

AU 31 DÉCEMBRE 2023

RAPPORT ANNUEL 2023



SOMMAIRE

SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

- 4 Avant-propos du Président et du délégué
 - 8 Organisation du Conseil de fondation et des Comités de placement
 - 9 Conditions cadres en 2023 et perspectives pour 2024
 - 11 Rapport des Comités
 - 12 Rapport de durabilité
-

GROUPE DE PLACEMENTS «SPF IMMOBILIER SUISSE»

- 31 Avancées majeures en 2023
 - 32 Rapport de la Direction
 - 38 Portefeuille
 - 40 Répartition géographique
 - 41 Répartition des affectations
 - 44 Sélection des projets
 - 52 Chiffres-clés
-

COMPTES ANNUELS GROUPE DE PLACEMENTS «SPF IMMOBILIER SUISSE»

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

GROUPE DE PLACEMENTS «SPF LIVING+ EUROPE»

- 77 Avancées majeures en 2023
 - 78 Rapport de la Direction
 - 80 Portefeuille
 - 82 Allocation du portefeuille
 - 83 Nouvel immeuble
 - 84 Chiffres-clés
-

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

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

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

- 97 Chiffres-clés
 - 99 Compte de fortune
 - 100 Compte de résultat
 - 102 Annexe aux comptes annuels
-

FORTUNE DE BASE SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

- 105 Bilan et compte de résultat
-

ANNEXE ET ATTESTATIONS

- 109 Annexe générale aux comptes annuels
- 112 Rapport sur les risques financiers induits par le changement climatique
- 118 Rapport de l'organe de révision

AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT ET DÉLÉGUÉ

**Chers investisseurs,
Mesdames et Messieurs,**

J'ai le plaisir de vous présenter le rapport annuel de Swiss Prime Fondation de placement, ci-après «SPF».

Outre les tensions géopolitiques, l'exercice 2023 a été marqué par une inflation toujours élevée et par des hausses initiales des taux d'intérêt. Dans ce contexte exigeant, la Suisse s'est relativement bien comportée. Toutefois, les évaluations des biens immobiliers et les prix des transactions ont également été sous pression dans notre pays, ce qui a mis en avant l'importance d'un rendement durable et stable du cash-flow. La nouvelle augmentation de la population résidente permanente, qui s'accompagne d'une hausse des besoins en surface habitable, ou la réduction du taux de vacance ont eu un effet stabilisateur, de même que les éventuelles adaptations de loyers consécutives à la hausse du taux d'intérêt de référence pour la première fois depuis son introduction. Cela a confirmé la protection «partielle» de l'immobilier contre l'inflation. Parallèlement, les discussions sur la politique des loyers se sont intensifiées sous les slogans de la «pénurie de logements» et de la «Suisse à 10 millions d'habitants» et l'appel à un renforcement de la réglementation du droit du bail s'est accentué. Du point de vue des investisseurs, il convient d'observer activement l'évolution des futures conditions-cadres en matière de politique des loyers.



En 2023, SPF a réussi à obtenir des résultats réjouissants:

Le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» a poursuivi, en 2023, sa croissance qualitative et conforme à la stratégie et a créé des logements attrayants. Il convient de souligner en particulier le début de la construction de la deuxième étape dans le quartier de Tribsehe à Lucerne avec 89 logements, l'achat du lotissement Co-Next à Muttenz avec 109 logements et le développement propre réussi «Litterna» à Viège avec 138 logements. Parallèlement, le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» a vendu à la valeur du marché des immeubles à Saint-Gall, Wil et Genève qui n'étaient plus conformes à sa stratégie. En raison des acquisitions conclues pour plus de CHF 269 millions et des investissements réalisés dans des projets pour environ CHF 100 millions la valeur vénale du portefeuille immobilier a augmenté pour atteindre un total de CHF 3927.7 millions (2022: CHF 3666.7 millions). À la suite de corrections d'évaluation modérées dues au marché, le rendement des placements a baissé à 1.49% (4.15%), le rendement du cash-flow étant extrêmement satisfaisant (3.26%) malgré la hausse des coûts de financement. Le marché des émissions s'est révélé ardu. Le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» a réalisé une émission et a renforcé ses fonds propres d'environ CHF 44 millions (y compris l'apport en nature de la FPP Müller Martini).

Le groupe de placements «SPF Living+ Europe» s'est développé conformément aux attentes dans un marché européen incomparablement plus difficile. Pour la première fois depuis son lancement, l'achat d'un bien immobilier à Bad Oeynhausen constitue un investissement complet pour le groupe de placements. Le groupe de placements «SPF Living+ Europe» clôt l'exercice avec un rendement de placement de -3.62% (hedged: -5.32%), le rendement du cash-flow de 3.90% témoignant de la qualité du groupe de placements. Le rendement cumulé depuis le lancement s'élève au niveau réjouissant de 17.48% (hedged: 13.11%). Le Conseil de fondation considère toujours le produit «SPF Living+ Europe» comme une possibilité de diversification judicieuse et attrayante pour les investisseurs suisses ayant un horizon de placement à long terme.

Malgré un marché exigeant, le Conseil de fondation continuera en 2024 à faire avancer les projets de développement et de construction en vérifiant en permanence leur rentabilité et leur viabilité commerciale, et à améliorer de manière ciblée la qualité du portefeuille. Cela implique également la poursuite systématique de la stratégie de durabilité autonome, dans le cadre de laquelle des progrès significatifs ont été réalisés en 2023.

Nous remercions les collaboratrices et collaborateurs engagés de Swiss Prime Site Solutions, qui s'investissent pour SPF et la font progresser. Je remercie également nos partenaires pour leur précieuse collaboration. Au nom du Conseil de fondation, je vous remercie également, chers investisseurs, de la confiance que vous nous accordez et de votre attachement à SPF.



Jérôme Baumann, Président et délégué du Conseil de fondation





ORGANISATION DU CONSEIL DE FONDATION ET DES COMITÉS

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



Jérôme Baumann

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



Martin Neff

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



Daniel Fässler, docteur en droit

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



Rolf Maurer

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



Franz Rutzer

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



Urs Bracher

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

MEMBRES EXTERNES DES COMITÉS DE PLACEMENT

Luca Stäger, docteur en droit

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

CONDITIONS-CADRES EN 2023 ET PERSPECTIVES POUR 2024

par Martin Neff, membre du Conseil de fondation de Swiss Prime Fondation de placement

L'inflation élevée et la hausse des taux d'intérêt pèsent sur l'économie mondiale

La crise des coûts énergétiques déclenchée par la guerre en Ukraine s'est atténuée en 2023. La situation de pénurie redoutée ne s'est pas produite et les prix du marché de la plupart des sources d'énergie ont nettement baissé par rapport aux records atteints. La hausse des prix de l'énergie a donc touché l'économie mondiale beaucoup moins fortement que prévu. La dynamique conjoncturelle mondiale s'est néanmoins nettement ralentie l'an dernier en raison de la crise persistante du coût de la vie et de la hausse des taux d'intérêt. En Europe notamment, la croissance économique s'est ralentie. Pendant ce temps, la réouverture de l'économie chinoise n'a apporté que peu de nouvelles impulsions à la conjoncture mondiale. En raison de la crise immobilière, l'Empire du Milieu n'a pas réussi à renouer avec les taux de croissance élevés d'avant la pandémie.

L'industrie, en particulier, a eu du mal en 2023, car le boom de la demande de biens dû à la pandémie a nettement diminué. La baisse de la demande industrielle a entraîné la disparition de la plupart des goulets d'étranglement. En revanche, le matelas de commandes constitué pendant la période de pénurie a largement fondu, y compris dans les entreprises industrielles suisses qui étaient également exposées à de forts vents contraires. Le secteur des services a nettement mieux résisté, mais là aussi, les effets négatifs de l'inflation élevée et des hausses de taux d'intérêt ont été davantage perçus. La demande intérieure est toutefois restée robuste dans la plupart des pays grâce à la stabilité des marchés du travail. La pénurie de main-d'œuvre est largement répandue, raison pour laquelle la plupart des entreprises se sont abstenues de supprimer des postes.

Les taux d'intérêt devraient à nouveau baisser en 2024

Pendant ce temps, l'inflation persistante a diminué au cours de l'année. Les coûts d'approvisionnement se sont sensiblement détendus, de sorte que les prix à la consommation finale n'ont plus augmenté aussi fortement. Au début de l'année 2024, plusieurs hausses de prix administrées et retardées ont encore fait grimper le renchérissement en Suisse. Mais à part cela, l'environnement général des prix reste beaucoup plus détendu que dans les pays voisins grâce à la force du franc et à la dynamique modérée des salaires. La Banque nationale suisse a augmenté son taux directeur à 1.75% jusqu'en juin, mais ne l'a plus relevé par la suite au cours de l'année. Les banques centrales américaine et européenne (BCE) ont également cessé d'augmenter leurs taux à partir de l'été et de l'automne. En raison du recul des taux d'inflation, les deux banques centrales ont commencé à discuter d'une éventuelle baisse des taux en 2024. En Suisse, le niveau modéré des taux d'intérêt rend moins nécessaire un assouplissement. Toutefois, une baisse des taux d'intérêt par la BCE risque d'entraîner une nouvelle appréciation du franc, raison pour laquelle la BNS devrait dans ce cas rapidement baisser ses taux d'intérêt.

Stabilisation sur les marchés financiers

Compte tenu du recul des taux d'inflation et de la perspective de la fin des hausses de taux, la plupart des classes d'actifs ont réalisé une performance annuelle positive en 2023. Tant les actions que les obligations ont récupéré une partie des pertes importantes de l'année précédente. Il en va de même pour les fonds immobiliers suisses cotés, dont les prix fin 2023 étaient également toujours nettement inférieurs à ceux d'avant le changement de taux. La pression sur les prix des transactions des immeubles de rapport et sur la valorisation dans les portefeuilles reste élevée. Le marché est toutefois soutenu vers le bas par des revenus locatifs plus élevés. Le taux d'intérêt de référence continue d'augmenter en 2024, ce qui a un effet positif sur les revenus locatifs.

La dynamique conjoncturelle reste faible

Les perspectives pour 2024 restent en revanche assombries, car la dynamique conjoncturelle mondiale devrait à nouveau être faible. La crise du coût de la vie se poursuit dans une grande partie du monde. L'inflation a certes baissé, mais les pertes de pouvoir d'achat accumulées au cours des dernières années restent considérables. La propension à consommer devrait donc rester faible en de nombreux endroits, notamment parce que les économies excédentaires de la période de la pandémie sont lentement absorbées. De plus, la hausse des taux d'intérêt n'a pas encore déployé tous ses effets. La plupart des pays risque donc de connaître une croissance économique encore plus faible en 2024. Parallèlement, les incertitudes géopolitiques restent importantes, notamment en raison des nombreuses élections prévues cette année, par exemple aux États-Unis. Dans l'ensemble, il faut donc s'attendre à ce que l'environnement de marché continue à être marqué par une forte volatilité.



RAPPORT DES COMITÉS

RAPPORT DU COMITÉ DES FINANCES ET DES RISQUES

Les tâches du comité des finances et des risques (CFR) sont multiples et définies par le règlement. Le CFR soutient et conseille le Conseil de fondation dans la surveillance de la gestion en ce qui concerne la gestion financière, l'assurance et les affaires qui requièrent des connaissances financières spécifiques. En outre, le CFR est l'interlocuteur de la révision interne et externe ainsi que de la direction. Le CFR prépare les décisions correspondantes du Conseil de fondation et peut émettre des recommandations. Dans le cadre de leur activité, les membres du CFR ont un accès direct aux documents nécessaires et peuvent demander des renseignements aux organes.

Le CFR se compose de deux à trois membres du Conseil de fondation. Le CFR désigne un président et se réunit au moins deux fois par an ou selon les besoins. Le CFO, le délégué du Conseil de fondation/le directeur ainsi que d'autres collaborateurs et les représentants de l'organe de révision externe participent aux réunions sur invitation du Président.

Au 31 décembre 2023, le CFR se composait de Franz Rutzer (Président) et d'Urs Bracher. Cinq réunions ont eu lieu en 2023. Deux d'entre elles ont eu lieu avec l'organe de révision externe (discussion du rapport annuel 2022 et du plan d'audit de l'exercice 2023), ainsi qu'une réunion concernant l'actualisation de la matrice des risques et une autre concernant l'évaluation du portefeuille immobilier.

RAPPORT DU COMITÉ DE PLACEMENT «SPF IMMOBILIER SUISSE»

Tous les membres du Conseil de fondation siègent au comité de placement «SPF Immobilier Suisse». Les réunions de ce comité font partie intégrante des réunions du Conseil de fondation. Celui-ci définit la stratégie de placement du groupe de placement et prend les décisions d'investissement et de cession. La société de gestion prépare les affaires et les demandes. Pour ce faire, elle conseille et informe le Conseil de fondation de manière détaillée. La société de gestion est responsable de la mise en œuvre des décisions.

RAPPORT DU COMITÉ DE PLACEMENT «SPF LIVING+ EUROPE»

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

Au cours de l'exercice sous revue, le comité de placement a soumis au Conseil de fondation une proposition d'acquisition d'un immeuble situé en Allemagne. Le Conseil de fondation a donné suite à cette demande, de sorte que la transaction a pu s'achever en 2023.

Au 31 décembre 2023, le comité de placement «SPF Living+ Europe» se composait de Jérôme Baumann (Président), du Dr Daniel Fässler et du Dr Luca Stäger. Trois séances ont eu lieu en 2023.

RAPPORT DE DURABILITÉ



FAITS ET CHIFFRES, DURABILITÉ «SPF IMMOBILIER SUISSE»

172

BORNES
DE RECHARGE

17

IMMEUBLES DOTÉS DE
PANNEAUX PV

6.53

PUISSANCE TOTALE DES
INSTALLATIONS PV
(EN MWH)

12

IMMEUBLES CERTIFIÉS
MINERGIE

4

IMMEUBLES CERTIFIÉS
SNBS

1

SITE CERTIFIÉ
2000-WATT

2

IMMEUBLES CERTIFIÉS
SSREI

3

IMMEUBLES CERTIFIÉS
BREEAM/DGNB

49

IMMEUBLES CERTIFIÉS
ENERGY RATING GEAK

3/5

ÉTOILES,
NOTATION GRESB
STANDING INVESTMENT

4/5

ÉTOILES,
NOTATION GRESB
DEVELOPMENT

5/5

ÉTOILES,
NOTATION PRI MODULE
«CONFIDENCE BUILDING
MEASURES»

3/5

ÉTOILES,
NOTATION PRI 2023
MODULE «POLICY, GOVER-
NANCE AND STRATEGY»

12.6

KGCO₂E/M² SRE CO₂E-
INTENSITÉ ÉMISSIONS
(SCOPE 1-2)

44.3

PART TOTALE
ÉNERGIES
RENOUVELABLES

RÉSUMÉ

Depuis sa création en 2015, Swiss Prime Fondation de placement (SPF) ne veut pas seulement être un véhicule de placement attractif pour les caisses de pension, mais est également consciente de sa responsabilité en matière de construction et d'exploitation durables des immeubles de son portefeuille. SPF a poursuivi cette voie de manière conséquente au cours de l'exercice 2023. Le Conseil de durabilité stratégique mis en place en 2022 a permis d'ancrer institutionnellement l'approche de la durabilité dans la gestion de l'entreprise. La mise en place d'une courbe détaillée de réduction des émissions de CO₂ pour le portefeuille immobilier en Suisse constitue une autre étape importante. Cette courbe se base sur les différentes stratégies immobilières et permet une réduction planifiée et constante de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble du portefeuille. SPF a de nouveau participé au système d'évaluation «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB), important pour l'industrie immobilière, et a fortement amélioré son score par rapport à sa première participation. En tant que signataire des «Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies» (UN PRI), SPF souligne son objectif de prendre en compte les critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance) dans ses décisions d'investissement au niveau des entreprises, des fonds et des immeubles. La première participation officielle de SPF à la notation PRI a eu lieu en 2023.

NOTRE APPROCHE DE LA DURABILITÉ

SPF s'est engagée à respecter les objectifs mondiaux de protection du climat et à apporter sa contribution à la réalisation de l'objectif national de réduction des émissions de CO₂. En tant que partie intégrante du secteur immobilier, elle reconnaît son influence sur la gestion des ressources naturelles, qu'il convient d'utiliser avec sagesse et parcimonie. L'approche globale de la durabilité spécialement élaborée pour la Fondation de placement détermine à cet égard son orientation actuelle et future: SPF s'engage à prendre en compte de manière appropriée les aspects de durabilité dans toutes les phases du processus d'investissement, lors d'acquisitions et de développement de projets, dans la gestion de portefeuille et d'actifs, dans la gestion d'immeubles existants ainsi que lors de rénovations.

Obtenir un rendement attrayant à long terme pour ses investisseurs reste l'objectif économique prioritaire de SPF. Après tout, il s'agit de fonds de prévoyance. Mais la durabilité devient un critère de plus en plus important, notamment pour les caisses de pension. Depuis sa création, la SPF s'est engagée à prendre en compte les critères ESG et poursuit les objectifs suivants:

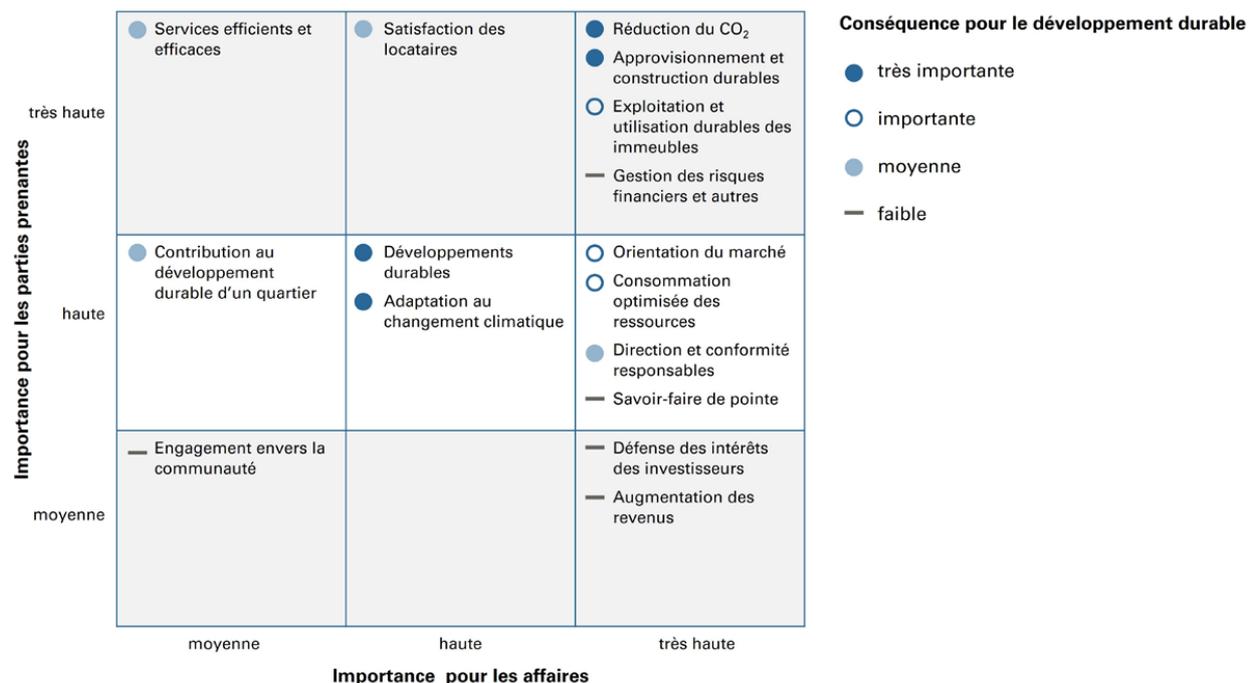
- **Environnement:** SPF s'efforce d'atteindre l'objectif net zéro 2050 du Conseil fédéral.
- **Social:** SPF développe et entretient un portefeuille immobilier qui place les utilisateurs au centre de ses préoccupations et contribue au développement durable des quartiers.
- **Gouvernance:** dans le cadre d'une gestion d'entreprise responsable, SPF tient compte des questions ESG dans son organisation et ses processus commerciaux.

NOS THÈMES PRINCIPAUX

Pour SPF, il est important d'identifier les questions économiques, sociales, environnementales et de gouvernance qui sont essentielles pour elle et ses parties prenantes. Les intérêts des investisseurs doivent être pris en compte, mais aussi ceux d'autres groupes de parties prenantes tels que les locataires, les partenaires commerciaux, les collaborateurs de la société de gestion et les autorités. Les thèmes considérés comme essentiels constituent la base d'objectifs et de mesures transversaux, qui sont consignés dans une feuille de route. Les thèmes et la feuille de route sont examinés chaque année par la Direction et soumis à l'approbation du Conseil de fondation.

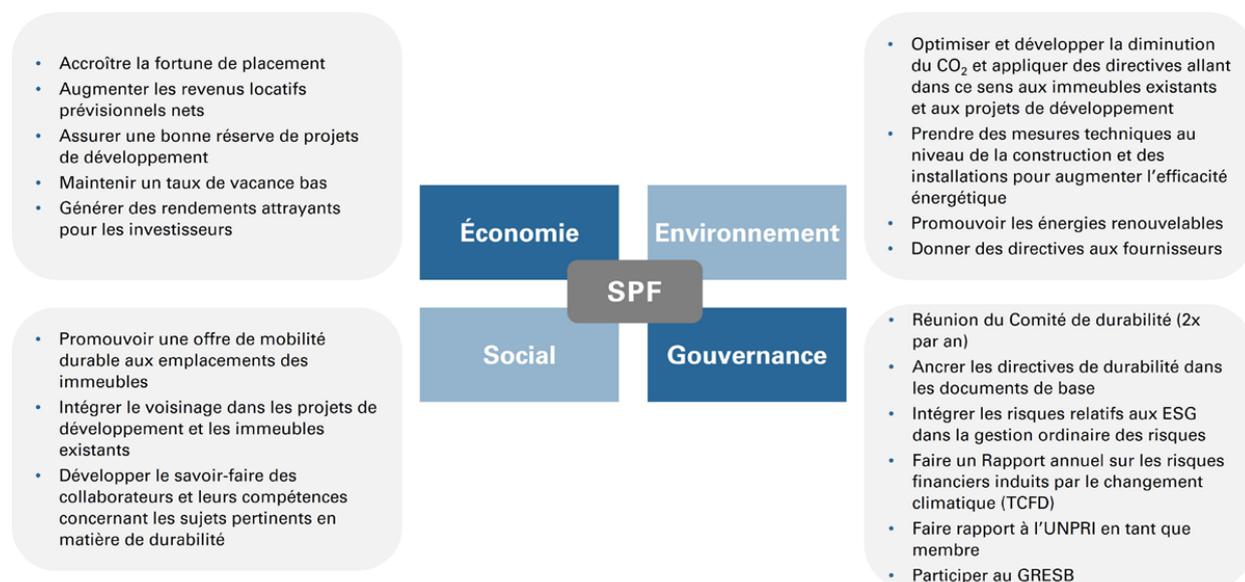
Le graphique ci-dessous permet de visualiser la pertinence des thèmes identifiés comme essentiels pour les parties prenantes, pour la création de valeur à long terme (pertinence commerciale) et pour l'impact sur le développement durable.

Matrice de l'importance



NOS AMBITION ET FEUILLE DE ROUTE EN MATIERE DE DURABILITE

Les ambitions globales de SPF en matière de durabilité sont réparties en quatre domaines: économie, environnement, social et gouvernance. Pour chaque domaine, des priorités et des objectifs concrets sont formulés et servent de fil conducteur à l'action concrète. Les intérêts économiques et entrepreneuriaux sont ainsi combinés avec des projets et des engagements écologiques ou sociaux.



PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

Afin d'assurer aux investisseurs un succès commercial durable et à long terme, SPF poursuit une stratégie de croissance ambitieuse, selon laquelle le portefeuille doit atteindre à plus de CHF 4 milliards. SPF a adopté des critères de diversification clairs en ce qui concerne l'usage et le pays des immeubles de placement afin de mettre en œuvre cette stratégie avec succès. Outre l'acquisition d'immeubles conformes à la stratégie et un pipeline de développement prometteur avec un volume d'investissement à moyen et long terme d'environ CHF 0.6 milliard, l'objectif de rendement attrayant de 3 à 4% par an doit être réalisé. Au cours de l'année sous revue, Swiss Prime Site Solutions, la société de gestion, a pu, comme prévu, poursuivre la croissance de SPF. Neuf immeubles ont ainsi été acquis. En 2023, trois immeubles ne correspondant plus à la stratégie ont en outre été vendus. En raison du contexte économique difficile, le marché des émissions a été fortement restreint. Malgré la situation exigeante du marché, le groupe de placement «SPF Immobilier Suisse» a pu renforcer ses fonds propres grâce à l'émission de CHF 4 millions (apport en nature compris).

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

«SPF Living+ Europe» est le plus récent groupe de placements de SPF, qui investit exclusivement dans la zone euro, dans des immeubles de type «Serviced Living» loués à long terme. Actuellement, l'investissement se concentre sur le marché allemand des résidences pour personnes âgées en raison du niveau de prix attractif et du profil de rendement/risque très équilibré. Dans ce domaine, les possibilités sont de plus en plus intéressantes, même dans un contexte difficile de forte hausse des taux d'intérêt, car la plupart des investisseurs à capitaux étrangers ne veulent pas faire d'acquisitions dans la phase actuelle du marché et les banques allemandes sont moins actives sur le marché du financement. Au cours de l'année écoulée, le portefeuille existant a été soumis pour la première fois, en collaboration avec Swiss Prime Site Solutions, à un examen approfondi de due diligence sous l'angle écologique et, comme pour le groupe de placement «SPF Immobilier Suisse» les consommations d'énergie et de ressources ont été rapportées conformément aux directives de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland) et sur la base des consommations réelles.

La SPF a confié le mandat de gestion d'actifs sur les marchés susmentionnés au gestionnaire d'investissement allemand Capital Bay, qui agit en tant que partenaire compétent pour ce produit d'investissement, grâce à son expertise en matière d'immeubles et de centres de soins opérationnels spécifiques au segment.

Due diligence ESG lors des acquisitions

Afin de rendre la croissance du produit de placement «SPF Immobilier Suisse» aussi durable que possible, les contrôles de due diligence lors de l'acquisition d'immeubles existants ont été systématiquement étendus aux critères ESG. Les critères du SNBS (Standard pour la construction durable en Suisse) et du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) sont utilisés à cet effet. Des listes de contrôle correspondantes avec des critères ESG sont ancrées dans tous les processus d'achat et appliquées en permanence.

Développements durables: application pratique aux projets de construction

La construction durable est l'une des principales aspirations de SPF. Des certifications adéquates sont donc visées pour différents projets de construction et de développement. SPF utilise SNBS Gold comme guide pour la construction durable. Lors de la planification et de la conception d'un nouveau bâtiment, SPF met l'accent sur le respect des critères de SNBS Gold et vise ensuite une certification SNBS de niveau Gold pour toutes ses constructions. En outre, SPF s'efforce d'utiliser de nouveaux matériaux innovants et durables, comme l'isolation à partir de matériaux de démolition, le béton capable de stocker du CO₂, les façades végétalisées, la biodiversité dans les cours intérieures ou des luminaires qui économisent 90% de l'énergie.

SPF a obtenu les certifications SNBS Gold provisoires pour les projets de développement de la Bucheggstrasse à Zurich et du quartier de Tribsche à Lucerne (Tribsche 2). À Zuchwil, les deux projets Rivernest et Riverside étape 1 ont tous deux obtenu un certificat de site à 2000 watts au cours de l'année de référence. Une aire à 2000 watts est synonyme d'efficacité énergétique, d'énergies renouvelables et de respect du climat, ainsi que de mobilité durable et de cadre de vie attrayant. Le certificat est valable deux ans (s'agissant du développement) ou quatre ans (exploitation). Les sites sont ainsi régulièrement évalués. L'objectif est que les sites se développent continuellement au lieu de remplir une seule fois les critères requis.

Certifications de projets de développement – Sélection

Projet	Certification	Durabilité
 <p>Tribische 1 Lucerne Achévé en 2022</p>	Minergie	<ul style="list-style-type: none"> • PV* pour alimenter des VZE (véhicules à zero émission) • Électromobilité • Pieux énergétiques
 <p>RiverNest Zuchwil Achévé en 2022</p>	Site 2000 watts	<ul style="list-style-type: none"> • PV sur le toit et en façade • Stockage d'énergie • VZE
 <p>Riverside 1^{er} étape Zuchwil Achévé en 2022</p>	Site 2000 watts	<ul style="list-style-type: none"> • PV sur le toit • PV sur la façade du bâtiment B4 • App Smart Home • Énergie thermique de la nappe phréatique
 <p>Greenway Thônex</p>	Minergie (après achèvement)	<ul style="list-style-type: none"> • PV sur le toit • Électromobilité • Sondes géothermiques • Aménagements extérieurs et parc
 <p>Litterna Viège</p>	Examen en vue d'une certification SNBS après achèvement	<ul style="list-style-type: none"> • PV et électromobilité • Chauffage urbain / refroidissement à eau • Buses de brumisation dans la cour intérieure
 <p>Eco-Living Zurich</p>	SNBS Gold (5.3)	<ul style="list-style-type: none"> • PV et électromobilité • Sondes géothermiques • Béton écologique • Alentours et cour intérieure intégrés à l'architecture

* PV = installation photovoltaïque

Certifications dans le parc immobilier existant

Quatre certifications pilotes d'immeubles existants ont été réalisées pour le groupe de placement «SPF Immobilier Suisse» au cours de l'exercice sous revue. L'objectif était de déterminer le système le plus approprié pour la certification d'autres immeubles du portefeuille. Les systèmes BREEAM CH existant¹, DGNB Bâtiment en exploitation² (GiB) et SSREI³ ont été évalués en termes de recherche de documentation, de coûts et d'un éventuel potentiel d'optimisation.

Sur la base des enseignements tirés des certifications pilotes, il est prévu de certifier l'année prochaine d'autres bâtiments existants sélectionnés avec le système DGNB GiB. Ce qui a été déterminant pour adopter ce système, c'est avant tout la gestion continue de l'amélioration (Plan – Do – Check – Act) ainsi que l'étroite parenté du système allemand avec les besoins suisses. Cela est renforcé par l'examen de la certification et la délivrance du certificat par la SGNI⁴ (Société suisse pour le développement durable dans l'immobilier).

Certifications d'immeubles existants – Sélection

	Localité	Année de construction	Surface locative	Utilisation	Certification	Résultat
	St. Gall Untere Kräzern 2, 2a, 2b	2010	1 776m ²	Logements		1.75 (Ø 1.84)
	Volketswil Industriestrasse 20	2001	16 997m ²	Commerce		3 étoiles / bien (40%)
	Zurich Nansenstrasse 21	1928	2 476m ²	Logements et commerce		Silver (53%)
	Wittenbach Im Zentrum 2/2a/2b/3/3a/3b	2008	8 022m ²	Logements et commerce		Silver (63%)

¹ Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM), <https://breeam.de/breeam/was-ist-breeam/>

² Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), <https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/gebaeude/gebaeude-im-betrieb>

³ Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), <https://ssrei.ch/>

⁴ <https://www.sgni.ch/>

GOUVERNANCE

Gestion des risques

Dans le cadre d'une gestion d'entreprise responsable, SPF prend en compte les aspects ESG dans son organisation et ses processus commerciaux. Ainsi, les risques ESG sont intégrés dans le processus ordinaire de gestion des risques. A court et moyen terme, l'accent est mis ici sur les risques climatiques. Cette année, SPF publie pour la première fois un rapport sur les risques climatiques, conformément aux exigences de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Vous trouverez le rapport TCFD en annexe, à la page 112.

Structures décisionnelles

Le Conseil de fondation de SPF définit les objectifs globaux de durabilité ainsi que la stratégie pour les atteindre. Les progrès sont évalués chaque année par le Conseil de fondation. La mise en œuvre de la stratégie est assurée par la société de gestion Swiss Prime Site Solutions AG. Celle-ci s'assure p. ex. que les risques et les opportunités liés au climat sont pris en compte dans toutes les phases du processus d'investissement, et ce aussi bien lors de l'acquisition que du développement et de la gestion. Les informations correspondantes, p. ex. sur les risques liés au climat d'un projet d'acquisition ou de développement potentiel, sont soumises au Conseil de fondation. La société gérante rend compte périodiquement au Conseil de fondation. La SPF a mis en place un Conseil de durabilité en 2022. Ce Conseil se compose de quatre membres du Conseil de fondation et de cinq représentants de Swiss Prime Site Solutions AG, dont le Chief Investment Officer ainsi que le Head Sustainability de Swiss Prime Site Solutions AG. Le Conseil de durabilité se réunit deux fois par an pour définir le développement de thèmes stratégiques de durabilité et pour contrôler et optimiser la mise en œuvre des objectifs ESG existants.

Politiques

Une politique environnementale et énergétique responsable et orientée vers l'avenir ainsi qu'une utilisation judicieuse des ressources sont poursuivies. Le concept de politique environnementale s'oriente vers l'accord de Paris sur le climat et l'objectif net zéro 2050 du Conseil fédéral. Le respect de ces objectifs supérieurs par la société gérante Swiss Prime Site Solutions AG est assuré par les règlements, codes et directives en vigueur pour le groupe Swiss Prime Site. Ainsi, Swiss Prime Site Solutions AG respecte le code de conduite pour les fournisseurs, qui a pour objectif une politique d'achat responsable et orientée vers le client. Ce code se base sur les principes du Pacte mondial des Nations Unies pour les entreprises et les droits de l'homme et sur la Déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail (International Labour Organization, ILO).

Augmentation sensible de la notation GRESB

La Fondation de placement participe au Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) pour le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» depuis l'année de référence 2021 (Grace Period). Au cours de l'exercice sous revue, SPF a participé officiellement pour la deuxième fois au rating GRESB. A cette occasion, elle a obtenu la notation 3 étoiles pour le portefeuille existant et la notation 4 étoiles pour les projets de développement.

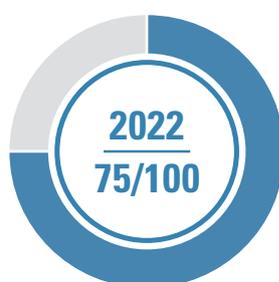
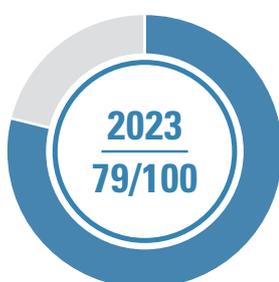
L'année dernière, la SPF a pu améliorer de deux étoiles à la fois son portefeuille et ses projets de développement. Les grands moteurs de cette progression fulgurante ont été avant tout:

- **Le management:** introduction d'objectifs de performance ESG pour les collaborateurs et amélioration du reporting ESG
- **La performance:** définition d'objectifs à long terme pour l'amélioration des performances et vérification externe par des tiers des données de la performance
- **Le développement:** orientation vers un standard de construction durable et atteinte d'un certain niveau de certification ainsi que couverture accrue de projets de développement certifiés ou enregistrés pour la certification



GRESB SCORE UND RATING STANDING INVESTMENT

GRESB SCORE UND RATING DEVELOPMENT



NOTATION PRI

La SPF est membre des Principes pour l'investissement responsable des Nations unies (UN PRI) depuis novembre 2020 et a établi des rapports selon le cadre des PRI en 2021 lors de la «période de grâce» et pour la première fois officiellement en 2023. En raison de changements internes aux PRI, le reporting n'a pas eu lieu en 2022.

Star score 2023

«Policy, Governance and Strategy»



«Confidence Building Measures»



Participation à la référence REIDA

L'association à but non lucratif REIDA (Real Estate Investment Data Association) a élaboré un standard pour la détermination des principaux indicateurs environnementaux dans le secteur immobilier. Selon la norme REIDA, un référencement a été réalisé en 2023 sur près de 5 000 immeubles existants, soit environ 60 portefeuilles immobiliers. «SPF Immobilier Suisse» a participé pour la première fois avec son portefeuille au benchmarking REIDA actuel. Vous trouverez le tableau des indicateurs environnementaux à la page 25.

ENVIRONNEMENT

Objectif zéro net et courbe de réduction du CO₂

SPF est consciente de sa responsabilité en matière de protection du climat et souhaite apporter sa contribution à l'objectif de réduire la température de 1.5 degré selon l'Accord de Paris sur le climat ainsi qu'à l'objectif de zéro net émission d'ici 2050 visé par le Conseil fédéral suisse. L'objectif intermédiaire est de réduire les émissions jusqu'à 50% d'ici 2030 et jusqu'à 80% d'ici 2040, en partant de l'année de référence 2020.

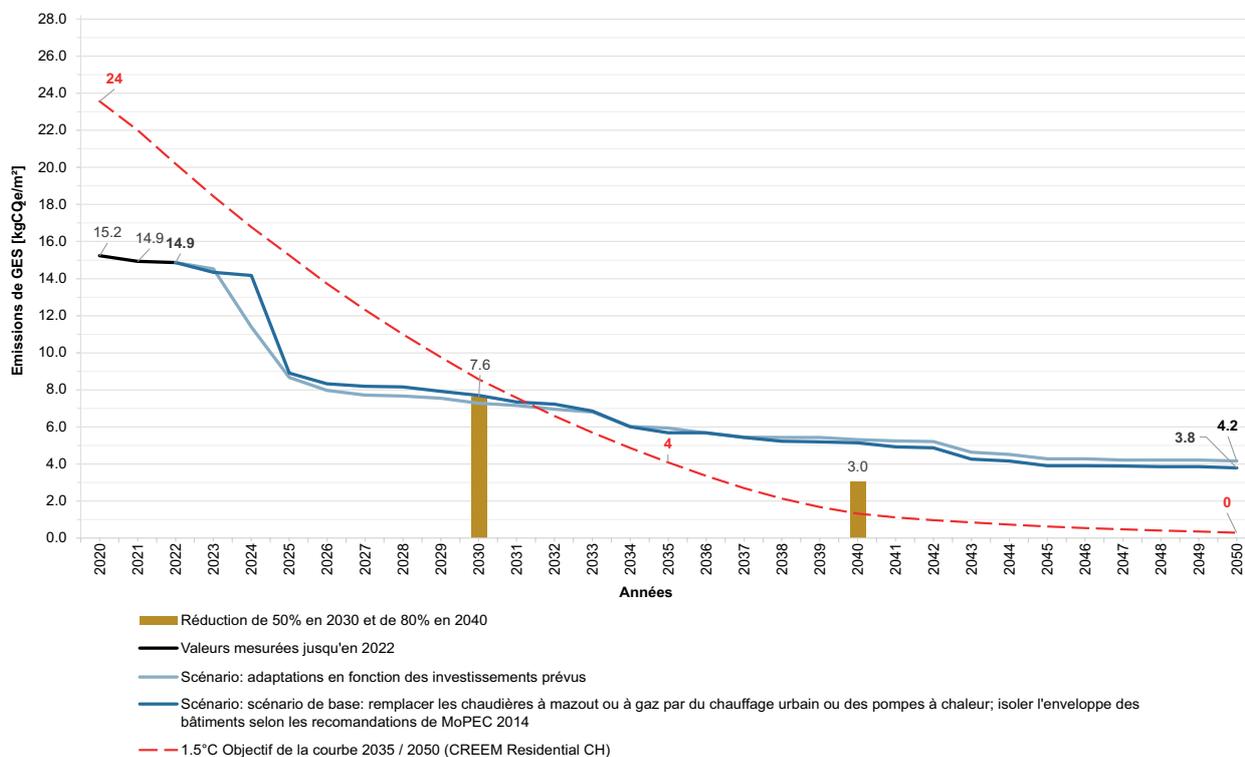
Pour SPF, le plus grand levier pour réduire les émissions de gaz à effet de serre réside dans son propre portefeuille immobilier. La courbe de réduction des émissions de CO₂ pour le portefeuille existant «SPF Immobilier Suisse», mise en œuvre en 2022 et développée en 2023, se concentre donc sur la consommation d'énergie et le mix énergétique dans les immeubles.

Pour le moment, la courbe de réduction se concentre sur l'exploitation du portefeuille Scope 1¹ et 2², y compris des parts du Scope 3³ selon le GHG-Protocoll⁴. Les émissions du scope 3 telles que l'énergie grise dans la construction, etc. ne font actuellement pas partie de la courbe de réduction. L'objectif est que l'intensité en CO₂ par mètre carré reste inférieure au scénario de réduction de 1.5 degré défini par le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) pour les immeubles d'habitation en Suisse.

Les principaux champs d'action exerçant une influence directe sur les émissions de CO₂ sont le passage d'une production de chaleur fossile à une production renouvelable et l'assainissement de l'enveloppe des bâtiments. Afin de planifier globalement les mesures dans ces champs d'action et de les coordonner judicieusement, SPF intègre progressivement les directives de la courbe de réduction des émissions de CO₂ dans les stratégies de chaque immeuble.

Courbe de réduction du CO₂ et objectif pour 2050

Portefeuille «SPF Immobilier Suisse» (117 immeubles)



¹ Scope 1 comprend la consommation de combustible dans le bâtiment

² Scope 2 comprend la consommation de courant et de chauffage à distance, fournis par les distributeurs d'énergie

³ Scope 3 comprend dans ce cas la consommation d'énergie du locataire unique «single tenant» qui, du point de vue de SPF, ne relèvent pas des scopes 1 et 2, ainsi que l'électricité consommée par les locataires des autres immeubles

⁴ Greenhouse Gas Protocol

Explication des scénarios et de l'objectif

La courbe de réduction se base, de 2020 à 2022, sur des valeurs effectivement mesurées et, à partir de 2023, sur des mesures résultant des analyses d'état, qui ont été intégrées dans les stratégies des différents immeubles (planification des investissements). Cela correspond à une représentation réaliste des mesures (scénario manuel). Le scénario de base est appliqué aux immeubles pour lesquels aucune analyse de l'état n'a encore été effectuée (env. 30 immeubles).

La différence par rapport au rapport de l'année dernière est due à l'ajout de données énergétiques complètes et à la part du scope 3 de l'électricité consommée par les locataires pour l'ensemble du portefeuille, qui est désormais incluse depuis cette année et qui a également été modélisée rétroactivement. Dans le rapport de l'année dernière, seule l'électricité des locataires des immeubles «single tenants» était prise en compte.

Scénario		Descriptif
Mesures de construction	Scénario de base	<p><u>Production de chaleur</u> Arrivées en fin de vie, les installations de production de chaleur fonctionnant avec des combustibles fossiles seront remplacées par des installations plus écologiques. Remplacement en fonction des possibilités locales: 1. <i>Chauffage urbain</i> 2. <i>Pompes à chaleur avec sondes dans le terrain</i> 3. <i>Pompes à chaleur avec sondes dans la nappe phréatique</i> Si aucune des trois variantes n'est possible, le modèle prévoit une pompe à chaleur fonctionnant à l'air ambiant. Le bois sous forme de bûches ou de pellets n'est pas pris en compte.</p> <p><u>Rénovation de l'enveloppe du bâtiment</u> En fonction du cycle de rénovation, les valeurs d'isolation des éléments du bâtiment sont calculées selon la norme MoPEC 2014 .</p>
	Scénario manuel	Scénario réel créé manuellement avec les mesures et les dates des stratégies d'objet et des planifications d'investissement.
Objectif de la courbe	CRREM Residential 1.5°C	La courbe de réduction se fonde sur les données du CRREM «Carbon Risk Real Estate Monitor» pour atteindre l'objectif climatique de 1.5°C. Les calculs se réfèrent à des immeubles à usage d'habitation occupés par plusieurs familles et sont établis 1 fois par an sur la base du budget des GES globaux.

Données de base de la courbe de réduction

Nombre d'immeubles

Le modèle contient au total 117 immeubles du portefeuille «SPF Immobilier Suisse» 2022, sans les terrains à bâtir, les projets de construction et les rénovations totales.

Informations spécifiques sur les bâtiments

Des informations spécifiques sur les bâtiments, telles que la surface, l'année de construction des éléments du bâtiment, etc. ont été intégrées une seule fois à partir des stratégies d'immeubles existants. La durée de vie des différents éléments du bâtiment a été enregistrée conformément à la norme SIA 2047 Rénovation énergétique des bâtiments.

Surface de référence énergétique (SRE)

La part des surfaces de référence énergétique (SRE) mesurées représente un peu plus de la moitié de la SRE totale. Les SRE restantes ont été calculées à partir de la surface locative (VMF) à l'aide d'un facteur empirique (valeur empirique moyenne des surfaces mesurées).

Données de consommation d'énergie

Les données de consommation d'énergie sont des valeurs effectivement mesurées selon le décompte des fournisseurs (2022). Le modèle de courbe d'abaissement a été complété pour chaque immeuble avec les consommations annuelles 2022, les années civiles 2020 à 2022 sont donc enregistrées comme valeurs de référence effectivement mesurées. La part d'électricité des locataires n'est pas disponible et a été estimée sur la base du type d'utilisation et de la surface¹.

¹ SIA 380: 2015 Principes de base pour les calculs énergétiques des bâtiments, annexe C Exemple de calcul du besoin énergétique total

Électricité

La courbe d'abaissement comprend pour tous les immeubles aussi bien l'électricité des communs que l'électricité des locataires.

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

Les facteurs KBOB¹ (données d'écobilan dans le domaine de la construction 2009/1:2022) valables dans toute la Suisse sont utilisés pour le calcul des émissions de CO₂ selon la norme REIDA. Pour chaque source d'énergie, un facteur GES moyen est utilisé pour transformer les «kWh» en «kgCO₂e/m²». La répartition entre les émissions directes et indirectes est effectuée selon la norme REIDA.

Indicateurs environnementaux

Les indicateurs environnementaux pour l'année 2022 sont déterminés conformément à la recommandation actuelle de la CAFP² du 5 décembre 2023, les indicateurs pour le groupe de placements «SPF Living+ Europe» étant publiés pour la première fois au cours de cette année de référence. La CAFP s'appuie pour cela sur la circulaire AMAS n° 06/2023³ du 11 septembre 2023, qui renvoie à la norme REIDA. C'est pourquoi, afin de garantir un calcul uniforme et la comparabilité des chiffres clés pour «SPF Immobilier Suisse», le rapport REIDA sur le CO₂ «Bases méthodologiques»⁴ a été utilisé pour la première fois comme base de calcul standardisée. Les indicateurs environnementaux sont présentés conformément aux «KPI» REIDA (en fonction de l'emplacement) dans le tableau de la page 25. Seuls les immeubles contrôlés par le propriétaire (IM PROPR) sont pris en compte et non pas les immeubles contrôlés par le locataire (IM LOC). Les indicateurs environnementaux sont corrigés en fonction du climat, conformément à la méthodologie REIDA. L'application de la norme suisse REIDA n'est que partiellement appropriée pour le produit de l'UE «SPF Living+ Europe», car les données (p. ex. données climatiques) ne concernent que la Suisse.

Une comparaison directe avec les indicateurs environnementaux 2021 n'est que partiellement possible en raison de la méthode de calcul standardisée utilisée pour la première fois cette année. Les indicateurs environnementaux 2021 ont été calculés sur la base de l'ancienne norme REIDA (oct. 2022) et présentent donc des différences dans la méthode de calcul ainsi que dans les bases de données par rapport aux indicateurs 2022 selon la méthodologie REIDA actuelle (août 2023). Seuls les indicateurs 2022 sont donc présentés dans ce rapport.

Le grand hall industriel sur le site de «Riverside» à Zuchwil a une influence d'environ 20% sur l'intensité énergétique du portefeuille en raison de la part d'activités commerciales à forte consommation d'énergie (production, travail posté). Il s'agit toutefois d'énergie renouvelable sous forme de chauffage urbain, ce qui contribue à une part élevée d'énergie renouvelable dans le portefeuille.

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

² Conférence des administrateurs de caisses de pension (CAFP)

³ Asset Management Association Switzerland (AMAS) «Meilleure pratique pour établir les chiffres clés de l'environnement»

⁴ REIDA, Rapport sur le CO₂, «Principes méthodiques», 16.08.2023, Version 1.2 finale

Chiffres clés environnementaux de «SPF Immobilier Suisse» selon REIDA, «KPI» (basé sur le site) IM

	Unité	2022
Nombre d'immeubles (IM)	IM	68
Etat avec données énergétiques suffisantes	IM	62
Etat sans données énergétiques suffisantes	IM	6
Surface totale	m ² SRE	375 038
Surface déterminante	m ² SRE	342 209
Degré de couverture	%	91.2
Consommation d'énergie	MWh/a	39 480
Intensité énergétique	kWh/m²SRE	115.4
Combustibles	%	29.1
Mazout	%	6.3
Gaz	%	19.2
Biomasse	%	3.5
Chaleur	%	58.0
Chaleur proche et à distance	%	56.2
Chaleur ambiante	%	1.8
Électricité	%	12.9
Pompe à chaleur électrique	%	0.7
Électricité générale	%	12.2
Part des énergies renouvelables	%	44.3
Part des énergies fossiles	%	51.4
Part de chaleur/énergie perdue	%	26.7
CO₂e-émissions (Scope 1-2)	tCO₂e/a	4 299
CO₂e intensité des émissions (Scope 1-2)	kgCO₂e/m²SRE	12.6
Scope 1	%	46.9
Mazout	%	14.7
Gaz	%	32.1
Biomasse	%	0.1
Scope 2	%	53.1
Chaleur proche et à distance	%	22.3
Émissions d'énergie perdue	%	29.2
Électricité des pompes à chaleur	%	0.1
Électricité des locaux communs	%	1.5
Consommation d'eau	m³	168 084
Intensité de l'eau	m³/m²SRE	0.5

Remarque: les indicateurs environnementaux ne font pas partie du rapport annuel audité.

Chiffres clés environnementaux de «SPF Living+ Europe»

	Unité	2022
Nombre d'immeubles (IM-LOC)	IM	5
Etat avec données énergétiques suffisantes	IM	5
Etat sans données énergétiques suffisantes	IM	5
Surface totale SRE _{mesuré}	m ² SRE	21 576
Surface déterminante SRE _{mésure}	m ² SRE	21 576
Degré de couverture	%	100
Consommation d'énergie	MWh/a	2 791
mesuré	%	88.0
calculé	%	12.0
Intensité énergétique	kWh/m²SRE	129.4
Combustibles	MWh	54.0
Mazout	%	0.0
Gaz	%	54.0
Biomasse	%	0.0
Chaleur	%	25.6
Chaleur proche et à distance	%	25.6
Électricité	%	20.5
Pompe à chaleur électrique	%	0.0
Électricité générale	%	20.5
Part des énergies renouvelables	%	37.3
Part des énergies fossiles	%	62.7
CO₂e-émissions (Scope 3)	tCO₂e/a	457.0
CO₂e-intensité des émissions (Scope 3)	kgCO₂e/m²SRE	21.2
Scope 3.13 locataire fourni	tCO₂e/a	457.3
Combustibles surface louée	tCO ₂ e/a	122.3
Chaleur locataire	tCO ₂ e/a	274.0
Electricité locataire	tCO ₂ e/a	61.0
Consommation d'eau	m³	21 004
Intensité de l'eau	m³/m²SRE	1.0

Remarque: les indicateurs environnementaux ne font pas partie du rapport annuel audité.

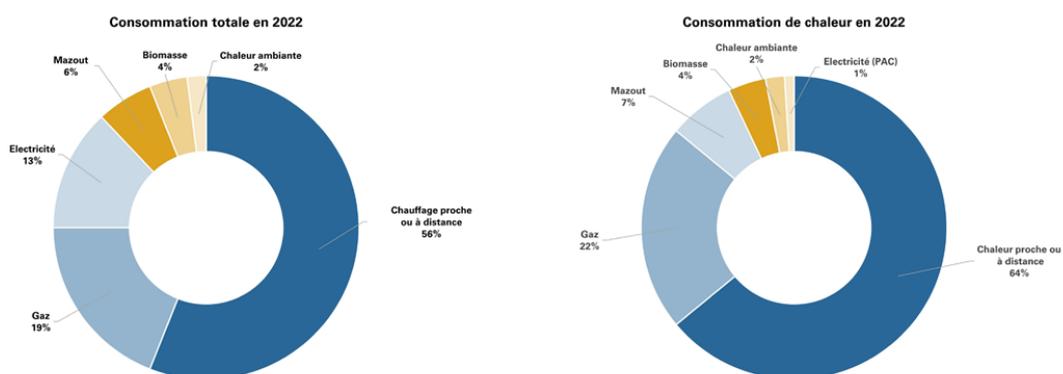
Base de données:

- Le groupe de placement «SPF Living+ Europe» comprend exclusivement des immeubles n'ayant qu'un seul locataire (immeuble occupé par un locataire contrôlé (IM-LOC)).
- Les indicateurs environnementaux ne sont pas corrigés en fonction du climat.
- La surface de référence énergétique (SRE) a été extraite des plans.
- Les données de consommation d'énergie pour le gaz naturel, le chauffage urbain et l'électricité ainsi que pour la consommation d'eau proviennent des factures des fournisseurs.
- Facteur d'émission lié au pouvoir calorifique: 0.182 kg CO₂/kWh
- Émissions de CO₂ de l'électricité: 214.7 g/kWh

Consommation d'énergie

Afin de saisir systématiquement la consommation d'énergie et d'identifier les potentiels d'économie, SPF a actualisé et poursuivi le monitoring énergétique e3m. Le monitoring permet d'enregistrer la consommation d'électricité, d'eau et de chaleur dans les différents immeubles, qui peuvent ensuite être comparés et analysés sur différentes périodes. Cela permet d'évaluer et d'optimiser la situation énergétique tant des objets individuels que de l'ensemble du portefeuille.

Le graphique ci-dessous montre le mix énergétique de l'ensemble du portefeuille de «SPF Immobilier Suisse» selon les indicateurs environnementaux. Plus de la moitié de l'approvisionnement en chaleur provient du chauffage urbain.



SOCIAL

Enquête auprès des locataires

Les portefeuilles immobiliers de la SPF sont axés sur les besoins des usagers. Les locataires et les occupants sont systématiquement impliqués dans le développement et l'entretien des immeubles.

Afin de pouvoir répondre aux souhaits et aux besoins des locataires, une enquête en ligne a été menée avec eux en 2022 sur leur satisfaction concernant leur logement et la gestion de l'immeuble. La majorité des personnes interrogées se sont montrées très satisfaites de la répartition des pièces, du confort et de l'équipement de leur logement respectif. Le loyer et les charges ont été jugés raisonnables. 60% des personnes interrogées ont attribué une note minimale de 8 ou plus à la satisfaction globale du logement. La valeur moyenne (7.6) n'était que légèrement inférieure à la référence globale (7.7). Les gestionnaires ont pu obtenir un aperçu des commentaires des locataires grâce à un outil et en déduire des mesures appropriées.

Développement des collaborateurs

Swiss Prime Site Solutions AG investit beaucoup dans le perfectionnement de ses collaborateurs. Des formations pour les collaborateurs sont régulièrement organisées afin de favoriser l'acquisition de connaissances sur les thèmes du développement durable. En automne, par exemple, un lunch & learn a été organisé pour tous les collaborateurs sur le thème de la «Sustainable Finance» par un expert externe. Cette manifestation a permis de donner un aperçu du contexte historique et politique concernant l'origine et la signification du terme Sustainable Finance et de montrer les liens avec Swiss Prime Site AG (p. ex. Green Finance Framework).



SPF IMMOBILIER SUISSE



AVANCÉES MAJEURES EN 2023 «SPF IMMOBILIER SUISSE»

1.49%

RENDEMENT DE
PLACEMENT

2022: 4.15%

0.46%

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

2022: 0.46%

44.3

VOLUME DES ÉMISSIONS
(MIOS CHF)

2022: 317.3

27.8%

COEFFICIENT
D'ENDETTEMENT

2022: 24.6%

2.71

DURÉE RÉSIDUELLE
(ANNÉES)

2022: 2.43

1.49%

TAUX D'INTÉRÊT

2022: 0.84%

9

IMMEUBLES ACQUIS
(NOMBRE)

2022: 38

1

PROJETDS ACHEVÉS
(NOMBRE)

2022: 3

3 928

VALEUR VÉNALE DES
IMMEUBLES (MIOS CHF)

2022: 3 667

134.5

REVENUS LOCATIFS
(MIOS CHF)

2022: 108.6

84.0

RÉSULTAT RÉALISÉ
(MIOS CHF)

2022: 85.4

-43.9

BÉNÉFICE NON RÉALISÉ
(MIOS CHF)

2022: 20.8

55.63%

TAUX DE LOGEMENTS

2022: 56.47%

2.00%

TAUX DE PERTE
SUR LOYER

2022: 2.45%

8.24

DURÉE RÉSIDUELLE DES
BAUX (WALT) (ANNÉES)

2022: 5.63

RAPPORT DE LA DIRECTION

RÉSUMÉ

Forte croissance du groupe de placement «SPF Immobilier Suisse»

Au cours de l'année sous revue, le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» a réussi une étape de croissance remarquable dans un contexte difficile. La valeur du portefeuille s'élève désormais à CHF 3 927.7 millions, ce qui correspond à une croissance de CHF 261.1 millions.

Le groupe de placement a enregistré un rendement des placements de 1.49% (2022: 4.15%) au cours de l'exercice écoulé. Le rendement du cash-flow a atteint l'excellent 3.26% (3.34%). Il convient de mentionner en particulier que le fort rendement du cash-flow a pu être réalisé malgré des coûts du financement externe nettement plus élevés. Cela témoigne de la robustesse du groupe de placements «SPF Immobilier Suisse». En raison des conditions de marché, une perte d'évaluation modérée, y compris la modification des impôts latents, de -1.77% (CHF -44 millions) a été enregistrée pour la première fois.

Au cours de l'exercice, huit immeubles existants (2022: 35) et un projet de développement (Co-Next à Muttenz) ont été acquis. La fondation de placement complète ainsi son portefeuille immobilier diversifié composé d'immeubles existants de grande qualité et de projets de développement. Il convient de mentionner tout particulièrement l'achat de l'immeuble de bureaux entièrement loué de la Hagenholzstrasse à Zurich-Oerlikon ainsi que l'immeuble à usage mixte de Cham. En été, un apport en nature a en outre pu être conclu avec l'institution de prévoyance FPP Müller Martini. Cet apport en nature comprenait des immeubles d'habitation attrayants dans le Wiggertal. Le portefeuille total se compose donc désormais de 87 (81) immeubles d'habitation, 19 (20) immeubles à usage commercial, 16 (15) immeubles à usage mixte ainsi que 10 (9) projets de développement (sans transformations).

En termes de valeurs vénales, 48.29% (48.62%) concernent des immeubles d'habitation, 33.49% (35.10%) des immeubles à usage commercial, 12.36% (11.21%) des constructions à usage mixte ainsi que 5.86% (5.07%) des terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les constructions en cours. Au total, 55.63% (56.47%) des revenus locatifs théoriques proviennent d'immeubles d'habitation, 39.64% (39.18%) d'immeubles à usage commercial et 4.73% (4.35%) de recettes de parking.

Les valeurs vénales de tous les biens immobiliers ont été déterminées par l'évaluateur indépendant selon la méthode du cash-flow actualisé. Il en résulte une valeur vénale actuelle de CHF 3 928 millions (CHF 3 667 millions). Le taux d'actualisation moyen réel a augmenté en raison du marché et s'élève à 2.75% (2.61%).

Compte tenu des acquisitions effectuées et des investissements dans les projets de développement, le taux de financement externe a légèrement augmenté pour atteindre 27.76% (24.59%) de la valeur vénale des biens immobiliers. Le produit de l'émission de CHF 18 million à l'été 2023 et l'apport en nature de CHF 26 millions ont permis de renforcer les fonds propres à hauteur de CHF 44 millions. Au 31 décembre 2023, 327 (320) institutions de prévoyance suisses exonérées d'impôts ont investi dans le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse».

La fortune nette s'élève à CHF 2 732 millions (CHF 2 665 millions), ce qui correspond à une valeur d'inventaire par droit de CHF 1 335.29 (CHF 1 315.72).

Les revenus locatifs nets s'élèvent à CHF 134.5 millions (CHF 108.6 millions). Cette augmentation résulte des acquisitions ainsi que des projets de construction achevés à Aarau, Schlieren et Manno. Grâce à une gestion active des actifs, le taux de vacance a pu être réduit à 1.77% (2.67%). Le taux de perte de loyer s'est élevé à 2.0% (2.45%).

Le taux d'intérêt moyen pondéré du financement externe s'élève à 1.49% (0.84%) pour une durée résiduelle légèrement plus longue de 2.71 ans (2.43 ans).

La marge bénéficiaire d'exploitation a augmenté au cours de la période sous revue pour atteindre 75.30% (74.55%). Le ratio des charges d'exploitation calculé sur l'ensemble de la fortune (TERISA GAV) est resté stable à 0.46% (0.46%). Sur la base de la réévaluation du portefeuille immobilier à fin 2023, la perte en capital non réalisée s'élève à CHF -43.9 millions (CHF +20.8 millions). Les impôts différés se sont élevés à CHF 7.4 millions (CHF -5.7 millions).

PRINCIPAUX DÉVELOPPEMENTS DU PORTEFEUILLE EN 2023

Acquisition et cessions

Au cours de l'année écoulée, la revalorisation qualitative du portefeuille s'est poursuivie dans le cadre de la stratégie A&S, avec pour objectif une plus grande diversification et une augmentation de la durabilité grâce à des acquisitions présentant un rapport rendement/risque attractif. Six transactions ont été effectuées pour une valeur de marché d'environ CHF 269 millions.

Avec l'immeuble Campus à Zurich-Oerlikon, il a été possible d'acquérir en droit de superficie, pour le 1^{er} avril 2023, un immeuble commercial entièrement loué sur 20 ans avec un mix de locataires attractif. Au deuxième trimestre, l'immeuble à usage mixte et à l'état de neuf Lorzenpark à Cham ZG a été acheté. Il dispose d'un mix d'utilisation diversifié d'habitations, de bureaux et de commerces et se trouve dans une zone de développement intéressante. Avec l'acquisition du projet de développement Co-Next à Muttentz, situé entre la gare et la Haute école spécialisée du Nord-Ouest de la Suisse, SPF apporte une nouvelle contribution de 109 logements à son propre développement de futurs logements de qualité.

Au début du troisième trimestre, l'apport en nature de la FPP Müller Martini, Zofingue, a permis à SPF d'acquérir, outre un nouvel investisseur, un portefeuille composé de quatre immeubles d'habitation dans le Wiggertal (cantons d'Argovie et de Lucerne). Dans le même temps, un immeuble voisin à Reiden (LU) a pu être arrondi à des conditions avantageuses dans le cadre d'un asset-deal (accord sur les actifs). Pour clore avec succès les acquisitions en 2023, un immeuble d'habitation durable avec label Minergie datant de 2010 a été acheté le 1^{er} décembre 2023 à Bazenheid (SG). Avec l'achat d'immeubles principalement récents, la part d'immeubles construits en 2000 et après – mesurée à la valeur du marché – passe à environ 50% dans le portefeuille de SPF (en stock et compte tenu de la réserve de développement).

En 2023, trois ventes ont été réalisées au total, pour un montant d'environ CHF 56 millions. Au troisième trimestre, un petit immeuble d'habitation a été vendu au 21 de la Otmarstrasse à Saint-Gall. Au quatrième trimestre, deux immeubles avec des parts commerciales élevées ont été cédés. D'une part, l'immeuble situé à Genève, Place Cornavin 10, à usage d'hôtel et de vente, et d'autre part, l'immeuble à usage mixte situé Bronschhoferstrasse 2 à Wil (SG) ont été vendus. L'objectif était, entre autres, d'augmenter encore la part de logements, même indirectement.

Gestion du portefeuille

Au cours de l'exercice 2023, cinq acquisitions, un apport en nature de quatre immeubles ainsi qu'un projet de développement et de construction achevé (Thônex) ont été intégrés avec succès dans le portefeuille.

En 2023, le dernier locataire du rez-de-chaussée de l'immeuble «Leuenhof» situé dans la Bahnhofstrasse à Zurich, a emménagé: il s'agit de l'entreprise de mode de luxe Moncler. Le «Leuenhof» est désormais entièrement loué et son repositionnement est ainsi achevé.

Des projets de rénovation à valeur ajoutée ont été mis en œuvre dans différents immeubles existants. Il convient de mentionner en particulier l'achèvement de la rénovation complète d'un immeuble d'habitation à Schlieren. L'immeuble est entièrement loué. De même, la rénovation de l'Ochsenbeinstrasse 8 à Berne a été achevée et l'immeuble est désormais loué. L'identification conséquente et continue du potentiel d'optimisation a contribué à augmenter l'attractivité du portefeuille.

Taux de vacance de 1.77%

Le taux de vacance a encore pu être réduit à 1.77% fin 2023 (2.67% en 2022). Cette diminution s'est traduite par une nouvelle augmentation du rendement. L'accent mis sur une gestion active des logements vacants a joué un rôle déterminant dans ce succès.

Modification de l'allocation régionale et spécifique à l'utilisateur en 2023

En termes de revenus locatifs théoriques, le portefeuille a connu les changements positifs les plus importants dans les régions de Zurich (+1.9%), de l'arc lémanique (+1.2%) et de la Suisse centrale (+1.2%). Cela est principalement dû à l'acquisition du campus de la Hagenholzstrasse à Zurich-Oerlikon, à l'achèvement de l'immeuble d'habitation à Thônex (Genève), à l'acquisition d'un immeuble à usage mixte à Cham (ZG) ainsi qu'à l'apport en nature de la FPP Müller Martini (Suisse centrale).

Si l'on considère les revenus locatifs théoriques sur la base des différents types d'utilisation, on constate que par rapport à l'année précédente, il y a eu une légère augmentation dans le domaine des bureaux (+2.9%) et une réduction dans le domaine de la vente (-2.6%). L'augmentation de la part des bureaux est due à l'achat des deux objets de la Hagenholzstrasse à Zurich-Oerlikon et du Lorzenpark à Cham. La part des magasins a pu être réduite par la vente des immeubles à usage commercial de la Bronschhoferstrasse à Wil et de la Place Cornavin à Genève. Seuls des changements marginaux ont eu lieu dans les autres types d'utilisation (logement, commerce, parking, entrepôt ainsi que cinémas et restauration).

Location

La location a été lancée pour le nouveau bâtiment «Litterna» à Viège. Sur quatre bâtiments, les deux premiers ont été achevés dans les délais et entièrement loués. Les deux restants seront achevés au printemps 2024. La location complète devrait être atteinte avant la fin de la remise des immeubles. En outre, un contrat de location de longue durée a été conclu avec les autorités scolaires de Viège pour une école maternelle.

Divers succès de location du portefeuille:

A Genève (Route de Florissant 11-13), une prolongation anticipée du bail pour environ 3800 m² de bureaux a été signée pour dix ans supplémentaires avec le plus grand locataire en place. Le risque de vacance a pu être considérablement réduit et le WAULT de l'immeuble a été nettement prolongé.

Par ailleurs, une prolongation anticipée du bail jusqu'en 2045 a été obtenue à des conditions intéressantes pour le portefeuille de Crans Montana/Bluche. Les bâtiments sont loués à l'une des plus grandes écoles hôtelières du monde dans le cadre d'un contrat de location «triple net» c.-à-d. profits et pertes en faveur de l'investisseur. Dans le cadre de la prolongation du bail, un redimensionnement a été effectué, c'est-à-dire que trois bâtiments ont été repris contre le paiement d'une indemnité. Ces bâtiments sont maintenant développés par la SPF et affectés à une nouvelle utilisation.

Dans un immeuble de Goldau, une surface de bureaux de 617 m² a été relouée sans transition pour quinze ans et à Martigny également, la location de 500 m² de surfaces commerciales a été conclue avec des contrats de location de longue durée. A Genève (rue Dr. Alfred Vincent et Quai du Seujet), des prolongations de bail ont été conclues de manière anticipée avec des locataires existants à des conditions de location améliorées.

Aperçu des développements de projets et des constructions

L'avancement des travaux du projet de développement de la Bucheggstrasse à Zurich, qui comprend 24 logements, s'est déroulé comme prévu en 2023. Ainsi, le projet certifié SNBS-Gold pourra être remis aux locataires en juin 2024. L'immeuble est déjà pratiquement entièrement loué avant la fin du chantier.

Le chantier à Viège («Litterna») se déroule également comme prévu. Quatre immeubles comprenant 138 appartements de 1 ½ et 5 ½ pièces sont en cours de réalisation. Il en résulte un quartier résidentiel attrayant sur une surface totale de 15 700 m².

Le projet de tour «Taubenloch» à Bienne, avec environ 70 appartements de qualité sur 19 étages et des surfaces commerciales au rez-de-chaussée, est sur les rails. Actuellement, l'assainissement des sites contaminés est en cours.

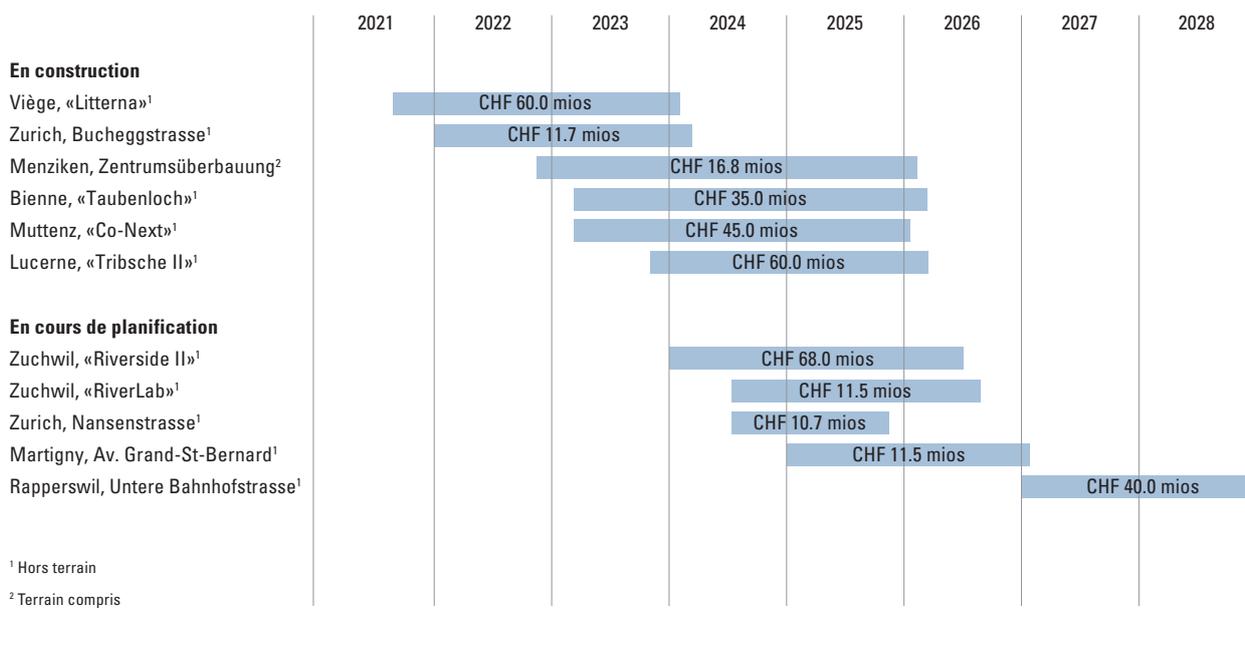
A Lucerne, le permis de construire pour le projet Tribsche 2 a été délivré en été 2023 et la déconstruction du bâtiment commercial existant a commencé. Le bâtiment commercial cède la place à un ensemble d'environ 89 appartements (dont huit appartements-ateliers), ainsi qu'à des commerces de détail et à des entreprises. Le projet vise une certification Minergie et une certification SNBS Gold. La certification SNBS Gold provisoire a déjà été accordée.

C'est à Muttenz que se trouve le terrain à bâtir de plus de 6000 m² sur lequel seront construits, au cours des deux prochaines années, 109 logements, deux surfaces de vente, quatre surfaces de bureaux et des places de stationnement intérieures et extérieures.

La demande de permis de construire pour la transformation du bâtiment classé monument historique de la Nansenstrasse à Zurich a été déposée en été 2023. Sept appartements de très haut standing, de type loft, ainsi qu'un espace de restauration seront construits dans un emplacement central à Zurich-Oerlikon.

Sur le site «Riverside» à Zuchwil, la deuxième étape «Habitation» a été lancée. Les demandes de permis de construire pour les autres immeubles d'habitation situés directement au bord de l'Aar, les «RiverLofts» et le «RiverLab» ont été déposées. La démolition de la halle 329 a débuté au quatrième trimestre 2023. Le début de la construction est prévu pour le deuxième trimestre 2024.

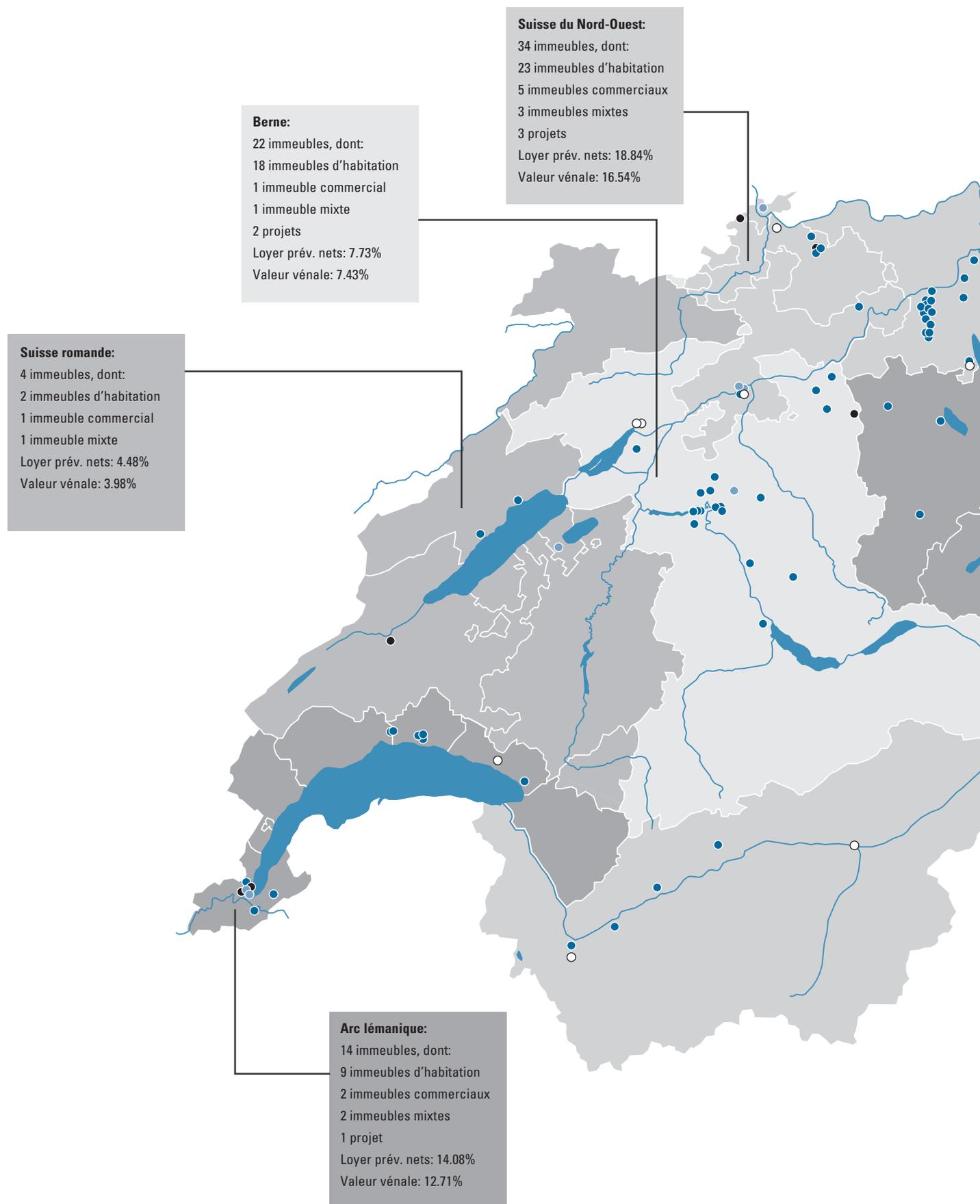
RÉSERVE DE PROJETS

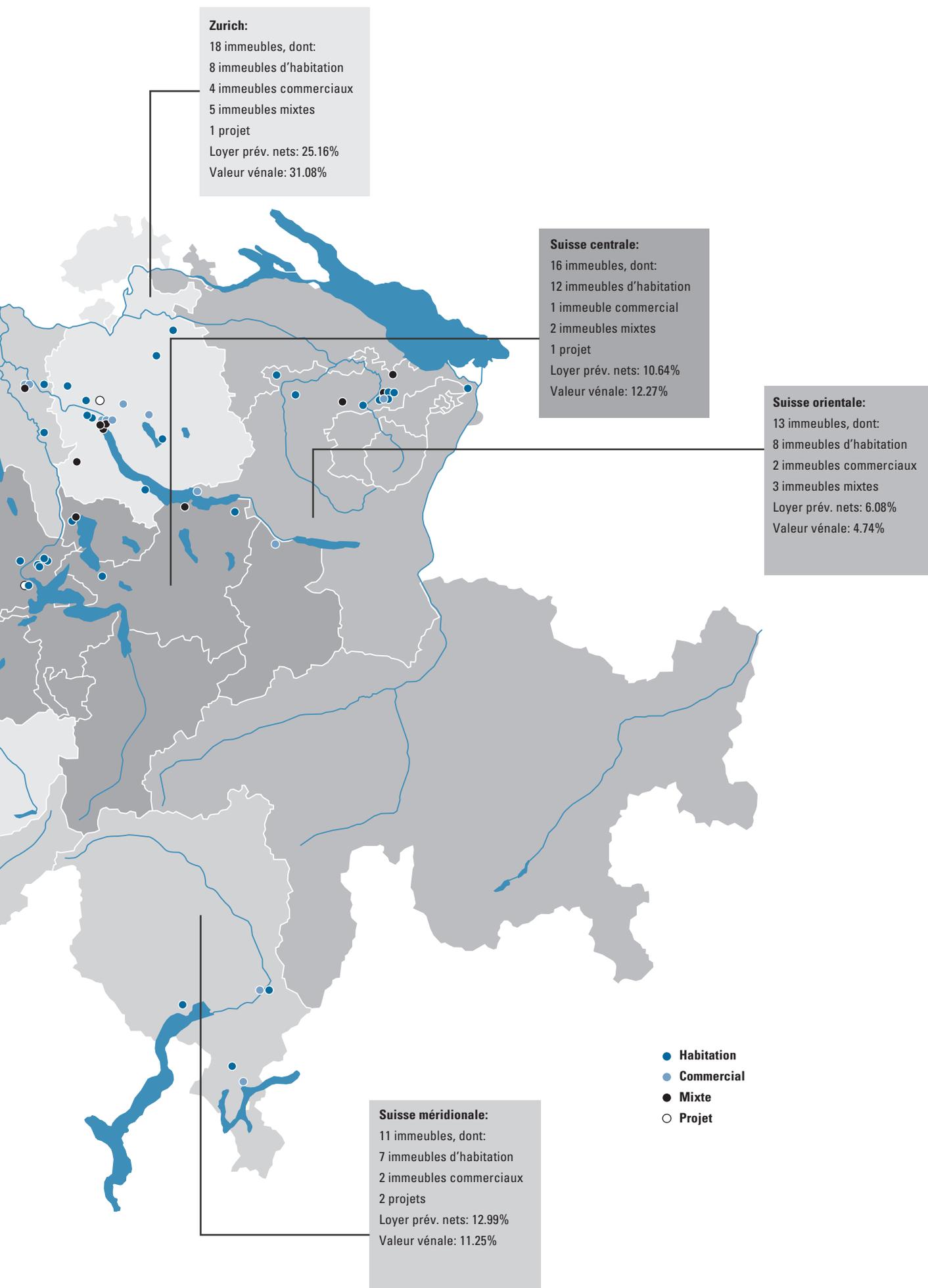






PORTEFEUILLE (31.12.2023)





RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.12.2023	31.12.2022
1 Zurich ¹	31.08	30.06
2 Suisse du Nord-Ouest	16.54	15.45
3 Arc lémanique	12.71	14.79
4 Suisse centrale	12.27	10.44
5 Suisse méridionale ²	11.25	11.74
6 Berne	7.43	7.92
7 Suisse orientale	4.74	5.22
8 Suisse romande	3.98	4.38
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 %	31.12.2023	31.12.2022
1 Zurich ¹	25.16	23.27
2 Suisse du Nord-Ouest	18.84	18.93
3 Arc lémanique	14.08	12.87
4 Suisse méridionale ²	12.99	15.49
5 Suisse centrale	10.64	9.44
6 Berne	7.73	7.85
7 Suisse orientale	6.08	7.42
8 Suisse romande	4.48	4.73
Total	100.00	100.00

¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

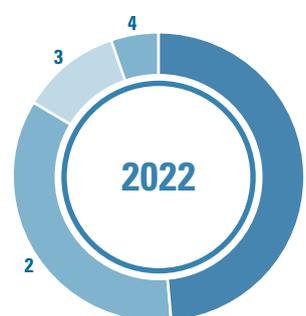
² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS

RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.12.2023	31.12.2022
1 Immeubles d'habitation	48.29	48.62
2 Immeubles à usage commercial	33.49	35.10
3 Immeubles mixtes	12.36	11.21
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	5.86	5.07
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.12.2023	31.12.2022
1 Immeubles d'habitation	55.63	56.47
2 Immeubles de bureaux	16.25	13.37
3 Immeubles pour le commerce de détail	12.52	15.15
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	6.53	5.78
5 Parking	4.73	4.35
6 Entrepôts	2.22	2.14
7 Cinémas et restaurants	2.12	2.74
Total	100.00	100.00







SÉLECTION DE PROJETS

VIÈGE, CHEMIN LITTERNA (en chantier depuis octobre 2021)



Visualisation du projet «Litterna»

Le quartier Litterna se trouve à une courte distance à pied de la gare, du site de la Lonza et du centre de la ville de Viège. C'est à cet endroit très bien situé que le complexe résidentiel «Litterna» est développé sur une surface totale de 15 700 m².

«Litterna» comprend quatre bâtiments comptant 138 appartements à louer (de 1½ à 5 pièces), des surfaces artisanales et commerciales ainsi qu'un jardin d'enfants. Le projet arrive à point nommé – la commune de Viège a enregistré une croissance démographique d'environ 20% au cours des quinze dernières années. Les investissements du groupe de sciences de la vie Lonza dans le site de production ont attiré de nombreux travailleurs de Suisse et de l'étranger. Le besoin de logements urbains et attrayants est donc important.

Le lotissement présente une implantation élégante et adaptée au site, une bonne mixité de logements et un espace extérieur de qualité particulièrement élevée. Celui-ci représente une plus-value pour l'ensemble du quartier grâce à sa zone de rencontre qualitative entre les espaces publics, semi-publics et privés. La production de chaleur est assurée par le chauffage urbain. Le chantier est d'une ampleur impressionnante. Les deux premiers bâtiments du chemin Litterna ont été réceptionnés au quatrième trimestre 2023 et les locataires y ont déjà emménagé.

Généralités

Investissement	CHF 60 millions (hors terrain)
Rendement (on cost)	4.1% (terrain compris)
Conception	Projet de développement avec appartements et service au rez-de-chaussée
Surface utile	env. 11 400 m ²
Usage	Logement et services
Réalisation	Q4 2021–Q1 2024

ZURICH, BUCHEGGSTRASSE 130
(en chantier depuis janvier 2022)



Visualisation du projet Bucheggstrasse

Dans la Bucheggstrasse à Zurich, un nouveau bâtiment de remplacement est réalisé à la place de l'immeuble d'habitation existant. La démolition permet une meilleure utilisation et une densification du terrain. L'immeuble est situé au centre, à proximité de la Bucheggplatz. Les écoles ainsi que les commerces et les restaurants sont accessibles à pied. Un jardin prévu comme lieu de rencontre pour les habitants se trouve derrière l'immeuble, à l'opposé de la rue.

Le projet prévoit la construction de 24 appartements de style éco-living avec des plans flexibles. Le projet accorde une grande importance à la durabilité dans la planification et la réalisation (matériaux de construction, sources d'énergie et flexibilité). Il s'agit entre autres d'une installation photovoltaïque, de l'utilisation de bois, de béton durable qui stocke du CO₂ et d'une isolation durable à partir de matériaux de démolition. Tout cela a pu être combiné dans une construction hybride. La façade donnant sur la coursive est végétalisée et une cour intérieure polyvalente a été créée. Le bâtiment a obtenu la certification SNBS Gold (note 5.3).

Le chantier a déjà bien avancé et la livraison aux locataires est prévue pour juin 2024. Le taux de location est proche de 100%.

Généralités

Investissement	CHF 11.7 millions (hors terrain)
Rendement (on cost)	5.6%
Conception	Projet de développement d'un immeuble d'habitation
Surface utile	1 239 m ²
Usage	Habitation
Réalisation	Q1 2022–Q2 2024

BIENNE, TAUBENLOCH
(en chantier depuis mai 2023)



Visualisation du projet «Taubenloch»

C'est à l'endroit où la Suze s'écoule des Gorges du «Taubenloch» qu'ont débuté en janvier 2023 les travaux du complexe immobilier du «Taubenloch» à Bienne. Il s'agira d'un immeuble d'environ 70 appartements de qualité sur 19 étages, avec des surfaces commerciales au rez-de-chaussée, situé directement au bord de l'eau. En outre, un parc avec un foyer est prévu le long de la Suze, qui deviendra un lieu de rencontre pour tout le quartier, ainsi qu'une entrée revalorisée dans les gorges.

En tant que deuxième plus haut bâtiment de la ville de Bienne, le «Taubenloch» sera marquant pour la ville de Bienne et sa région. Le quartier de Boujean est le plus grand quartier de Bienne en termes de superficie. Le Champ-de-Boujean est l'un des sites de développement de pointe du canton de Berne et du pied du Jura. De nombreuses entreprises de renom, telles que la Manufacture des Montres Rolex SA, le complexe multifonctionnel Tissot Arena ainsi que le siège principal de Swatch, sont implantés à proximité immédiate du lotissement prévu. Le centre-ville et le lac de Bienne sont accessibles en quelques minutes en voiture ou confortablement en bus.

Des variantes d'utilisation du deuxième bâtiment de quatre étages sont en cours d'examen. Il est question de petits appartements, d'un hôtel, mais aussi d'appartements pour personnes âgées ou d'un établissement de soins. Parallèlement, des partenariats sont évalués pour les différentes variantes d'utilisation. Des restaurants éphémères sont prévus pour l'utilisation intermédiaire des surfaces libres. Cela permettrait de poursuivre directement sur un nouveau site le principe «RiverYards» appliqué à Zuchwil et qui connaît un grand succès. L'espace libre ainsi aménagé devrait permettre de créer un lieu de séjour pour les futurs habitants et l'ensemble du quartier de Champ-de-Boujean.

Généralités

Investissement	CHF 35 millions (hors terrain)
Rendement (on cost)	3.9% (terrain compris)
Conception	Nouveau centre de quartier au bord de l'eau dans le pôle de développement de Champ-de-Boujean
Surface utile	5 100 m ²
Usage	Habitation et restaurant
Réalisation	2023–2025

MUTTENZ, HOFACKERSTRASSE
(en chantier depuis juin 2023)



Visualisation du projet Muttenz

C'est entre la gare de Muttenz et la Haute école spécialisée du Nord-Ouest que se trouve le terrain à bâtir de 6477m² sur lequel de nouveaux espaces d'habitation et de vie seront construits au cours des deux prochaines années. Le programme suivant sera réalisé: 109 appartements, des surfaces commerciales au rez-de-chaussée et en mezzanine ainsi que des places de stationnement. Les appartements seront conçus de manière moderne, conformément au public cible. Un concept innovant de salles d'eau préfabriquées avec des couleurs personnalisées confère aux espaces intérieurs un élément identitaire.

Le concept d'environnement prévoit un espace extérieur continu dans lequel se trouve un pavillon multifonctionnel, l'Urban Living Space. Le pavillon sera construit à partir de matériaux recyclés des bâtiments d'origine et accueillera des programmes innovants.

Ce projet innovant a été conçu par le célèbre bureau d'architectes international Oppenheim Architecture. Les volumes urbanistiques attrayants répondent à des normes de durabilité élevées (norme SNBS Gold). En outre, une installation photovoltaïque et une infrastructure pour l'e-mobilité seront réalisées. Actuellement, l'assainissement des sites contaminés est terminé et la dalle de sol est bétonnée. Le lotissement devrait être prêt à être occupé d'ici fin 2025.

Généralités

Investissement	CHF 45 millions (hors terrain)
Rendement (on cost)	5.6%
Conception	Construction de 3 bâtiments totalisant 109 appartements et des commerces
Surface utile	8024 m ²
Usage	Habitation
Réalisation	Q2 2023–Q4 2025

LUCERNE, TRIBSCHE 2
(en chantier depuis le T3 2023)



Visualisation du projet «Tribsche 2»

Fin octobre 2020, l'étude des plans intensive de la deuxième étape du projet de développement «Tribsche» a commencé. Après la démolition de l'immeuble commercial existant, un nouvel ensemble comprenant 89 logements de grande qualité, ainsi que des surfaces de vente au détail et de services, verra le jour.

Des appartements familiaux sont notamment prévus et des zones de rencontre agréables seront créées à l'extérieur. Pour les surfaces de vente au détail au rez-de-chaussée, un contrat de location a déjà été signé avec ALDI SUISSE AG.

L'objectif est d'obtenir la certification SNBS avec une construction hybride en bois et en béton. En outre, une installation photovoltaïque et un chauffage à l'eau du lac seront mis en place. Le certificat provisoire SNBS-Gold avec la note 5.3 a été délivré.

Les travaux préparatoires pour la démolition du bâtiment administratif existant ont commencé fin septembre 2023. L'exécution du bâtiment débutera en juin 2024. L'emménagement est prévu pour le deuxième trimestre 2026.

Généralités

Investissement	env. CHF 60 millions (hors terrain)
Rendement (on cost)	5.0%
Conception	Construction neuve remplaçant un immeuble de bureaux
Surface utile	9056 m ²
Usage	Logement, magasins et services
Réalisation	Q3 2023–Q2 2026

ZUCHWIL, «SITE RIVERSIDE»
(2^e étape «Habitation» en chantier depuis janvier 2024)



Visualisation du projet «Riverside Living II»

Après l'achèvement de la première étape à l'automne 2022, la construction de la deuxième étape de construction commence maintenant. Les 95 logements prévus et environ 17 unités commerciales ou de bureaux ainsi qu'une salle commune suscitent un grand intérêt. La combinaison de l'habitat, du travail et de la vie de quartier à circulation réduite sera maintenue dans la deuxième étape d'investissement. Les «RiverLofts» réunissent l'habitat et le travail dans le même bâtiment. L'ancienne halle industrielle sera reconstruite. Au-dessus, des appartements aux plans flexibles seront construits en bois.

Le projet «RiverLab» joue également un rôle important. L'ancienne centrale énergétique sera relookée. Grâce à un nouvel «emballage» attractif avec des conteneurs usagés, associé à une surélévation, ce bâtiment particulier restera une «centrale énergétique» dans l'esprit et dans la lettre. La rénovation énergétique propulse ce bâtiment vieux de près de 80 ans dans le 21^e siècle. Le local événementiel au rez-de-chaussée, les deux étages de bureaux au premier et au deuxième étage ainsi que le noble restaurant sur le toit sont en partie loués à des entreprises prospères déjà installées sur le site.

La construction de deux autres bâtiments au bord de l'eau devrait permettre d'améliorer encore l'attractivité du «Waterfront». L'objectif est de combiner un aménagement intérieur de qualité avec des logements adaptés au marché. L'achèvement de la deuxième étape est prévu pour 2026.

Afin de poursuivre cette histoire à succès, un concours d'architecture a été lancé entre-temps en collaboration avec la commune pour «Living III».

Généralités

Investissement	env. CHF 68 millions (hors terrain)
Rendement (on cost)	4.0%
Conception	Transformation d'un site industriel existant en un quartier d'habitation et de travail
Surface utile	15 000 m ²
Usage	Habitation, commerces, bureaux et restaurant
Réalisation	2023–2026





L'IMPORTANT EN BREF

«SPF IMMOBILIER SUISSE»

Chiffres clés	Données en	31.12.2023	31.12.2022
Numéro de valeur	numéro	26 362 735	26 362 735
Émission de droits	nombre	33 248	243 813
Reprise de droits	nombre	12 364	2 363
Droits en circulation	nombre	2 046 135	2 025 251
Valeur d'inventaire par droit	CHF	1 335.29	1 315.72
Prix d'émission par droit	CHF	1 345.97	1 326.25
Prix de rachat par droit	CHF	1 308.58	1 305.20
Compte de fortune			
Valeur vénale des immeubles	mios CHF	3 927.7	3 666.7
Fortune totale (GAV)	mios CHF	3 945.2	3 684.6
Fortune nette (NAV)	mios CHF	2 732.2	2 664.7
Coefficient d'endettement	%	27.76	24.59
Quote-part des fonds empruntés	%	30.75	27.68
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés	ans	2.71	2.43
Rémunération des financements par fonds empruntés	%	1.49	0.84
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	%	2.75/4.03	2.61/3.63
Variation du taux d'escompte (réel)	%	2.05–4.60	1.80–4.50
Variation du taux d'escompte (nominal)	%	3.33–5.91	2.82–5.55
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)	%	1.49	4.15
Rendement du capital investi (ROIC)	%	1.39	3.04
Rendement de placements	%	1.49	4.15
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	75.30	74.55
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	%	0.46	0.46
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	%	0.65	0.64
Compte de résultat			
Produits nets	mios CHF	87.8	85.4
Revenus locatifs	mios CHF	134.5	108.6
Taux de perte sur loyer	%	2.00	2.45
Durée résiduelle des contrats de bail fixes (WAULT)	ans	8.24	5.63

COMPTES ANNUELS

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

COMPTE DE FORTUNE

en CHF 1 000	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Actifs			
Disponibilités		8 634	1 025
Créances à court terme		6 518	13 014
Comptes de régularisation de l'actif		2 143	3 659
Fonds de roulement		17 295	17 698
Actions et autres titres et droits de participation		200	200
Constructions commencées (y c. terrains)	2	230 276	185 882
Constructions terminées (y c. terrains)	2	3 697 473	3 480 804
Immobilier		3 927 949	3 666 886
Fortune totale		3 945 244	3 684 584
Passifs			
Engagements à court terme		20 722	8 944
Comptes de régularisation du passif		25 672	26 228
Dettes hypothécaires (y c. autres prêts et crédits à intérêt)	3	1 090 359	901 541
Impôts latents	1	76 303	83 200
Fonds empruntés		1 213 056	1 019 913
Fortune nette		2 732 188	2 664 671
Parts			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		2 025 251	1 783 801
Variations durant l'exercice sous revue		20 884	241 450
Nombre de parts en circulation à la fin de la période sous revue		2 046 135	2 025 251
Valeur en capital par part en CHF		1 292.38	1 273.55
Produit net de l'exercice comptable par part en CHF		42.92	42.17
Valeur d'inventaire par part avant distribution en CHF		1 335.29	1 315.72
Distribution en CHF		–	–
Valeur d'inventaire par part après distribution en CHF		1 335.29	1 315.72
Variation de la fortune nette			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		2 664 671	2 253 467
Souscriptions		43 746	308 008
Reprises		– 16 268	– 2 985
Distributions		–	–
Résultat global de l'exercice		40 039	106 181
Fortune nette à la fin de l'exercice		2 732 188	2 664 671

COMPTE DE RÉSULTAT

en CHF 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2022
Revenu locatif prévisionnel	4	137 259	111 322
Perte de produit sur locaux vides	4	- 2 436	- 2 975
Pertes d'encaissement sur loyers	4	- 315	246
Revenu locatif net		134 508	108 593
Maintenance		- 6 148	- 4 476
Remise en état		263	5
Entretien des immeubles		- 5 885	- 4 471
Frais d'approvisionnement et d'élimination, taxes		- 1 101	- 477
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables		- 2 978	- 2 996
Assurances		- 1 342	- 914
Honoraires de gestion		- 4 181	- 3 333
Frais de location et de publication d'annonces		- 446	- 316
Impôts et taxes		- 1 861	- 1 858
Autres charges d'exploitation		- 1 451	- 1 213
Charges d'exploitation		- 13 360	- 11 107
Résultat opérationnel		115 263	93 015
Intérêts actifs		22	- 5
Autres revenus	6	461	835
Frais de distribution		- 156	- 386
Autres revenus		327	444
Intérêts hypothécaires	3	- 13 974	- 4 073
Autres intérêts passifs		- 11	- 2
Intérêts sur droits de superficie		- 512	- 371
Frais de financement		- 14 497	- 4 446
Honoraires de la Direction	5	- 12 352	- 11 164
Frais d'estimation et de révision	5	- 460	- 319
Rémunération du Conseil de la Fondation	5	- 301	- 262
Autres frais d'administration	5	- 413	- 386
Frais d'administration		- 13 526	- 12 131
Participation des souscripteurs aux revenus courus		379	8 641
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus		- 134	- 119
Produit/frais des mutations de parts		245	8 522
Produit net de l'exercice comptable		87 812	85 404
Gains/pertes en capital réalisé(e)s		- 3 827	- 16
Résultat réalisé		83 985	85 388
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s		- 51 385	26 509
Variations impôts latents	1	7 439	- 5 716
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s		- 43 946	20 793
Résultat global de l'exercice comptable		40 039	106 181

en CHF 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2022
Distribution et utilisation du résultat			
Produit net de l'exercice comptable		87 812	85 404
Report de l'exercice précédent		–	–
Montant disponible pour la distribution		87 812	85 404
Montant prévu pour la distribution		–	–
Montant prévu pour le réinvestissement		–87 812	–85 404
Report à nouveau		–	–







ANNEXE

«SPF IMMOBILIER SUISSE»

1 PRINCIPES FONDAMENTAUX ET PRÉSENTATION DES COMPTES

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

Pas de changement.

1.2 CAPITALISATION ET DISTRIBUTION DES REVENUS

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

1.3 SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES DE LA FONDATION DE PLACEMENT

HFS Mountain Sàrl, Zoug; HFS Lake Sàrl, Zoug

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

1.4 JUSTIFICATION DES ÉCARTS PAR RAPPORT AUX DIRECTIVES DE PLACEMENT

Écarts par rapport aux Directives de placement autorisés selon l'art. 1, al. 5 desdites Directives, au 31 décembre 2023:

Groupe de No. placements	Dénomination du placement	N° de valeur	En	Nombre/nominal	Fortune nette du groupe de placements	Position en % de la fortune nette	Exigence	Motif du placement
1 SPF Immobilier Suisse	Parking AG Solothurn	217 444	CHF 1 000	200	2 732 188	0.007%	Les Directives de placement n'autorisent pas les placements dans des actions qui ne sont pas négociées en Bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public.	Achat obligatoire en raison d'une disposition de la Ville de Soleure. L'achat d'un immeuble situé dans la vieille ville de Soleure, sans voiture, oblige en effet l'acquéreur à acheter des actions de la société Parking AG Soleure. L'ampleur de la participation dépend du besoin en places de stationnement de l'immeuble concerné.
2 SPF Immobilier Suisse	HFS Mountain GmbH	n/a	CHF 1 000	20	2 732 188	2.989%	Les Directives de placement n'autorisent pas les placements dans des actions qui ne sont pas négociées en Bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public.	Le capital social de la Sàrl est détenu à 100% par Swiss Prime Fondation de placement, groupe de placements «SPF Immobilier Suisse», qui la contrôle à 100%. L'unique but de la société est de détenir l'immeuble.
3 SPF Immobilier Suisse	HFS Lake GmbH	n/a	CHF 1 000	20	2 732 188	1.468%	Les Directives de placement n'autorisent pas les placements dans des actions qui ne sont pas négociées en Bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public.	Le capital social de la Sàrl est détenu à 100% par Swiss Prime Fondation de placement, groupe de placements «SPF Immobilier Suisse», qui la contrôle à 100%. L'unique but de la société est de détenir l'immeuble.

Selon l'art. 27, al. 4 OFP, la valeur marchande d'un bien-fonds constitue au maximum 15% de la fortune du groupe de placements. Or, dans le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse», l'immeuble «Leuenhof» sis à la Bahnhofstrasse 32 à Zurich, dont la valeur marchande est de CHF 591.4 Mio. (CHF 576.9 Mio.), dépasse cette limite d'environ 0.1% (0.7%). La croissance continue du groupe de placements par le biais d'acquisitions et de projets de développement va continuer de réduire ce risque potentiel. En raison de son emplacement et du bail à long terme signé avec un locataire important, l'immeuble «Leuenhof» présente un profil de risque bas. Le Conseil de fondation est d'avis que la croissance du groupe de placements permettra de supprimer ce dépassement d'ici au 28 septembre 2024. Dans sa lettre du 28 octobre 2019, la CHS PP a pris connaissance de cet état en l'approuvant.

2 IMMEUBLES

Tableau des placements

en CHF 1 000	Constructions commencées	Constructions terminées	Total
Total au 01.01.2022	258 910	2 706 115	2 965 025
Acquisitions	12 958	550 278	563 236
Investissements de suivi	71 408	40 842	112 250
Reclassements	- 170 830	170 830	-
Ventes	-	-	-
Plus et moins-values non réalisées	13 436	12 739	26 175
Total au 31.12.2022	185 882	3 480 804	3 666 686
Acquisitions	26 090	242 543	268 633
Investissements de suivi	61 763	38 189	99 952
Reclassements	- 46 340	46 340	-
Ventes	-	- 55 899	- 55 899
Plus et moins-values non réalisées	2 881	- 54 504	- 51 623
Total au 31.12.2023	230 276	3 697 473	3 927 749

Achats

Lieu, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale au 31.12.2023 en CHF 1 000
Immeubles d'habitation (en location directe)		
Nebikon, Luthermatte 1a, 1b ¹	01.07.2023	10 310
Oftringen, Säliblickstrasse 21 ¹	01.07.2023	4 177
Reiden, Renzligenstrasse 3, 3b	01.07.2023	5 137
Reiden, Renzligenstrasse 9, 9a ¹	01.07.2023	4 893
Zofingen, Obere Mühlemattstrasse 62, 64 ¹	01.07.2023	6 742
Bazenheid, Neugasse 31-33	01.12.2023	23 980
Total des immeubles d'habitation (en location directe)		55 239
Immeubles à usage commercial		
Zürich, Hagenholzstrasse 83-85b	01.04.2023	103 170
Total des immeubles à usage commercial		103 170
Immeubles mixtes		
Cham, Lorzenparkstrasse 2-16	19.04.2023	84 110
Total des immeubles mixtes		84 110
Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction		
Muttenz, Hofackerstrasse 12, 14	22.06.2023	51 050
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction		51 050
Total des acquisitions		293 569

¹ Acquisition dans le cadre d'une contribution en nature

Ventes

Lieu, adresse	Date de vente	Valeur vénale au 31.12.2022 en CHF 1 000
Immeubles d'habitation (en location directe)		
St. Gallen, Otmarstrasse 21	01.09.2023	1 959
Total des immeubles d'habitation (en location directe)		1 959
Immeubles à usage commercial		
Genf, Place de Cornavin 10	01.12.2023	31 500
Wil, Bronschhoferstrasse 2, 2a	01.12.2023	22 440
Total des immeubles à usage commercial		53 940
Total des ventes		55 899

3 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 1.49% (0.84%).

Échéance des dettes hypothécaires et prêts

en CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2022
< 1 an	445 000	434 192
1 – 3 ans	190 000	175 000
3 – 5 ans	180 000	80 000
5 – 10 ans	274 173	210 925
> 10 ans	–	–
Total des dettes hypothécaires (nominal)¹	1 089 173	900 117

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 2.71 (2.43) ans.

4 REVENUS LOCATIFS

Revenu locatif par locataire supérieur à 4%

Locataire (part >4%)	Localité	31.12.2023 Part en %	31.12.2022 Part en %
Sommet Education Sàrl	Glion, Crans-Montana	9.78	10.64
Tertianum SA	Divers	7.44	8.04
Migros	Divers	6.93	7.24
Banque Pictet & Cie SA	Zurich	4.52	4.77

Échéance des baux

Fin de contrat	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022
	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000		Part en %	
< 1 an ¹	58 852	42.26	49 584	40.30
1 – 3 ans	13 455	9.66	8 719	7.09
3 – 5 ans	10 320	7.41	11 288	9.17
5 – 10 ans	24 788	17.80	21 569	17.53
> 10 ans	31 860	22.87	31 878	25.91
Total	139 274	100.00	123 038	100.00

¹ Y compris les contrats de location à durée indéterminée

5 FRAIS D'ADMINISTRATION

en CHF 1 000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2022
Honoraire de la Direction	-12 352	-11 164
Charges d'estimation et d'audit	-460	-319
Rémunération du Conseil de la Fondation	-301	-262
Autres charges administratives	-413	-386
Total des frais d'administration	-13 526	-12 131

Les honoraires de la Direction comprennent la commission de gestion versée à Swiss Prime Site Solutions AG, (rémunération du directeur incluse) et les versements à la banque dépositaire.

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

L'indemnité du Conseil de fondation comprend les honoraires du Conseil de fondation, du Comité des finances et des risques ainsi que du Comité de placement de «SPF Immobilier Suisse». Les honoraires du Conseil de fondation et du Comité des finances et des risques sont imputés aux groupes de placements en proportion de leur fortune totale. Les indemnités comprennent les cotisations aux assurances sociales. Au cours de l'exercice 2023, 10 (12) réunions du conseil de fondation et de la commission de placement «SPF Immobilier Suisse» ainsi que cinq (5) réunions du comité des finances et des risques ont eu lieu.

6 AUTRES REVENUS

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

7 PROVISIONS, INDEMNITÉS DE DISTRIBUTION ET DE PRISE EN CHARGE

Au cours de l'exercice 2023, 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 %	2023 effectif	2023 maximal	2022 effectif	2022 maximal
Commission de gestion annuelle sur la base de la fortune totale au début de chaque trimestre	0.29 ¹	0.29	0.31 ²	0.32
Commission de construction basée sur les coûts de construction nets	1.50	1.50	1.50	1.50
Commission d'achat basée sur le prix d'achat net	1.13	1.25	0.98	1.25
Commission de vente basée sur le prix de vente net	0.95	1.25	n/a	1.25
Frais d'administration basés sur les recettes locatives annuelles effectives (y c. les recettes provenant des droits de superficie)	3.11	5.00	3.07	5.00
Commission d'émission basée sur la valeur nette d'inventaire	0.80	2.50	0.80	1.00
Commission de rachat basée sur la valeur nette d'inventaire	0.80	2.50	0.80	1.00
Commission de la banque dépositaire basée sur la fortune mensuelle nette	0.021	0.03	0.021	0.03

¹ Réduction de 0.30% à 0.29% par an depuis le 1.1.2023

² Réduction de 0.31% à 0.30% par an depuis le 1.7.2022

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

9 TRANCACTIONS AVEC DES ENTREPRISES LIÉES

Swiss Prime Site Solutions AG

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

Investisseurs

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

10 APPORTS EN NATURE DE CAISSES DE PENSION

Un portefeuille immobilier de la fondation de prévoyance du personnel de Müller Martini a été acquis le 15 juin 2023 contre l'émission de parts du groupe de placements «SPF Immobilier Suisse». Le transfert des profits et des risques à Swiss Prime Fondation de placement a eu lieu le 1^{er} juillet 2023. Ce portefeuille comprend quatre immeubles d'habitation. Le prix de reprise s'élevant à 26 millions CHF a été réglé par l'émission de 19 649 parts du groupe de placements «SPF Immobilier Suisse». Le calcul du nombre de parts a été basé sur la fortune nette du groupe de placements au sens de l'art. 41, al. 1 OLP en date du 30 juin 2023. Conformément au règlement, aucune commission d'émission n'a été prélevée. Deux experts évaluateurs indépendants ont procédé à l'évaluation des immeubles concernés.

11 PRODUITS DÉRIVÉS

Aucun

12 ENGAGEMENTS CONTRACTUELS DE PAIEMENTS FUTURS

en CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2022
Achats de terrains	–	101 000
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	292 569	243 899
Total des engagements contractuels de paiements futurs	292 569	344 899

13 ENGAGEMENTS CONDITIONNELS

Aucun

14 ACTIFS GAGÉS

en CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2022
Valeur vénale des immeubles concernés	3 089 729	2 824 242
Valeur nominale des cédulas hypothécaires donnés en nantissement	1 774 648	1 599 338
Utilisation actuelle (nominal)	1 089 173	900 117

15 CHIFFRES CLÉS

en %	31.12.2023	31.12.2022
Taux de perte sur loyer	2.00	2.45
Coefficient d'endettement	27.76	24.59
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	75.30	74.55
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	0.46	0.46
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	0.65	0.64
Rendement des fonds propres (ROE)	1.49	4.15
Rendement du capital investi (ROIC)	1.39	3.04
Rendement sur distribution	n/a	n/a
Coefficient de distribution	n/a	n/a
Rendement de placements	1.49	4.15
Rendement du cash-flow ¹	3.26	3.34
Rendement des variations de valeur ¹	-1.77	0.81
Volatilité ²	1.15	0.64
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	2.75/4.03	2.61/3.63
Variation du taux d'escompte (réel)	2.05-4.60	1.80-4.50
Variation du taux d'escompte (nominal)	3.33-5.91	2.82-5.55

¹ Non vérifié, car pas chiffre clé basée sur les informations techniques de la CAFP

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

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

16 ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN

Entre le 31 décembre 2023 (jour de clôture du bilan) et le 11 avril 2024, 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 2023 ou qui aurait dû être divulgué à ce stade.





RAPPORT DE L'EXPERT EN ÉVALUATION



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 Olten

Zurich, 23 janvier 2024

Rapport d'évaluation SPF Immobilier Suisse au
31 décembre 2023

1 Mandat

Conformément à l'art. 41, al. 3, de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP), les fondations de placement doivent faire évaluer la valeur vénale des immeubles par un expert en estimations immobilières indépendant. Les immeubles du groupe de placement SPF Immobilier Suisse de Swiss Prime Fondation de placement ont été évalués individuellement au 31 décembre 2023 par Wüest Partner en tant qu'expert en évaluation indépendant, une visite ayant été effectuée pour les immeubles tous les trois ans après la première évaluation. La Swiss Prime Fondation de placement est responsable de l'obtention des documents actuels des immeubles à évaluer.

2 Standards d'évaluation

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

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

3 Méthode d'évaluation

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

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

4 Résultats

Wüest Partner évalue les immeubles du groupe de placement SPF Immobilier Suisse de Swiss Prime Fondation de placement comme suit au 31 décembre 2023:

– 122* Biens immobiliers existants	CHF 3'697'473'000
– 10* Biens immobiliers en développement	CHF 230'276'000
– 132* Biens immobiliers¹ totaux	CHF 3'927'749'000

5 Indépendance et confidentialité

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

Wüest Partner AG
Zurich, 23 janvier 2024



Nico Müller MRICS
Partner



Ariana Viola
Manager

¹ * L'immeuble en portefeuille à Crans Montana (8090) est évalué en deux parties, il s'agit donc effectivement d'un immeuble. De plus, l'immeuble en développement 8064b est lié à l'immeuble en portefeuille 8064, il s'agit en fait d'un immeuble qui est comptabilisé dans les immeubles en portefeuille. Il y a donc au total 134 évaluations.

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Détails au 31.12.2023

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (compléon des travaux)	Date d'acquisition	Régime de propriété ¹	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ²	Perte de loyers en CHF 1 000	Perte de loyers en %	Revenus locatifs nets en CHF 1 000
Immeubles d'habitation (en location directe)										
Aarau, Dammweg 5, 5b	1 770	2 777	1971/2022	01.07.2022	A	15 380	511	49	9.5	462
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	A	15 880	655	70	10.7	585
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	A	21 460	864	7	0.8	857
Bazenheid, Neugasse 31, 31a, 31b, 33	5 634	7 426	2010	01.12.2023	A	23 980	100	–	–	100
Berne, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	A	4 620	153	–	–	153
Berne, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	A	2 733	127	18	14.2	109
Berne, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	A	3 822	110	1	1.2	109
Berne, Ochsenbeinstrasse 8	555	630	1947	01.11.2018	A	4 182	99	35	35.7	64
Berne, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	A	2 495	114	9	7.5	105
Berne, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	A	3 084	94	–	–	94
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	A	12 740	557	61	10.9	496
Brittnau, Glurilmattweg 2, 4, 6, 8	2 100	2 821	1972	01.07.2022	A	8 743	356	–	0.1	355
Buchrain, Fluhmattstrasse 2, 2a	1 072	1 687	1963	01.07.2022	A	5 425	184	6	3.0	178
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a	2 144	4 034	1963	01.07.2022	A	11 120	367	7	2.0	360
Buttikon, Kantonstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	A	79 400	2 929	31	1.0	2 898
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 611	4 778	1987	01.01.2019	A	9 847	507	67	13.3	440
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	A	16 200	544	–	0.1	544
Ebikon, Eschenweg 2, 4, 6, 8	2 055	4 808	1969	01.07.2022	A	8 649	344	–	–	344
Ebikon, Hächweidstrasse 9	1 347	2 200	1982	01.07.2022	A	4 604	204	–	–	204
Emmenbrücke, Gersagstrasse 41, 43	1 142	2 410	1984	01.07.2022	A	7 107	258	7	2.5	252
Fällinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 240	3 064	1993	01.01.2019	A	27 740	994	156	15.7	838
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	A	75 720	2 262	75	3.3	2 186
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	A	15 650	588	5	0.8	583
Hünenberg, Wartenstrasse 1a–c	3 203	4 939	1973	01.07.2022	A	21 150	606	18	3.0	588
Langenthal, Belchenstrasse 17, 19	1 520	2 660	1976	01.07.2022	A	6 410	272	8	3.1	263
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15–19, 27–31	4 108	9 537	1993	01.07.2022	A	13 880	595	15	2.4	580
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15/17	2 274	1 030	1972	01.06.2022	A	24 140	729	7	0.9	722
Lausanne, Chemin des Lys 14	1 259	958	1966	01.06.2022	A	11 400	366	2	0.5	364
Lausanne, Rue du Maupas 61/63, 65/67	3 123	2 471	1956	01.06.2022	A	32 700	989	14	1.4	975
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	A	7 200	283	11	4.0	271
Liefelfeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	A	2 760	89	–	–	89
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 585	409	1938	01.12.2017	A	8 087	338	65	19.2	273
Lucerne, Tribschenstr. 62/62a–62d/Geissensteinring 43	12 855	6 304	2021	01.10.2015	A	132 570	4 036	68	1.7	3 967
Lyss, Libellenweg 1	1 800	2 169	1985	01.07.2022	A	7 148	245	3	1.4	242
Madiswil, Untergässli 19	1 098	1 926	1974	01.07.2022	A	4 013	172	3	2.0	169
Manno, Via Norello 17a	2 429	2 922	2008	01.10.2017	A	11 230	489	28	5.7	461
Menziken, Eichenstrasse 1, 2	2 417	875	1991	01.07.2022	A	8 320	404	40	9.9	364
Nebikon, Luthernmatte 1a+b	1 834	3 396	2014	01.07.2023	A	10 310	191	31	16.2	160
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	A	27 930	1 113	74	6.6	1 040
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 10, 12	2 914	5 272	1972/1981	01.07.2022	A	14 400	470	10	2.0	460
Oftringen, Obristweg 8–18	3 960	5 298	1986	01.07.2022	A	12 960	520	3	0.7	517
Oftringen, Säliblickstrasse 21	981	2 216	1978	01.07.2023	A	4 177	83	–	0.2	83
Otelfingen, Bodenackerstrasse 12, 14, 16, 18, 20	2 608	4 903	1981	01.07.2022	A	12 290	428	14	3.2	415
Reiden, Renzligenstrasse 3, 3a	1 275	558	1984	01.07.2023	A	5 137	110	1	1.3	108
Reiden, Renzligenstrasse 9, 9a	1 381	526	1983	01.07.2023	A	4 893	107	6	6.1	101

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

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

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Régime de propriété ¹	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ²	Perte de loyers en CHF 1 000	Perte de loyers en %	Revenus locatifs nets en CHF 1 000
Riedikon-Uster, Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/										
Blindenholzstrasse 71, 73, 75	4 548	5 548	1995	01.08.2021	A	31 650	1 105	8	0.8	1 097
Schlieren, Einzelglistrasse 8, 10, 12	1 881	3 687	1982	01.07.2022	A	19 600	241	16	6.5	225
Schüpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	A	20 140	938	62	6.6	876
St-Gall, Brühlbleichstrasse 10	498	143	< 1920	15.11.2015	A	3 066	109	8	7.1	102
St-Gall, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	A	3 562	116	5	4.3	111
St-Gall, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	A	4 452	153	4	2.6	150
St-Gall, Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	A	3 811	144	7	4.7	137
St-Gall, Otmarstrasse 21				vendu			47	5	10.8	42
St-Gall, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 776	3 522	2010	15.11.2015	A	6 944	286	3	1.1	282
Strengelbach, Sonnenrainweg 4, 6	1 296	1 371	1970	01.07.2022	A	4 875	204	–	–	204
Thônex, Route de Jussy	7 418	14 335	2022	04.12.2015	A	77 830	2 551	10	0.4	2 541
Thun, Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	A	8 697	341	9	2.7	332
Trimbach, Baslerstrasse 81	1 169	918	1960	01.12.2015	A	5 959	262	13	5.0	249
Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27, 29, 31	1 655	2 443	1987	31.12.2020	A	7 854	355	28	8.0	326
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1 745	3 664	2010	15.02.2019	B	10 180	646	13	2.0	633
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	A	3 102	89	1	1.0	88
Wanzwil, Jurastrasse 33, 34	1 392	1 235	1974	01.07.2022	A	3 941	232	24	10.4	208
Wichtrach, Rütliweg 14, 16	1 333	2 544	1982	31.12.2020	A	5 290	232	15	6.6	217
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 944	3 879	1972	01.01.2019	A	11 120	417	3	0.7	414
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	A	1 554	61	6	9.9	55
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	A	7 905	327	2	0.7	325
Worblaufen, Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	A	5 909	225	25	11.3	199
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	A	8 717	302	–	0.2	301
Zofingue, Gottfried-Keller-Strasse 7, 9, 11	2 376	3 486	1974	01.07.2022	A	10 500	409	4	0.9	405
Zofingue, Gotthelfstrasse 13	609	2 037	1968	01.07.2022	A	2 858	96	4	4.5	92
Zofingue, Henzmannstrasse 31, 33	1 243	4 024	1974	01.07.2022	A	6 645	250	19	7.6	231
Zofingue, Obere Mühlemattstrasse 62, 64	1 132	2 497	1965	01.07.2023	A	6 742	119	2	1.3	118
Zofingue, Obere Mühlemattstrasse 72, 74	1 160	2 362	1964	01.07.2022	A	5 524	190	4	2.1	186
Zuchwil, Riverside, nouveau bâtiment 1^{ère} étape	12 112	12 200	2022	01.12.2015	A	77 050	3 088	16	0.5	3 073
Zurich, Hardaustasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	A	22 940	596	7	1.2	589
Zurich, Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 294	7 248	2015	01.12.2015	A	189 980	5 301	15	0.3	5 286
Total des immeubles d'habitation (en location directe)	195 122	240 844				1 342 083	44 988	1 367	3.0	43 621
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)										
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 039	2016	01.12.2015	A	44 220	1 880	–	–	1 880
Berne, Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/ Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/ 1958	05.01.2021	A	52 780	2 023	–	–	2 023
Crans-Montana, Route des Cheminots³	16 786	32 064	1930/2009	05.07.2017	A	164 759	8 653	–	–	8 653
Ecublens, Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	A	3 988	189	–	–	189
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	A	1 866	86	–	–	86
Glion, Route de Glion 111⁴	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	A	86 060	4 765	–	–	4 765
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	A	10 410	543	–	–	543
Liestal, «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	A	69 540	2 616	–	–	2 616
Martigny, Rue du Léman 24	9 364	6 838	2021	29.11.2017	A	56 190	2 212	146	6.6	2 066
Saxon, Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	A	28 970	1 424	–	–	1 424
St.-Aubin-Sauges, Rue du Débarcadère 9	5 411	7 351	2021	08.06.2021	A	31 490	865	194	22.5	670
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	A	4 477	175	–	–	175
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)	82 839	94 818				554 750	25 432	340	1.3	25 091

¹ A = Pleine propriété/B = Pleine prop., droit de superficie/C = Pleine prop., droit de superficie partiel/D = Copropriété² Le revenu locatif prévisionnel des immeubles acquis en cours d'année figure prorata temporis³ Détenu indirectement par le biais de HFS Mountain GmbH⁴ Détenu indirectement par le biais de HFS Lake GmbH

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Régime de propriété ¹	Valeur vénale en CHF 1000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1000 ²	Perte de loyers en CHF 1000	Perte de loyers en %	Revenus locatifs nets en CHF 1000
Immeubles à usage commercial										
Avenches, Route de la Plaine 61	7 146	25 354	2002	22.02.2022	A	24 790	953	–	–	953
Baden, Am Bahnhof, Bahnhofstrasse 40	1 823	4 108	1981	01.07.2022	D	11 144	557	7	1.3	550
Baden, Badstrasse 17	360	852	1961	01.07.2022	D	2 871	124	1	1.1	122
Bâle, Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	A	10 800	545	95	17.5	449
Bellinzona, Viale Stazione 19	2 676	751	1993	01.01.2022	A	15 720	651	–	–	651
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	A	27 750	1 190	–	–	1 190
Genève, Place Cornavin 10				vendu			1 080	22	2.0	1 058
Genève, Route de Pré-Bois 20	1 744	29 467	1988	01.07.2022	D	8 750	522	72	13.7	451
Genève, Rue de Contamines 14, 18/ Route de Florissant 11–13	6 431	4 310	1981	03.06.2022	D	98 240	3 115	126	4.1	2 989
Lugano, Via Gerolamo Vegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	A	35 650	1 260	–	–	1 260
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 736	4 302	1998	01.06.2019	A	13 260	668	–	–	668
Ostermundigen, Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	A	98 530	3 540	–	–	3 540
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	A	30 480	1 536	3	0.2	1 534
				06.08.2015,						
Soleure, Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne»	2 924	1 579	1772/1928	01.02.2016	B	21 450	1 061	29	2.7	1 033
St-Gall, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	A	27 890	1 274	–	–	1 274
Volketswil, Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	A	72 050	3 340	–	–	3 340
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a				vendu			1 103	14	1.2	1 089
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	81 227	164 041	1943	01.12.2015	A	103 470	7 462	100	1.3	7 362
Zurich, Bahnhofstrasse 32	11 189	3 570	1915	26.07.2016	A	591 360	13 962	124	0.9	13 838
Zurich, Hagenholzstrasse 83–85b	20 338	7 240	2002	01.04.2023	A	103 170	3 995	–	–	3 995
Zurich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	A	17 700	459	50	11.0	408
Total des immeubles à usage commercial	200 435	298 159				1 315 075	48 397	643	1.3	47 754
Immeubles mixtes										
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28/ Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	A	54 030	2 095	29	1.4	2 067
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	A	11 930	548	116	21.2	432
Cham, Lorzenparkstrasse 2–16	15 023	9 164	2008	01.05.2023	A	84 110	2 234	25	1.1	2 209
Genève, Quai du Seujet 30	2 577	390	1984	01.10.2015	A	20 390	842	6	0.8	835
Genève, Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 894	921	1995	20.08.2021	A	38 560	1 185	23	1.9	1 163
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	A	5 835	212	4	1.7	208
Huttwil, Bahnhofstrasse 43, 43b	4 126	3 092	2021	09.12.2022	A	28 680	1 083	96	8.9	987
Liestal, Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	A	37 760	1 327	24	1.8	1 303
Nussbaumen b. Baden, Kirchweg 21, 23, 25	3 849	3 033	1973	01.07.2022	A	26 230	906	30	3.4	875
Orbe, Route des Grange-Saint-Martin	10 567	10 604	2020	17.12.2020	A	72 190	3 223	20	0.6	3 203
St-Gall, Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/ Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	A	20 460	868	27	3.1	841
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	A	32 630	1 474	35	2.4	1 439
Wollerau, Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	A	17 810	587	–	–	587
Zurich, Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	A	16 450	523	2	0.3	521
Zurich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	A	9 951	265	–	–	265
Zurich, Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	A	8 549	233	1	0.3	233
Total des immeubles mixtes	75 987	56 159				485 565	17 605	437	2.5	17 168

¹ A = Pleine propriété/B = Pleine prop., droit de superficie/C = Pleine prop., droit de superficie partiel/D = Copropriété² Le revenu locatif prévisionnel des immeubles acquis en cours d'année figure prorata temporis

Localité, adresse	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (complétion des travaux)	Date d'acquisition	Régime de propriété ¹	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000 ²	Perte de loyers en CHF 1 000	Perte de loyers en %	Revenus locatifs nets en CHF 1 000
Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction										
Bienne , Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Entwicklungsparzelle)	–	1 042		01.11.2022	A	2 599	–	–	–	–
Bienne , Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Hochhaus)	–	1 286		01.11.2022	A	13 190	–	–	–	–
Lucerne , Weinberglistrasse 4	–	5 158	1991	01.10.2015	A	36 250	–	–	–	–
Martigny , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	199	1 500	1987	01.03.2016	A	1 851	51	–	–	51
Menziken , Hauptstrasse 40	–	3 116	2024	10.06.2022	A	7 497	–	–	–	–
Muttenz , Hofackerstrasse 12, 14	–	6 477	2025	22.06.2023	A	51 050	–	–	–	–
St-Légier-La Chiésaz , Chemin du Porteau/ Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015 01.10.2019,	A	9 509	–	–	–	–
Viège , Litternagrund	2 305	8 184	2023	11.02.2021	A	57 480	43	4	8.6	39
Zuchwil , Riverside, nouveau bâtiment 2 ^e étape ³	5 842	26 379	2022	01.12.2015	A	31 490	750	1	0.1	750
Zurich , Bucheggstrasse 130, 132	–	1 361	1931	01.06.2019	A	19 360	–7	–	–	–7
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	8 345	82 216				230 276	837	4	0.5	833
Total général	562 728	772 196				3 927 749	137 259	2 792	2.0	134 467

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

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

³ Classement d'immeubles à usage commercial en terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction pour nouvelle construction





SPF LIVING+ EUROPE



AVANCÉES MAJEURES EN 2023

«SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED»

-3.62%

RENDEMENT DE
PLACEMENT

2022: 6.37%

1.05%

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

2022: 1.52%

5.5

VOLUME DES ÉMISSIONS
(MIOS EUR)

2022: 6.1

33.3%

COEFFICIENT
D'ENDETTEMENT

2022: 34.7%

2.42

DURÉE RÉSIDUELLE
(ANNÉES)

2022: 3.42

0.89%

TAUX D'INTÉRÊT

2022: 0.89%

1

IMMEUBLE ACQUIS
(NOMBRE)

2022: 1

0

PROJETS ACHEVÉS
(NOMBRE)

2022: 0

56.1

VALEUR VÉNALE DES
IMMEUBLES (MIOS EUR)

2022: 53.8

2.5

REVENUS LOCATIFS
(MIOS EUR)

2022: 2.2

1.2

RÉSULTAT RÉALISÉ
(MIOS EUR)

2022: 1.5

-2.7

BÉNÉFICE NON RÉALISÉ
(MIOS EUR)

2022: 0.7

100%

TAUX DE LOGEMENTS

2022: 100%

0.26%

TAUX DE PERTE
SUR LOYER

2022: 1.12%

13.05

DURÉE RÉSIDUELLE DES
BAUX (ANNÉES)

2022: 13.43

RAPPORT DE LA DIRECTION

RÉSUMÉ

Le groupe de placements, qui se concentre sur les pays européens, est entièrement investi

Depuis le lancement du produit de placement «SPF Living+ Europe», l'accent est mis sur la stratégie de placement «Serviced Living». Celle-ci englobe tous les domaines proches de l'habitat, des résidences pour personnes âgées aux appartements d'affaires et aux logements pour étudiants. L'investissement dans la zone euro se concentre sur les marchés immobiliers allemand, belge, néerlandais et français. Ceci en raison des opportunités de croissance comparativement fortes et du profil de rendement/risque très équilibré de ces pays. L'extension aux derniers pays cités est visée à moyen terme. Avec l'appel de capitaux effectué en décembre 2023 pour l'achat de Bad Oeynhausen, le produit est pour la première fois entièrement investi.

Les valeurs vénales de tous les biens immobiliers ont été déterminées par des évaluateurs indépendants selon la méthode du cash-flow actualisé. Il en résulte une valeur vénale actuelle au 31 décembre 2023 d'EUR 56.13 millions (soit EUR 51.38 millions sans les nouvelles acquisitions ou EUR 53.77 millions à fin 2022). Le taux d'actualisation moyen réel est de 3.53% (31.12.2022: 3.10%). L'augmentation de la valeur vénale résulte essentiellement de l'acquisition d'une maison de retraite et de soins à Bad Oeynhausen. En outre, un ajustement des valeurs vénales de l'ensemble du portefeuille existant a eu lieu en raison de la très nette hausse des taux d'intérêt en euros en 2023, soit -4.44% au total.

Pour la première fois au cours de l'année écoulée, les indicateurs environnementaux du produit de placement ont été calculés et rapportés de manière exhaustive, conformément aux directives de l'AMAS et du groupe de placements «SPF Immobilier Suisse». Une importance particulière a été accordée à la définition précise des interfaces et à la compatibilité entre les informations disponibles selon les normes européennes et le mode de calcul suisse. Les hypothèses nécessaires ont ainsi été présentées de manière transparente.

L'actif net s'élève à EUR 40.17 millions (EUR 36.07 millions), ce qui correspond à une valeur d'inventaire par droit de EUR 1174.80 (EUR 1218.96).

Les revenus locatifs nets s'élèvent à environ EUR 2.48 millions. Le taux de perte de loyer est de 0.26%. Depuis le 1^{er} avril 2023, tous les biens sont entièrement loués, après que la petite surface en sous-sol devenue vide dans l'immeuble de Berlin a été entièrement rénovée. L'exploitant sur place a ensuite immédiatement loué cette surface

Le taux d'endettement a été réduit de 34.73% à 33.27%, passant ainsi sous le seuil indiqué de 33.33%. Le taux d'intérêt moyen pondéré du financement externe s'élève à 0.89%, avec une durée résiduelle de 2.42 ans à fin 2023.

La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) est de 64.33%. Le taux de charges d'exploitation calculé sur l'ensemble des actifs (TERISA GAV) s'élève à 1.05%. Sur la base de la réévaluation du portefeuille immobilier à fin 2023, le gain en capital non réalisé s'élève à EUR -2.72 millions. Les impôts différés allègent le compte de résultat d'EUR 0.25 million.

Le rendement des placements s'élève à -3.62% et est donc inférieur à l'objectif de rendement à long terme de 4 à 5%. Le rendement négatif des placements souligne les fortes dévaluations en Europe qui ont eu lieu par suite des hausses massives des taux d'intérêt.

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU PORTEFEUILLE EN 2023

Transactions

En décembre 2023, l'acquisition d'un bien immobilier à Bad Oeynhausen (Allemagne) a été finalisée pour une valeur de marché de EUR 4.75 millions et un rendement attractif de plus de 5.3%. La maison de soins, située à proximité immédiate d'un parc idyllique, est dotée d'un nouveau bail indexé de vingt ans et opère avec un taux d'occupation de près de 100%. Comme pour tous les investissements, l'exploitant de la maison de repos «Curata Holding» se porte ici garant de l'exécution des obligations découlant de chaque contrat de bail en signant une lettre de patronage pour vingt ans.

Avec cette acquisition, la valeur de marché de l'ensemble du portefeuille passe à environ EUR 56.13 millions. Comme mentionné plus haut, le groupe de placements est ainsi entièrement investi pour la première fois depuis sa création. Par ailleurs, le taux d'endettement passe sous le seuil de 33.33% depuis le lancement.

Contexte actuel du marché

Le marché allemand du capital immobilier a connu une année difficile en raison du revirement des taux d'intérêt amorcé il y a plus de 18 mois. «SPF Living+ Europe» s'est révélé relativement stable. Cela s'explique notamment par la bonne couverture des loyers, le portefeuille de grande qualité et la preuve de la capacité à élargir activement le portefeuille pour en tirer une valeur ajoutée, même en période de défis. En outre, le nouveau contexte de taux d'intérêt offre de nombreuses autres opportunités et chances attrayantes qui apporteront une plus-value considérable et durable au produit de placement. Les nettes corrections de valeur de l'immobilier dans la zone euro offrent aux investisseurs de «SPF Living+ Europe» et à d'autres caisses de pension intéressées des options d'entrée lucratives à des conditions prometteuses.

Rien que dans le secteur des personnes âgées, qui fait partie du «Serviced Living», l'Allemagne en particulier enregistre une demande croissante, en raison d'une société vieillissante avec une espérance de vie plus longue. Face à cela, l'offre d'établissements de soins est limitée, avec un taux d'occupation généralement élevé, supérieur à 90%, et de longues listes d'attente. A moyen terme, cet excédent de la demande va encore s'accroître, étant donné que la génération du baby-boom 1958–1964 va partir à la retraite dans les prochaines années, ce qui correspond à environ 5 millions de travailleurs. Comparable à la Suisse, l'Allemagne connaît une pénurie de logements parfois importante dans tous les segments de l'habitat, ce qui contribue encore à l'attractivité du segment choisi.

Constitution stratégique du portefeuille

Pour la poursuite de la constitution stratégique du portefeuille, outre la rentabilité, d'autres facteurs centraux tels que les types d'utilisation, la qualité de l'objet et de la situation, la durabilité, la qualité des locataires ainsi que les possibilités de développement sont pris en compte. L'objectif est d'élargir le portefeuille grâce à des rendements globaux supérieurs à la moyenne, également calculés en CHF.

Gestion du portefeuille

Après l'aménagement du sous-sol de l'immeuble de Berlin et sa location au locataire en place, le portefeuille est entièrement loué. Depuis avril 2023, il n'y a plus de surfaces non louées.

Pour l'année à venir, l'accent sera mis sur l'élaboration d'autres approches de durabilité. Des études de faisabilité concernant la mise en place d'installations photovoltaïques ont déjà été commandées en 2022. Au cours de l'exercice, l'immeuble de Cottbus a été raccordé au réseau de chauffage urbain sans incidence financière pour le groupe de placements. Des optimisations opérationnelles supplémentaires dans le portefeuille de biens sont planifiées avec les locataires et sont en partie en cours de réalisation, ce qui permettra d'augmenter le chiffre d'affaires des exploitants et donc de garantir encore mieux les revenus locatifs.

PORTEFEUILLE (31.12.2023)



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

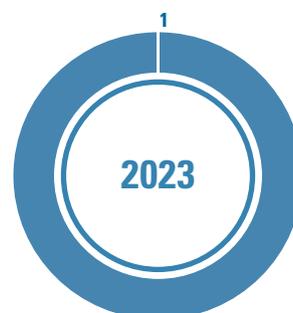


- Habitation
- Commercial
- Mixte
- Projet

ALLOCATION DU PORTEFEUILLE

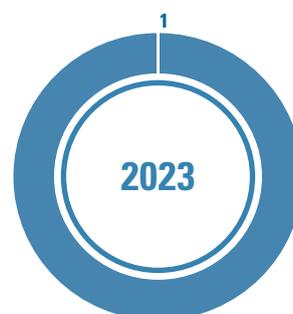
RÉPARTITION PAR PAYS (ZONE EURO 80–100%)¹

en %	31.12.2023	31.12.2022
1 Allemagne	100.00	100.00
2 France	0.00	0.00
3 Pays-Bas	0.00	0.00
4 Belgique	0.00	0.00
5 Rest de l'Europe	0.00	0.00
Total	100.00	100.00



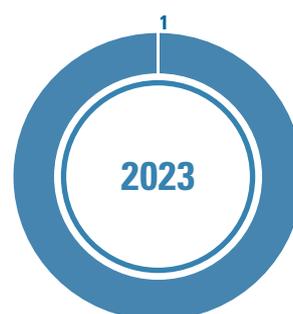
RÉPARTITION PAR STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT¹

en %	31.12.2023	31.12.2022
1 Core/Core+	100.00	100.00
2 Développement de projets	0.00	0.00
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION PAR AFFECTATION¹

en %	31.12.2023	31.12.2022
1 Opérateur immobilier ²	100.00	100.00
2 Immeubles à usage commercial ³	0.00	0.00
3 Immeubles d'habitation	0.00	0.00
Total	100.00	100.00



¹ Sur la base de revenus locatifs prévisionnels

² Focus sur «Serviced Living», comprenant, entre autres, des logements pour étudiants, des appartements avec services, des appartements protégés pour personnes âgées, des hôtels etc. en optimisant la structure du portefeuille et le rendement (utilisation stratégique de la double hybridation de l'immobilier résidentiel)

³ Bureaux, commerces, vente, restauration, secteur de la santé, installations de loisirs, parking, etc.

Dans une première phase, le groupe de placements se concentrera sur l'Allemagne, la France, la Belgique et les Pays-Bas. L'acquisition d'immeubles tiendra compte des différents modèles d'exploitation pour satisfaire à la structure hybride des affectations, à la diversification du portefeuille ainsi qu'à l'optimisation du rendement ajusté des risques pour l'investisseur.

L'évolution démographique en Europe et les spécificités du marché dans le segment «Serviced Living», ainsi que la liquidité du marché immobilier dans chacun de ces pays impliquent une allocation cible à long terme.

NOUVEL IMMEUBLE

BAD OEYNHAUSEN, VON-MOELLER-STRASSE 19, RHÉNANIE-DU-NORD-WESTPHALIE



La résidence pour personnes âgées de 44 lits, principalement en chambres individuelles, est située dans un cadre idyllique en bordure de parc, dans un quartier résidentiel de qualité et bien établi de la station climatique de Bad Oeynhausen en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne. Doté d'un nouveau bail de vingt ans et d'un taux d'occupation de près de 100%, cet objet représente un investissement défensif et stable à long terme. Comme pour les acquisitions des années précédentes, ce bail est garanti par une lettre de patronage de «Curata Holding».

Généralités

Pays	Allemagne
Région	Rhénanie-du-Nord-Westphalie
Lieu	Bad Oeynhausen
Année de construction	Année de construction 1972 Rénovation 2007/19 Annexe/extension 2020
Structure de l'immeuble	Maison de retraite
Rendement théorique	5.3%
Valeur de marché	EUR 4.75 millions

L'IMPORTANT EN BREF

«SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED»

Chiffres clés	Données en	31.12.2023	31.12.2022
Numéro de valeur	numéro	56 192 676	56 192 676
Émission de droits	nombre	4 604	4 972
Reprise de droits	nombre	–	–
Droits en circulation	nombre	34 192	29 588
Valeur d'inventaire par droit	EUR	1 174.80	1 218.96
Prix d'émission par droit	EUR	1 186.55	1 231.15
Prix de rachat par droit	EUR	1 151.30	1 206.77
Compte de fortune			
Valeur vénale des immeubles	mios EUR	56.1	53.8
Fortune totale (GAV)	mios EUR	60.5	56.1
Fortune nette (NAV)	mios EUR	40.2	36.1
Coefficient d'endettement	%	33.27	34.73
Quote-part des fonds empruntés	%	33.64	35.73
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés	ans	2.42	3.42
Rémunération des financements par fonds empruntés	%	0.89	0.89
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	%	3.53/6.11	3.10/5.16
Variation du taux d'escompte (réel)	%	3.20–4.20	2.80–3.40
Variation du taux d'escompte (nominal)	%	5.78–6.81	4.86–5.47
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)	%	–3.62	6.37
Rendement du capital investi (ROIC)	%	–1.98	3.94
Rendement de placements	%	–3.62	6.37
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	64.33	58.39
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	%	1.05	1.52
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	%	1.63	2.52
Compte de résultat			
Produits nets	mios EUR	1.2	1.4
Revenus locatifs	mios EUR	2.5	2.2
Taux de perte sur loyer ¹	%	0.26	1.12
Durée résiduelle des contrats de bail fixes (WAULT) ¹	ans	13.05	13.43

¹ Compte tenu de la prolongation contractuelle de la garantie avec Curata Care Holding GmbH, le WAULT s'allonge à 23.03 ans.

COMPTES ANNUELS

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

COMPTE DE FORTUNE

en EUR 1 000	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Actifs			
Disponibilités		4 240	2 303
Créances à court terme		135	13
Comptes de régularisation de l'actif		24	29
Fonds de roulement		4 399	2 345
Constructions terminées (y c. terrains)	2	56 130	53 770
Immobilier		56 130	53 770
Fortune totale		60 529	56 115
Passifs			
Engagements à court terme		253	202
Comptes de régularisation du passif		713	202
Dettes hypothécaires (y c. autres prêts et crédits à intérêt)	3	18 675	18 675
Impôts latents		719	970
Fonds empruntés		20 360	20 049
Fortune nette		40 169	36 066
Parts			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		29 588	24 616
Variations durant l'exercice sous revue		4 604	4 972
Nombre de parts en circulation à la fin de la période sous revue		34 192	29 588
Valeur en capital par part en EUR		1 139.47	1 170.13
Produit net de l'exercice comptable par part en EUR		35.33	48.83
Valeur d'inventaire par part avant distribution en EUR		1 174.80	1 218.96
Distribution en EUR		–	–
Valeur d'inventaire par part après distribution en EUR		1 174.80	1 218.96
Variation de la fortune nette			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		36 066	28 209
Souscriptions		5 612	5 698
Reprises		–	–
Distributions		–	–
Résultat global de l'exercice		– 1 510	2 160
Fortune nette à la fin de l'exercice		40 169	36 066

COMPTE DE RÉSULTAT

en EUR 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2022
Revenu locatif prévisionnel	4	2 478	2 185
Perte de produit sur locaux vides	4	-6	-24
Revenu locatif net		2 472	2 160
Maintenance		-188	-46
Entretien des immeubles		-188	-46
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables		-0	-0
Assurances		-26	-24
Honoraires de gestion		-59	-51
Impôts et taxes		-105	-105
Autres charges d'exploitation		-	-17
Charges d'exploitation		-190	-197
Résultat opérationnel		2 094	1 916
Intérêts négatifs sur avoirs en banque		-	-1
Autres revenus	6	56	76
Frais de distribution		-20	-18
Autres revenus		37	57
Intérêts hypothécaires	3	-167	-167
Autres intérêts passifs		-15	-13
Frais de financement		-182	-180
Honoraires de la Direction	5	-172	-335
Frais d'estimation et de révision	5	-85	-66
Rémunération du Conseil de la Fondation	5	-42	-54
Autres frais d'administration	5	-241	-257
Frais d'administration		-540	-712
Participation des souscripteurs aux revenus courus		-200	364
Produit/frais des mutations de parts		-200	364
Produit net de l'exercice comptable		1 208	1 445
Gains/pertes en capital réalisé(e)s		-1	3
Résultat réalisé		1 207	1 448
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s		-2 968	977
Variations impôts latents		251	-265
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s		-2 717	712
Résultat global de l'exercice comptable		-1 510	2 160
en EUR 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2022
Distribution et utilisation du résultat			
Produit net de l'exercice comptable		1 208	1 445
Report de l'exercice précédent		-	-
Montant disponible pour la distribution		1 208	1 445
Montant prévu pour la distribution		-	-
Montant prévu pour le réinvestissement		-1 208	-1 445
Report à nouveau		-	-

ANNEXE

«SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED»

1 PRINCIPES FONDAMENTAUX ET PRÉSENTATION DES COMPTES

1.1 CAPITALISATION ET DISTRIBUTION DES REVENUS

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

1.2 SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES DE LA FONDATION DE PLACEMENT

Société/Désignation	Pays	Lieu	Participation et droit de vote
SPA Living+ Holding AG	Suisse	Olten	100.0%
RELIV Europe AG ¹	Suisse	Olten	100.0%
Luise Verwaltung GmbH ¹	Allemagne	Berlin	100.0%
LUISE 01 Berlin (Lichtenberg) GmbH & Co. KG ²	Allemagne	Berlin	89.9%
LUISE 03 Eberswalde GmbH & Co. KG ²	Allemagne	Berlin	89.9%
LUISE 04 Cottbus GmbH & Co. KG ²	Allemagne	Berlin	89.9%
LUISE 06 Chemnitz GmbH & Co. KG ²	Allemagne	Berlin	89.9%
LUISE 08 Freudenstadt GmbH & Co. KG ²	Allemagne	Berlin	89.9%
Bitterfeld Binnengaerten GmbH & Co. KG ¹	Allemagne	Berlin	100.0%
Pflegeheim Bad Deynhausen GmbH & Co. KG ¹	Allemagne	Berlin	100.0%

¹ Détenus indirectement

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

1.3 JUSTIFICATION DES ÉCARTS PAR RAPPORT AUX DIRECTIVES DE PLACEMENT

Selon l'art. 1, al. 5 des Directives de placement, les écarts autorisés par rapport aux Directives de placement en date du 31 décembre 2023 sont les suivants: la part des immeubles appartenant à des sociétés immobilières dont elles ne sont pas l'unique propriétaire dépasse 50% de la fortune du groupe de placements selon l'art. 2, chiffre 2.2.2, al. 5 des Directives de placement. Ce dépassement est dans l'intérêt des investisseurs, sinon le groupe de placements aurait des problèmes économiques. Mise au courant, la CHS PP a été d'accord avec ce dépassement. Le Conseil de fondation est d'avis que ce dépassement pourra être résorbé en temps utile par la croissance du groupe de placements.

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

2 IMMEUBLES

Tableau des placements

en EUR 1 000	Constructions commencées	Constructions terminées	Total
Total au 01.01.2022	–	45 720	45 720
Acquisitions	–	7 069	7 069
Investissements de suivi	–	–	–
Reclassements	–	–	–
Ventes	–	–	–
Plus et moins-values non réalisées	–	981	981
Total au 31.12.2022	–	53 770	53 770
Acquisitions	–	5 014	5 014
Investissements de suivi	–	314	314
Reclassements	–	–	–
Ventes	–	–	–
Plus et moins-values non réalisées	–	–2 968	–2 968
Total au 31.12.2023	–	56 130	56 130

Achats

Lieu, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale au 31.12.2023 en EUR 1 000
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)		
Bad Oeynhausen, Von-Moeller-Strasse 19	31.12.2023	4 750
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)		4 750
Total des acquisitions		4 750

3 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 0.89%.

Échéance des dettes hypothécaires et prêts

en EUR 1 000	31.12.2023	31.12.2022
3 – 5 ans	18 675	18 675
Total des dettes hypothécaires (nominal)	18 675	18 675

La durée résiduelle moyenne pondérée de tous les emprunts portant intérêt s'établissait, sur la base des échéances contractuelles, à 2.42 ans.

4 REVENUS LOCATIFS

Revenu locatif par locataire supérieur à 4%

Locataire (part >4%)	Localité	31.12.2023 Part en %	31.12.2022 Part en %
AlexA Seniorendienste Sàrl	Divers	55.73	60.62
gemeinnützige ProCurand Sàrl	Divers	23.38	27.76
Pflegeheim Binnengärten GmbH	Bitterfeld	11.45	11.63
Parkresidenz Haus Svenja GmbH	Bad Oeynhausen	9.16	–

Échéance des baux

Fin de contrat	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022
	Revenus locatifs prévisionnels en EUR 1 000		Part en %	
5 – 10 ans	114	4.16	113	4.62
> 10 ans	2 617	95.84	2 331	95.38
Total	2 730	100.00	2 444	100.00

5 FRAIS D'ADMINISTRATION

en EUR 1 000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2022
Honoraire de la Direction	– 172	– 335
Charges d'estimation et d'audit	– 85	– 66
Rémunération du Conseil de la Fondation	– 42	– 54
Autres charges administratives	– 241	– 257
Total des frais d'administration	– 540	– 712

Les frais d'administration comprennent, pour l'essentiel, les frais de gestion de Capital Bay Fund Management S.à r.l. s'élevant à EUR 0.129 million (EUR 0.223 million) et de Swiss Prime Site Solutions AG EUR 0.044 millions (EUR 0.112 million). En raison des conditions ardues régnant sur le marché immobilier européen, les deux sociétés ont renoncé, en faveur des investisseurs, à une partie de la commission de gestion due au titre de l'exercice 2023.

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

En 2023, le poste Autres frais d'administration a été relativement élevé en raison de frais non-récurrents en lien avec le lancement du groupe de placements. La rémunération du Conseil de fondation comprend les honoraires du Conseil de fondation, du Comité des finances et des risques, du Comité de placement «SPF Living+ Europe» ainsi que du Conseil d'administration des sociétés immobilières. Les rémunérations du Conseil de fondation ainsi que du Comité des finances et des risques sont réparties sur les groupes de placements en proportion de leur fortune totale. Ces rémunérations comprennent les cotisations aux assurances sociales. Au cours de l'exercice 2023, 10 (12) réunions du conseil de fondation, trois (4) réunions de la commission de placement «SPF Living+ Europe» ainsi que cinq (5) réunions du comité des finances et des risques ont eu lieu.

6 AUTRES REVENUS

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

7 PROVISIONS, INDEMNITÉS DE DISTRIBUTION ET DE PRISE EN CHARGE

Au cours de l'exercice 2023, 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 %	2023 effectif	2023 maximal	2022 effectif	2022 maximal
Commission de gestion annuelle sur la base de la fortune totale au début de chaque trimestre	0.29	1.00	0.65	1.00
Commission de construction basée sur les coûts de construction nets	n/a	3.00	n/a	3.00
Commission d'achat basée sur le prix d'achat net	1.00	2.00	0.40	2.00
Commission de vente basée sur le prix de vente net	n/a	2.00	n/a	2.00
Frais d'administration basés sur les recettes locatives annuelles effectives (y c. les recettes provenant des droits de superficie)	2.38	5.00	2.38	5.00
Commission d'émission basée sur la valeur nette d'inventaire	1.00	2.00	1.00	2.00
Commission de rachat basée sur la valeur nette d'inventaire	n/a	2.00	n/a	2.00
Commission de la banque dépositaire basée sur la fortune mensuelle nette	0.050	0.05	0.050	0.05

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

9 TRANSACTIONS AVEC DES ENTREPRISES LIÉES

Swiss Prime Site Solutions AG

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

10 APPORTS EN NATURE DE CAISSES DE PENSION

Aucun

11 PRODUITS DÉRIVÉS

Aucun

12 ENGAGEMENTS CONTRACTUELS DE PAIEMENTS FUTURS

Aucun

13 ENGAGEMENTS CONDITIONNELS

Aucun

14 ACTIFS GAGÉS

en EUR 1 000	31.12.2023	31.12.2022
Valeur vénale des immeubles concernés	44 700	46 320
Valeur nominale des cédules hypothécaires donnés en nantissement	18 675	18 675
Utilisation actuelle (nominal)	18 675	18 675

15 CHIFFRES CLÉS

en %	31.12.2023	31.12.2022
Taux de perte sur loyer	0.26	1.12
Coefficient d'endettement	33.27	34.73
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	64.33	58.39
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	1.05	1.52
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	1.63	2.52
Rendement des fonds propres (ROE)	-3.62	6.37
Rendement du capital investi (ROIC)	-1.98	3.94
Rendement sur distribution	n/a	n/a
Coefficient de distribution	n/a	n/a
Rendement de placements	-3.62	6.37
Rendement du cash-flow ¹	3.90	4.26
Rendement des variations de valeur ¹	-7.52	2.11
Volatilité ²	3.73	1.33
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	3.53/6.11	3.10/5.16
Variation du taux d'escompte (réel)	3.20-4.20	2.80-3.40
Variation du taux d'escompte (nominal)	5.78-6.81	4.86-5.47

¹ Non vérifié, car pas chiffre clé basée sur les informations techniques de la CAFP

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 2023 (jour de clôture du bilan) et le 11 avril 2024, 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 2023 ou qui aurait dû être divulgué à ce stade.

RAPPORT DE L'EXPERT EN ÉVALUATION



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 Olten

Zurich, 1^{er} janvier 2024

Rapport d'évaluation du groupe de placement
SPA Living+ Europe unhedged de Swiss Prime
Fondation de placement au 31 Décembre 2023

1 Mandat

Conformément à l'art. 41, al. 3, de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP), les fondations de placement doivent faire évaluer la valeur vénale des immeubles par un expert en estimations immobilières indépendant. Les immeubles du groupe de placement SPA Living+ Europe unhedged de Swiss Prime Fondation de placement ont été évalués individuellement au 31 décembre 2023 par Wüest Partner en tant qu'expert en évaluation indépendant, une visite ayant été effectuée pour les immeubles tous les trois ans après la première évaluation. La Swiss Prime Fondation de placement est responsable de l'obtention des documents actuels des immeubles à évaluer.

2 Standards d'évaluation

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

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

3 Méthode d'évaluation

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

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

4 Résultats

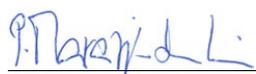
Wüest Partner évalue les immeubles du groupe de placement SPA Living+ Europe unhedged de Swiss Prime Fondation de placement comme suit au 31 décembre 2023 :

	Valeur de marché
6 Biens immobiliers existants	EUR 51'380'000
1 Achat d'un nouveau immobilier (Bad Oeynhausen, Von-Moeller-Straße 19)	EUR 4'750'000
7 Immobiliers totaux	EUR 56'130'000

5 Indépendance et confidentialité

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

Wüest Partner AG
Zurich, 1^{er} janvier 2024



Pascal Marazzi-de Lima MRICS
Partner



Andreas Häni MRICS
Partner

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Détails au 31.12.2023

Localité, adresse	Pays	Surface locative en m ²	Superficie du terrain en m ²	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Régime de propriété ¹	Valeur vénale en EUR 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en EUR 1 000 ²	Perte de loyers en EUR 1 000	Perte de loyers en %	Revenus locatifs nets en EUR 1 000
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)											
Bad Oeynhausen, Von-Moeller-Strasse 19	DE	1 663	1 421	1972	20.12.2023	A	4 750	-	-	-	-
Berlin, Am Stadtpark 15	DE	4 507	3 333	1998	04.06.2021	A	12 300	496	6	1.29	490
Bitterfeld, Walther-Rathenau-Strasse 68	DE	2 766	4 348	1874	29.12.2022	A	6 680	320	-	-	320
Chemnitz, Hohe Strasse 6	DE	8 949	4 566	1998	04.06.2021	A	12 400	690	-	-	690
Cottbus, Brauhausbergstr. 1	DE	1 933	751	1996	04.06.2021	A	1 970	114	-	-	114
Eberswalde, Beethovenstr. 22	DE	6 972	6 042	1997	04.06.2021	A	11 100	525	-	-	525
Freudenstadt, Lauterbadstr. 103	DE	5 801	2 269	2000	04.06.2021	A	6 930	333	-	-	333
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)		32 591	22 730				56 130	2 478	6	0.26	2 472
Total général		32 591	22 730				56 130	2 478	6	0.26	2 472

¹ A = Pleine propriété détenue indirectement

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

L'IMPORTANT EN BREF

«SPF LIVING+ EUROPE HEDGED»

Chiffres clés	Données en	31.12.2023	31.12.2022
Numéro de valeur	numéro	56 192 668	56 192 668
Émission de droits	nombre	3 555	2 099
Reprise de droits	nombre	–	–
Droits en circulation	nombre	9 520	5 965
Valeur d'inventaire par droit	CHF	1 131.07	1 194.68
Prix d'émission par droit	CHF	1 142.38	1 206.63
Prix de rachat par droit	CHF	1 108.45	1 182.74
Compte de fortune			
Fortune totale (GAV)	mios CHF	10.8	7.2
Fortune nette (NAV)	mios CHF	10.8	7.1
Quote-part des fonds empruntés	%	0.03	0.60
Rendements			
Distribution	CHF	n/a	n/a
Rendement sur distribution	%	n/a	n/a
Coefficient de distribution	%	n/a	n/a
Rendement des fonds propres (ROE)	%	–5.32	5.18
Rendement du capital investi (ROIC)	%	–4.83	4.53
Rendement de placements	%	–5.32	5.18
Quote-part des charges d'exploitation TER KGAST	%	1.16	2.77

COMPTES ANNUELS

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

COMPTE DE FORTUNE

en CHF 1 000	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Actifs			
Disponibilités		4 430	231
Créances à court terme		–	–
Fonds de roulement		4 430	231
Participation à SPF Living+ Europe unhedged	1	6 340	6 938
Immobilier		6 340	6 938
Fortune totale		10 771	7 169
Passifs			
Engagements à court terme		–	13
Comptes de régularisation du passif		1	1
Instruments financiers	4	2	29
Fonds empruntés		3	43
Fortune nette		10 768	7 126
Parts			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		5 965	3 866
Variations durant l'exercice sous revue		3 555	2 099
Nombre de parts en circulation à la fin de la période sous revue		9 520	5 965
Valeur en capital par part en CHF		1 154.03	1 174.68
Produit net de l'exercice comptable par part en CHF		– 22.96	20.01
Valeur d'inventaire par part avant distribution en CHF		1 131.07	1 194.68
Distribution en CHF		–	–
Valeur d'inventaire par part après distribution en CHF		1 131.07	1 194.68
Variation de la fortune nette			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		7 126	4 391
Souscriptions		4 247	2 384
Reprises		–	–
Distributions		–	–
Résultat global de l'exercice		– 606	351
Fortune nette à la fin de l'exercice		10 768	7 126

COMPTE DE RÉSULTAT

en EUR 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2022
Commission d'émission		40	25
Frais de distribution		-15	-14
Autres revenus		25	12
Couverture de change des frais de gestion	2	-14	-12
Autres frais d'administration	2	-2	-3
Frais d'administration		-15	-16
Participation des souscripteurs aux revenus courus		-228	124
Produit/frais des mutations de parts		-228	124
Produit net de l'exercice comptable		-219	119
Gains/pertes de change réalisé(e)s		184	198
Résultat réalisé		-35	317
Résultat non-réalisé de la participation à SPF Living+ Europe unhedged		-247	247
Gains/pertes de change non-réalisé(e)s		-323	-213
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s		-571	34
Résultat global de l'exercice comptable		-606	351

en EUR 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2022
Distribution et utilisation du résultat			
Produit net de l'exercice comptable		-219	119
Report de l'exercice précédent		-	-
Montant disponible pour la distribution		-219	119
Montant prévu pour la distribution		-	-
Montant prévu pour le réinvestissement		219	-119
Report à nouveau		-	-

ANNEXE

«SPF LIVING+ EUROPE HEDGED»

1 PARTICIPATION À SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED

Au 31 décembre 2023, 5 727 droits du groupe de placements «SPF Living+ Europe unhedged» étaient détenus, ce qui correspond à une participation d'EUR 6.73 millions, soit CHF 6.34 millions.

2 CHARGES D'ADMINISTRATION

Les charges d'administration comprennent la taxe minimale contractuelle de CHF 10000 par an due à la Banque cantonale de Zurich pour la couverture de change et autres frais administratifs.

3 PROVISIONS, INDEMNITÉS DE DISTRIBUTION ET DE PRISE EN CHARGE

Au cours de l'exercice 2023, la Fondation de placement n'a ni reçu, ni versé de provisions. La Fondation ne paye aucune indemnité distincte de distribution et de prise en charge.

4 PRODUITS DÉRIVÉS

Conformément à l'art. 56a OPP 2, aux Directives de placement et au prospectus du groupe de placements, les produits dérivés sont utilisés exclusivement pour couvrir les risques de change. Au 31 décembre 2023, le groupe de placements détenait un contrat de change à terme pour la vente au 29 mars 2024 d'EUR 6.39 millions contre des francs suisses au cours de 0.937196 CHF/EUR d'une valeur de marché de CHF -2104. Au 31.12.2023, le taux de couverture de change contre l'euro s'élevait à 95%.

5 ENGAGEMENTS CONTRACTUELS DE PAIEMENTS FUTURS

Aucun

6 ENGAGEMENTS CONDITIONNELS

Aucun

7 CHIFFRES CLÉS

en %	31.12.2023	31.12.2022
Quote-part des charges d'exploitation TER KGAST	1.16	2.77
Rendement des fonds propres (ROE)	-5.32	5.18
Rendement du capital investi (ROIC)	-4.83	4.53
Rendement sur distribution	n/a	n/a
Coefficient de distribution	n/a	n/a
Rendement de placements	-5.32	5.18
Volatilité ¹	3.85	1.09

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

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

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

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

8 ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN

Entre le 31 décembre 2023 (jour de clôture du bilan) et le 11 avril 2024, 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 2023 ou qui aurait dû être divulgué à ce stade.

FORTUNE DE BASE

**SWISS PRIME
FONDATION DE
PLACEMENT**

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

en CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2022
Actifs		
Disponibilités	192	89
Créances à court terme	311	449
Comptes de régularisation de l'actif	–	11
Total des fonds de roulement	503	549
Total des actifs	503	549
Passifs		
Engagements à court terme	28	55
Comptes de régularisation du passif	375	394
Total des fonds empruntés	403	449
Capital de dotation	100	100
Total des fonds propres	100	100
Total des passifs	503	549

en CHF 1 000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2022
Produits		
Contribution des groupes de placements	402	450
Total des produits	402	450
Charges		
Organes	–239	–175
Assemblée des investisseurs, manifestations	–17	–37
Surveillance	–41	–89
Charge de révision	–11	–21
Établissement des rapports, rapport annuel	–21	–64
Autres charges d'administration	–73	–64
Total des charges	–402	–450
Résultat de l'exercice	–	–





ANNEXE ET ATTESTATIONS

ANNEXE GÉNÉRALE

1 GÉNÉRALITÉS

1.1 BASE JURIDIQUE ET BUT

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

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

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

1.2 ORGANISATION

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

www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

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

Nom	Fonction	Activité professionnelle
Jérôme Baumann	Président et délégué	Avocat/ partenaire 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	Responsable Multi-Asset Investments Banque Cantonale de Berne
Franz Rutzer	Membre	Immobilier et finances

Comité de placement «SPF Living+ Europe»

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

Comité des finances et des risques

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

Conseil de la durabilité

Nom	Fonction	Activité professionnelle
Rolf Maurer	Président	Responsable Multi-Asset Investments Banque Cantonale de Berne
Jérôme Baumann	Membre	Avocat/ partenaire à Kellerhals Carrard
Dr. iur. Daniel Fässler	Membre	Avocat/ conseiller des États du canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures
Franz Rutzer	Membre	Immobilier et finances

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

Organe de révision: KPMG AG, Zurich

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

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

Banque dépositaire: Banque cantonale de Zurich, Zurich

Gérance immobilière: Wincasa AG, Winterthour; CB Property Management GmbH, Berlin

1.3 PROSPECTUS

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

2 PRINCIPES FONDAMENTAUX

2.1 COMPTABILITÉ ET PRÉSENTATION DES COMPTES

La comptabilité et la présentation des comptes sont effectuées conformément aux dispositions des articles 38 OFP et 47 OPP2. Le compte de fortune et le compte de résultat sont présentés conformément à la classification minimale de la 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 parenthèses ().

2.3 ÉVALUATION DES IMMEUBLES

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

2.4 ÉVALUATION DES HYPOTHÈQUES ET D'AUTRES DETTES PORTANT INTÉRÊT

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

2.5 IMPÔTS COURANTS ET DIFFÉRÉS

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

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



RAPPORT SUR LES RISQUES FINANCIERS INDUITS PAR LE CHANGEMENT CLIMATIQUE (RAPPORT TCFD)

Swiss Prime Fondation de placement (SPF) établit volontairement et pour la première fois un rapport de l'exercice 2023 selon les directives de la «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) portant sur les risques financiers résultant de l'impact du climat sur les activités de l'entreprise et sur les mesures que celle-ci a prises pour gérer ces risques de manière proactive.

SPF s'efforce constamment de développer la gouvernance de l'entreprise en matière de durabilité et d'impact climatique. En font partie notamment l'actualisation régulière de l'évaluation de l'impact des risques climatiques ainsi que la définition, l'optimisation et la mise en œuvre des mesures, existantes ou nouvelles, visant à réduire les risques en lien avec le changement climatique et à tirer parti des opportunités qu'il offre.

Le cadre établi par TCFD compte les quatre éléments de base, soit Gouvernance, Stratégie, Gestion des risques ainsi que Mesures et objectifs et montre comment les entreprises peuvent ainsi mettre au jour et traiter les risques et les opportunités liés au climat.



Source: Recommendations of TCFD 2017

Gouvernance

Gouverner l'entreprise en tenant compte des risques et opportunités du changement climatique

Stratégie

Conséquences effectives et potentielles des risques et opportunités du changement climatique sur les affaires, la stratégie et la planification financière de l'entreprise

Gestion des risques

Processus de l'entreprise pour identifier, évaluer et gérer les risques du changement climatique

Chiffres clés et objectifs

Chiffres clés et objectifs appliqués à l'évaluation et à la gestion des risques et opportunités du changement climatique

GOUVERNANCE

La Swiss Prime Fondation de placement mène une politique de durabilité et de climat responsable et tournée vers l'avenir. SPF est convaincue que cela augmente la résilience et permet ainsi de créer de la valeur à long terme pour la fondation de placement, ses investisseurs et ses parties prenantes.

Pour SPF, il est incontestable que le changement climatique et les opportunités et risques qui y sont associés jouent un rôle extrêmement important, car le secteur de l'immobilier exerce une influence significative sur les émissions de gaz à effet de serre et est lui-même directement affecté par le changement climatique. Depuis sa création en 2015, SPF s'efforce non seulement d'être un véhicule de placement attrayant pour les caisses de pension, mais elle est également consciente de sa responsabilité en matière de construction et d'exploitation durables des immeubles de son portefeuille. Dans ce contexte, SPF assume ses responsabilités.

Les organes suivants sont chargés de traiter cette question importante au sein de l'organisation:

- Le **Conseil de la durabilité** de Swiss Prime Fondation de placement, créé au cours de l'exercice 2022, se compose de quatre membres du Conseil de fondation et de représentants de Swiss Prime Site Solutions (SPSS), dont le Chief Investment Officer et le Head of Sustainability de SPSS. Le Conseil de la durabilité se réunit deux fois par an et est chargé de définir et d'examiner la stratégie en matière de développement durable et de climat (y compris la courbe de réduction des émissions de CO₂), de gérer les opportunités et les risques liés au climat, ainsi que le contenu des rapports sur le développement durable et le climat.
- Le **Comité des finances et de gestion des risques (CFR)** surveille, à l'échelle du Groupe, le système interne de contrôle, qui s'étend aux risques liés au climat et aux critères ESG.
- Le **Conseil de fondation** de Swiss Prime Fondation de placement détient la responsabilité suprême et assume celle de l'établissement des rapports. Il fixe les objectifs de durabilité pour l'ensemble de l'entreprise ainsi que la stratégie et la façon dont celle-ci doit être appliquée. Chaque année, le Conseil de fondation examine les progrès réalisés.
- La mise en œuvre de la stratégie est assurée par la **société de gestion** Swiss Prime Site Solutions AG. Cette société est soumise aux directives du Conseil de fondation et lui rend compte régulièrement. SPSS veille par exemple à ce que les risques et les opportunités liés au climat soient pris en compte à toutes les étapes du processus de placement, et ce aussi bien lors de l'acquisition que du développement et de la gestion. Les informations, par exemple sur les risques liés au climat d'un projet d'acquisition ou de développement potentiel, sont soumises au Conseil de fondation.
- La nouvelle fonction de **Head Sustainability** de Swiss Prime Site Solutions AG, créée au cours de l'exercice 2022, est responsable de la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie de durabilité et de climat de la SPF et contribue ainsi de manière déterminante à ce que les facteurs de succès et les risques financiers et non financiers soient gérés de manière encore plus intégrée.

STRATÉGIE

Risques et opportunités découlant du climat

Conformément aux directives du TCFD, SPF fait la distinction entre les risques physiques et les risques de transition. Les risques physiques résultent par exemple d'événements météorologiques extrêmes et ont un impact direct sur les biens immobiliers, tandis que les risques de transition résultent de la décarbonation de l'économie et des nouvelles conditions légales, sociales, économiques et technologiques. SPF considère notamment les risques suivants comme essentiels et les prend en compte comme partie intégrante de la gestion régulière des risques:

Risques physiques	Risques de transition
<ul style="list-style-type: none"> – Hausse des températures estivales, augmentation de la canicule et longues périodes caniculaires – Augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes tels que vents violents et fortes précipitations entraînant des inondations 	<p>Impact social du changement climatique:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Impact sur la santé et le taux de mortalité – Clients se tournant vers des produits et services responsables <p>Changements réglementaires:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Réglementations concernant l'utilisation d'énergies renouvelables et l'efficacité énergétique – Exigences en matière de réutilisation/recyclage des matériaux (économie circulaire) <p>Attentes en matière d'information sur la durabilité:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Investisseurs, régulateurs et le public accentuent le discours sur la durabilité

SPF est bien positionnée pour faire face aux risques climatiques importants et pour se différencier sur le marché grâce à une approche proactive et aux opportunités associées dans son propre portefeuille immobilier. Pour ce faire, SPF s'appuie, entre autres, sur une grande capacité d'investissement, une forte expertise dans la planification, la construction et l'exploitation de biens immobiliers, ainsi qu'une culture distinctive de l'innovation. Sur la base de ces atouts, SPF se concentre sur les quatre domaines d'action suivants pour gérer les risques climatiques et exploiter les opportunités:

Champs d'action stratégiques

1 INVESTISSEMENTS CONFORMES À L'OBJECTIF DE RÉDUCTION DU CO₂

Le principal champ d'action concerne tout d'abord le portefeuille immobilier détenu par Swiss Prime Fondation de placement. En effet, celle-ci suit depuis 2020 une courbe ambitieuse de réduction du CO₂ de manière à ce que son portefeuille devienne neutre sur le plan du climat d'ici à 2050. Cette courbe se cale sur l'objectif de 1.5 degré fixé par l'Accord de Paris sur le climat, objectif devant être atteint par des mesures appliquées à son propre portefeuille immobilier. Des exemples de ces mesures mises en œuvre en 2023 figurent au chapitre «[Objectif zéro net et courbe de réduction du CO₂](#)» du rapport de durabilité.

2 SENSIBILISATION, FORMATION CONTINUE ET INCITATIONS

La société gérante accorde une grande importance au changement climatique dans la communication interne ainsi que dans la [formation continue des collaborateurs](#). Ainsi, des formations internes sur les thèmes du développement durable, du changement climatique et de la gestion du CO₂ sont régulièrement organisées avec les collaborateurs. Les entretiens menés avec les collaborateurs responsables dans le cadre du processus de gestion des risques contribuent également à prendre en compte les opportunités et les risques liés au climat. Grâce à l'établissement d'objectifs de durabilité valables, les aspects de durabilité font partie intégrante du business plan et concernent donc tous les investissements dans le domaine immobilier. En outre, les objectifs de performance en matière de durabilité sont intégrés dans les objectifs des collaborateurs. L'établissement d'objectifs de durabilité en matière de rémunération aidera en outre l'entreprise à intégrer de manière encore plus systématique les aspects non financiers dans ses processus et à améliorer ses performances.

3 GESTION DE L'INNOVATION

SPF s'efforce d'utiliser dans ses [développements de projets de nouveaux matériaux innovants et durables](#), comme par exemple l'isolation à partir de matériaux de démolition, du béton aux propriétés de stockage du CO₂, des façades végétalisées, la biodiversité dans les cours intérieures ou des luminaires qui économisent 90% de l'énergie.

4 ÉCHANGE AVEC DES PARTIES PRENANTES

SPF entretient des échanges continus avec les investisseurs, les clients et les autres parties prenantes. Les thèmes liés au changement climatique font de plus en plus partie de ce dialogue. En septembre 2023, SPF a participé au dialogue avec les parties prenantes organisé par Swiss Prime Site AG. Celui-ci a été consacré à des questions importantes sur la responsabilité de l'entreprise face au changement climatique. L'équipe de collecte de fonds entretient des échanges réguliers avec les quelque 320 investisseurs de Swiss Prime Fondation de placement. Les thèmes du développement durable font partie intégrante des entretiens avec les investisseurs.

GESTION DES RISQUES

Les risques liés au climat font partie intégrante du [processus de gestion des risques](#) de SPF. Pour évaluer ces risques spécifiques, SPF utilise des analyses de scénarios basées sur des événements. Dans ce cadre, les risques climatiques physiques et transitoires sont évalués chaque année sur la base de scénarios qualitatifs. Les événements potentiels sont évalués en fonction de leur probabilité d'occurrence et de leur degré d'impact sur la valeur de l'entreprise (dommages potentiels) et sur sa réputation. Le moment attendu de l'impact ainsi que l'horizon d'action disponible en cas de survenance pour la mise en œuvre de mesures de réduction des risques sont également pris en compte lors de l'évaluation des risques. Les responsabilités pour les mesures définies sont assumées par l'équipe concernée de la société gérante. L'évaluation qui en résulte sert d'instrument au Conseil de fondation et au CFR de SPF pour identifier à temps des mesures ciblées afin d'atténuer les effets attendus sur la fondation de placement.

Les événements présentant le potentiel de risque le plus élevé et les mesures correspondantes visant à minimiser les risques sont énumérés ci-dessous:

Risques physiques

Événements possibles causés par le changement climatique	Conséquences pour Swiss Prime fondation de placement	Mesures			
<ul style="list-style-type: none"> – Hausse des températures estivales – Augmentation du nombre de jours de canicule – Longues périodes caniculaires 	<ul style="list-style-type: none"> – Augmentation des coûts (annexes) en raison du besoin accru d'énergie pour le refroidissement – Baisse potentielle des revenus locatifs nets en raison de l'augmentation des charges (sous l'angle du loyer brut) – Réduction des possibilités de location/hausse du taux de vacance (facteur de coûts/conditions climatiques défavorables de l'immeuble) – Exigences accrues en matière d'enveloppe du bâtiment et de technique du bâtiment – Respect garanti des conditions climatiques ambiantes <p>Horizon d'action en cas de survenance:</p> <table border="1"> <tr> <td>1 an</td> <td>3 ans</td> <td>10 ans</td> </tr> </table>	1 an	3 ans	10 ans	<ul style="list-style-type: none"> ● Contrôle et mise à jour réguliers de la courbe de réduction des émissions de CO₂ et mise en œuvre des mesures définies ● Achat d'énergie électrique issue de sources renouvelables (y compris achat d'électricité d'origine hydraulique suisse ou européenne) ● Utilisation d'électricité produite sur place: mise en place d'installations photovoltaïques sur les toits plats pour des sites définis et évaluation de sites supplémentaires ● Exclusion progressive du gaz naturel et des composants pétroliers ● Mise en œuvre progressive du standard de construction durable suisse (SNBS) dans le bâtiment (respect d'exigences plus strictes au fil du temps) <p>Paramètres:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Consommation totale d'énergie – Consommation d'énergie pour le refroidissement (en développement)
1 an	3 ans	10 ans			
<ul style="list-style-type: none"> – Augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes tels que vents violents et fortes précipitations entraînant des inondations 	<ul style="list-style-type: none"> – Exigences croissantes en matière de qualité du lieu – Augmentation des coûts d'assurance – Dommages à la structure du bâtiment – Exigences élevées en matière de qualité de construction – Possibilité de location plus faible/taux de vacance plus élevé – Risque de responsabilité envers les locataires en raison de défauts dans les objets loués – Usage limité ou accès limité aux bâtiments <p>Horizon d'action en cas de survenance:</p> <table border="1"> <tr> <td>1 an</td> <td>3 ans</td> <td>10 ans</td> </tr> </table>	1 an	3 ans	10 ans	<ul style="list-style-type: none"> ● Analyse détaillée du site ● Risque d'inondation dans l'ensemble du portefeuille immobilier et prise en compte spécifique au projet ● Prise en compte spécifique à l'objet des dommages environnementaux potentiels ● Analyse de la structure et de la durabilité des bâtiments ● Vérification de la couverture d'assurance <p>Paramètres:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Valeur des dommages causés par des phénomènes météorologiques extrêmes – Coûts totaux des mesures particulières de prévention
1 an	3 ans	10 ans			

● mesures prises ou en préparation ● mesures prises en partie ○ encore aucune mesure prise

Risques transitoires

Événements possibles causés par le changement climatique

Conséquences pour Swiss Prime fondation de placement

Mésures

Conséquences sociales du changement climatique

– Impact sur la santé et le taux de mortalité

- Hausse des exigences sur le confort et le climat ambiant (p. ex. certifications GI)
- Baisse de l'attrait, voire de la location de surfaces «chaudes»

Horizon d'action en cas de survenance:



- L'emplacement et l'utilisation des bâtiments doivent être pris en compte
- Prise en compte de l'influence de l'augmentation des températures sur le confort de vie et de travail dans l'immobilier, en particulier dans les villes
- Si nécessaire, identification et mise en œuvre de mesures préventives, par exemple augmentation de la proportion d'espaces verts
- Prise en compte spécifique du projet/ de l'immeuble par l'utilisation de matériaux appropriés lors des rénovations

Paramètres:

- Nombre de plaintes provenant de locataires
- Coût total des mesures spéciales pour la prévention des situations dangereuses pour la santé

– Clients se tournant vers des produits et services responsables

- Exigences et directives accrues des investisseurs concernant la résilience des produits et services proposés
- Exigences accrues des locataires concernant les bâtiments et les normes de surface (certifications)
- Les locataires et les investisseurs doivent respecter les exigences en matière d'approvisionnement durable (gestion des fournisseurs) et de technologie de construction (matériaux)

Horizon d'action en cas de survenance:



- Prise en compte de critères de durabilité spécifiques dans les immeubles existants et les projets de construction
- Exigences de durabilité étendues pour les fournisseurs
- Rédaction de rapports complets
- Enquêtes auprès des locataires et des collaborateurs avec des questions spécifiques

Paramètres:

- Enquête postérieure à la certification du bâtiment et des surfaces louées
- Demandes des locataires/ du public/ des investisseurs quant à la durabilité des immeubles
- Résultats d'enquêtes auprès des locataires et des collaborateurs

● mesures prises ou en préparation ● mesures prises en partie ○ encore aucune mesure prise

Changements réglementaires

– Prescriptions concernant l'utilisation d'énergies renouvelables et l'efficacité énergétique

– Exigences et coûts croissants dans le développement et l'exploitation de biens immobiliers
 – Exigences réglementaires en matière d'approvisionnement durable (gestion des fournisseurs) et de technologie de construction (matériaux)
 – Coûts supplémentaires importants si les nouvelles réglementations ne sont pas prises en compte de manière proactive, par ex. en remplaçant les installations de chauffage fossiles avant la fin de leur durée de vie.
 – Limitation de l'utilisation des bâtiments (vacance)

Horizon d'action en cas de survenance:

1 an	3 ans	10 ans
------	-------	--------

- Suivi proactif des évolutions réglementaires et techniques
- Analyse de portefeuille pour identifier les risques
- Mise en œuvre des exigences dans les nouveaux projets de construction
- Mise en œuvre des exigences dans les immeubles existants
- Prise en compte spécifique au projet des critères de durabilité dans les immeubles existants et les nouveaux projets de construction
- Prise en compte spécifique au projet par l'utilisation de matériaux correspondants lors de rénovations
- Prise en compte des nouvelles prescriptions dans les stratégies d'objet d'immeubles existants

Paramètres:

– Gestion des énergies (efficacité énergétique actuelle et mélange d'énergies)

– Exigences en matière de réutilisation/recyclage des matériaux (économie circulaire)

– Exigences supplémentaires en matière de conception, de développement et de déconstruction des bâtiments (par ex. taux minimum de matériaux recyclés et possibilité de réutilisation des matériaux de construction)
 – Augmentation des coûts de construction et des phases d'étude des plans en raison d'exigences accrues en la matière.

Horizon d'action en cas de survenance:

1 an	3 ans	10 ans
------	-------	--------

- Mise en œuvre des prescriptions dans les projets de construction
- Mise en œuvre des prescriptions dans les immeubles existants
- Suivi des développements techniques et réglementaires, se traduisant le cas échéant par des prescriptions destinées à Swiss Prime Fondation de placements et à ses fournisseurs
- Gestion des fournisseurs

Paramètres:

– im Aufbau

Attentes concernant les informations de durabilité

– Les investisseurs, les régulateurs et le public intensifient le discours sur la durabilité

– Effets sur la juste valeur, frais d'évaluation plus élevés
 – Investissements durables dans les objets nécessaires pour influencer positivement l'évaluation (cycles d'investissement longs par rapport à l'évaluation à court terme)
 – Pertinence accrue du reporting
 – Augmentation de la charge de travail pour la collecte et la mise à jour des données pertinentes
 – Effort supplémentaire pour identifier et collecter les données pertinentes tout au long de la chaîne de création de valeur

Horizon d'action en cas de survenance:

1 an	3 ans	10 ans
------	-------	--------

- Intégration des prescriptions de durabilité dans les stratégies immobilières
- Augmentation ciblée des investissements dans la durabilité des immeubles
- Réponse rapide aux questions des investisseurs institutionnels
- Suivi des indicateurs ESG-KPI dans les processus commerciaux et les stratégies immobilières
- Rapport annuel

Paramètres:

– Questions posées par les Relations avec les investisseurs (Investor Relations)
 – Notation de durabilité pour les immeubles et les entreprises (p. ex. GRESB, PRI)
 – Somme des investissements dans la durabilité des immeubles

● mesures prises ou en préparation ● mesures prises en partie ○ encore aucune mesure prise

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION



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

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Swiss Prime Fondation de placement comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement (pages 54 jusqu'à 56, 86 jusqu'à 87 et 99 jusqu'à 100), le bilan et le compte de résultats de la fortune de base (page 105) pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2023 ainsi que l'annexe (pages 60 jusqu'à 65, 88 jusqu'à 92, 102 jusqu'à 103 et 109 jusqu'à 110), y compris un résumé des principales méthodes comptables.

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

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

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

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

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

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



Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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



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

Nous avons vérifié si:

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

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

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

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

KPMG AG

Erich Meier
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Adrian Walder
Expert-réviseur agréé

Zurich, 11 avril 2024



MENTIONS LÉGALES

Seule la version originale en allemand fait foi.

Traduction

Robert Palivoda, Genève

Illustrations

Severin Jakob Fotografie AG, Zurich

Décharge

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

