	1965	01.06.2019	Pleine propriété	18 574	299	9	2.8	290
Total des immeubles à usage commercial	164 052	268 588				934 141	22 535	1 320	5.9	21 215

¹ Le revenu locatif prévisionnel des immeubles acquis en cours d'année figure prorata temporis.

² Détenu indirectement par le biais de HFS Mountain Sàrl.

³ Détenu indirectement par le biais de HFS Lake Sàrl.

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction	Date d'acquisition	Régime de propriété	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs ¹ prévisionnels en CHF 1 000	Perte de loyers en CHF 1 000	Perte de loyers en %	Revenus locatifs nets en CHF 1 000
Immeubles mixtes										
Affoltern am Albis , Alte Dorfstrasse 26, 28 / Oberdorfstrasse 2, 4	8 839	4 942	2016	01.06.2019	Pleine propriété	49 172	1 123	223	19.8	900
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2 267	2 389	1988	01.01.2019	Pleine propriété	12 150	556	69	12.4	487
Genève , Quai du Seujet 30	2 748	390	1984	01.10.2015	Pleine propriété	13 060	914	239	26.2	675
			avant							
Gossau SG , St. Gallerstrasse 66	794	292	1920	15.11.2015	Pleine propriété	5 590	214	28	13.1	186
Liestal , Gestadeckplatz 6	1 598	409	1938	01.12.2017	Pleine propriété	6 430	325	106	32.7	219
St-Gall , Dufourstrasse 1, 3 / Langgasse 9, 11, 13 / Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	Pleine propriété	19 750	876	28	3.2	848
Wittenbach , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 423	10 403	2008	01.01.2019	Pleine propriété	32 990	1 482	81	5.5	1 401
Zurich , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	Pleine propriété	17 752	317	1	0.2	316
Zurich , Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	Pleine propriété	9 356	146	–	–	146
Zurich , Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	Pleine propriété	8 147	124	–	–	124
Total des immeubles mixtes	34 760	23 102				174 397	6 077	775	12.8	5 302
Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction										
Liestal , Gestadeckplatz, Rosenstrasse 1, 3	–	5 582	2018– 2020	01.12.2017	Pleine propriété	26 410	–	–	–	–
Lucerne , Weinberglistrasse, nouveau bâtiment	–	6 304	2019– 2021	01.10.2015	Pleine propriété	52 950	–	–	–	–
Martigny , Rue du Léman 24	–	6 838	2018– 2020	29.11.2017	Pleine propriété	27 640	–	–	–	–
St-Légier-La Chiésaz , Chemin du Porteau / Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	Pleine propriété	8 980	–	–	–	–
Thônex , Route de Jussy	191	14 333		04.12.2015	Pleine propriété	34 350	23	–	1.8	23
Viège , Litternagrund	–	5 650		01.10.2019	Pleine propriété	10 660	–	–	–	–
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	191	66 420				160 990	23	–	1.8	23
Total général	335 418	516 551				2 265 588	66 026	3 363	5.1	62 663

¹ 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	31.12.2019	31.12.2018
Actifs		
Disponibilités	100	100
Total des fonds de roulement	100	100
Total des actifs	100	100
Passifs		
Capital de dotation	100	100
Total des fonds propres	100	100
Total des passifs	100	100

en CHF 1 000	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
Produits		
Contribution du groupe de placements SPF Immobilier Suisse	477	608
Total des produits	477	608
Charges		
Organes	-296	-232
Assemblée des investisseurs, manifestations	-22	-41
Surveillance	-28	-35
Charge de révision	-20	-20
Établissement des rapports, rapport annuel	-28	-24
Autres charges d'administration	-83	-256
Total des charges	-477	-608
Résultat de l'exercice	-	-



Zentrum

NEIDER
Gestaltung AG
Berwil

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION SUR LES COMPTES ANNUELS



KPMG SA
Financial Services
Räffelstrasse 28
CH-8045 Zurich

Case postale
CH-8036 Zurich

T +41 58 249 31 31
E infozurich@kpmg.com
kpmg.ch

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

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels d' Swiss Prime Fondation de placement, comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement (page 33 jusque à 35), le bilan et le compte de résultats de la fortune de base (page 57), ainsi que l'annexe (page 36 jusque à 43) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019.

Responsabilité du Conseil de fondation

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

Responsabilité de l'organe de révision

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

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels de l'exercice arrêté au 31 décembre 2019 sont conformes à la loi suisse, à l'acte de fondation et aux règlements.

Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

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

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





Le Conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en oeuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements, à moins que ces tâches ne relèvent de la compétence de l'assemblée des investisseurs.

Nous avons vérifié

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

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

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

KPMG SA

Astrid Keller
*Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable*

Adrian Walder
Expert-réviseur agréé

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

Zurich, le 28 février 2020

MENTIONS LÉGALES

Seule la version originale en allemand fait foi.

Graphisme | Réalisation | Exécution

ibl BOX ag, Soleure

Traduction

Robert Palivoda, Genève

Illustrations

Atelier für Architekturfotografie, Zurich

Décharge

Ce document a été élaboré par Swiss Prime Fondation de placement (ci-après «SPF») avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Toutefois, SPF ne garantit pas que les informations qu'il contient soient exactes ou complètes et ne peut donc être tenu pour responsable des pertes qui pourraient résulter de leur utilisation. Le présent document reflète les opinions de SPF au moment de sa rédaction; celles-ci peuvent être modifiées à tout moment sans préavis. Sauf mention contraire, les chiffres n'ont pas été vérifiés. Ce document est fourni exclusivement à titre d'information et à l'usage du destinataire. Il ne constitue ni une offre ni une recommandation en vue de l'achat ou de la vente d'instruments ou de services financiers et ne saurait délier le destinataire de la nécessité de former son propre jugement. Il est en particulier recommandé à ce dernier d'examiner ces informations, le cas échéant avec l'aide d'un conseiller, sous l'angle de la compatibilité avec ses ressources personnelles et sous celui des conséquences juridiques, réglementaires, fiscales et autres. La souscription à des droits de participation est fondée exclusivement sur le prospectus en vigueur ainsi que sur les statuts et le Règlement de la SPF. Toute reproduction intégrale ou partielle du présent document est soumise à l'autorisation écrite de SPF. Il est expressément stipulé que ce document ne s'adresse pas aux personnes soumises à une législation leur interdisant l'accès à de telles informations du fait de leur nationalité ou de leur domicile. Il est interdit d'expédier ou d'introduire le présent document ou des copies dudit document aux États-Unis ou de le remettre aux États-Unis ou à une personne américaine (au sens du Règlement S du US Securities Act de 1933, dans sa version amendée). Tout placement comporte des risques, en particulier des risques de fluctuation des valeurs et des rendements. En outre, les monnaies étrangères sont exposées au risque de dépréciation par rapport à la monnaie de référence de l'investisseur. Les indications relatives aux rendements passés et les scénarios de marché financier ne constituent aucune garantie de résultats pour les rendements courants et futurs. Les indications de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission et du rachat. De plus, il ne peut pas être garanti que la performance de l'indice de référence soit atteinte ou dépassée. L'émetteur et l'administrateur des produits de SPF est Swiss Prime Fondation de placement, Olten. La banque dépositaire est la Banque cantonale de Zurich. Les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que le dernier rapport annuel et les factsheets peuvent être obtenus gratuitement auprès de Swiss Prime Fondation de placement. Seules sont autorisées en tant qu'investisseurs directs, les institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôts ainsi que les personnes morales qui gèrent les placements collectifs de telles institutions de prévoyance, sont soumises à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et placent auprès de la fondation de placement des fonds exclusivement destinés à ces institutions. Le Total Expense Ratio (TER_{ISA} 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.

