

AU 31 DÉCEMBRE 2021

RAPPORT ANNUEL 2021



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 2021 et perspectives pour 2022
 - 11 Rapport des Comités
 - 14 Stratégie de durabilité
-

GROUPE DE PLACEMENTS SPF IMMOBILIER SUISSE

- 25 Avancées majeures en 2021
 - 26 Rapport de la Direction
 - 32 Portefeuille
 - 34 Répartition géographique
 - 35 Répartition des affectations
 - 38 Sélection des projets
-

COMPTES ANNUELS GROUPE DE PLACEMENTS SPF IMMOBILIER SUISSE

- 46 Chiffres-clés
 - 48 Compte de fortune
 - 49 Compte de résultat
 - 54 Annexe aux comptes annuels
 - 62 Rapport de l'expert en évaluations
 - 64 Inventaire des immeubles
-

GROUPE DE PLACEMENTS SPF LIVING+ EUROPE

- 69 Avancées majeures en 2021
 - 70 Rapport de la Direction
 - 72 Portefeuille
 - 74 Allocation du portefeuille
 - 75 Objets
-

COMPTES ANNUELS GROUPE DE PLACEMENTS SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED

- 80 Chiffres-clés
 - 82 Compte de fortune
 - 83 Compte de résultat
 - 84 Annexe aux comptes annuels
 - 88 Rapport de l'expert en évaluations
 - 90 Inventaire des immeubles
-

COMPTES ANNUELS GROUPE DE PLACEMENTS SPF LIVING+ EUROPE HEDGED

- 91 Chiffres-clés
 - 93 Compte de fortune
 - 94 Compte de résultat
 - 98 Annexe aux comptes annuels
-

FORTUNE DE BASE SWISS PRIME FONDATION DE PLACEMENT

- 101 Bilan et compte de résultat
-

ANNEXE ET ATTESTATIONS

- 103 Annexe générale aux comptes annuels
- 106 Rapport de l'organe de révision

AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT ET DÉLÉGUÉ

**Madame, Monsieur,
Chers investisseurs,**

En 2021, Swiss Prime Fondation de placement a de nouveau franchi des étapes importantes. Malgré les défis auxquels nous sommes tous confrontés et un marché ardu, Swiss Prime Fondation de placement (SPF) a réussi à poursuivre avec succès sa stratégie de croissance profitable dans les deux produits SPF Immobilier Suisse et SPF Living+ Europe. Le Conseil d'administration considère que la substance saine de l'ensemble du portefeuille ainsi que la stratégie claire et ciblée sont les facteurs de succès essentiels de cette évolution. En dialogue étroit avec toutes les parties prenantes, les équipes ont beaucoup travaillé pour établir les bases du bouclage très favorable des deux groupes de placements.

Dans le portefeuille de SPF Immobilier Suisse, la résilience se manifeste en particulier par la baisse du taux de vacance à 3.44%, contre 4.02% en 2020, ainsi que par les réévaluations. Je suis particulièrement ravi de pouvoir annoncer que SPF Immobilier Suisse a de nouveau enregistré un résultat record. Grâce au bon travail de toute l'équipe, il a été possible d'atteindre une performance de 6.39% (3.68%) pour les investisseurs, qui dépasse largement l'objectif de rendement de 3 à 4%. Le Conseil d'administration voit les raisons de cet excellent résultat essentiellement dans la gestion active de la location ainsi que dans les ventes et achats ciblés. Une autre contribution est venue de nos projets de développement qui affichent un niveau de location très élevé. Le Conseil d'administration est fier de ce que les investisseurs profitent directement de la mise en œuvre systématique de la stratégie.

Le développement du groupe de placements SPF Living+ Europe est également réjouissant. Sa cible de placement se situe dans le segment «Senior Living» (logements pour personnes âgées), complété par d'autres modèles d'exploitation, notamment logements pour étudiants, micro-appartements/colocations et appartements avec services. Lancer un nouveau produit de placement à l'étranger dans une pandémie est une gageure. Pourtant, là aussi le Conseil de fondation a vu la justesse de sa stratégie confirmée. Certes, la pandémie a ralenti, comme on pouvait s'y attendre, le processus d'acquisition, de sorte que les immeubles destinés à abriter des personnes âgées en Allemagne n'ont pu être acquis avec retard qu'en 2021. En même temps, le Covid-19 a montré que notre hypothèse de base était juste, à savoir qu'il n'y avait pas assez de résidences pour personnes âgées en Europe. Le taux d'occupation des appartements et des lits dans nos résidences en Allemagne est demeuré très élevé même durant la pandémie et a nettement moins fluctué qu'en Suisse, s'agissant de modèles d'exploitation comparables. Grâce à la collaboration entre Capital Bay et Swiss Prime Site Solutions AG, nous avons réussi notre entrée sur le marché. En effet, au bout de sept mois, les investisseurs ont obtenu un rendement de placement de 14.71% déjà (hedged: 14.94%), chiffres largement supérieurs à l'objectif de rendement de 4 à 5%. Nous sommes ainsi certains d'offrir à nos investisseurs une possibilité intéressante de diversification dans les placements immobiliers indirects. J'en profite pour remercier ici les investisseurs qui ont cru en notre produit dès le départ et rappelle qu'il est possible de soumettre à tout moment des engagements de capital dans SPF Living+ Europe.

À côté de son travail quotidien, SPF a également poussé sa stratégie dans le domaine du respect des critères ESG. C'est ainsi que nous avons adhéré aux «UN Principles for Responsible Investment (UN PRI)» et introduit la référence «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB), importante pour l'immobilier. À cet effet, nous avons ciblé et poursuivi systématiquement les tâches internes nécessaires pour nous conformer à cette référence. Les résultats de nos efforts feront l'objet d'un rapport qui sera soumis dès cette année, en 2022, à nos investisseurs. Mais dans le Rapport annuel 2021, nous publions déjà un chapitre consacré à la durabilité qui contient les premiers résultats qualitatifs des tests effectués en 2021. En outre, les résultats de l'étude PACTA montrent que nos émissions de CO₂ sont très inférieures à celles des caisses



de pension qui y participent. Nous pensons que cela tient aux analyses approfondies auxquelles nous procédons avant d'acquérir des immeubles et des projets de développement, et à l'intégration des critères ESG dans nos investissements. Quand c'est possible, nous investissons également dans des mesures ESG dans les projets de développement que nous achetons, en particulier dans de grandes installations photovoltaïques. Aujourd'hui déjà, le chauffage de nombre de nos immeubles est neutre du point de vue du climat (pompes à chaleur, chauffage à distance, etc.). En outre, nous effectuons en permanence des rénovations (façades, installations photovoltaïques, remplacement des chaudières, etc.); celles de 2022 sont à l'étude des plans.

À l'avenir également, nous devons nous imposer dans un contexte de taux d'intérêt et de placements ardu. Le Conseil de fondation estime que SPF est, pour les caisses de pension, un véhicule de placement immobilier attractif et basé sur une VNI stable. Avec notre approche prudente et durable, nous offrons aux investisseurs stabilité et sécurité à long terme ainsi que de bons rendements.

Les temps incertains que nous vivons exigent beaucoup de nous. Nos collaboratrices et collaborateurs ont fourni une excellente prestation, afin de préserver les intérêts des investisseurs et de saisir les opportunités du marché, qui se sont présentées en raison des conditions spéciales. Nous les en remercions vivement. Nous envisageons l'avenir d'une manière positive et restons fidèles à notre stratégie ciblée dans un marché difficile.

Au nom du Conseil de la fondation de placement, je remercie tous les investisseurs de leur confiance.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. P. ...', written in a cursive style.

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



Dr. iur. Daniel Fässler

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



Rolf Maurer

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



Franz Rutzer

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



Urs Bracher

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

MEMBRES EXTERNES DES COMITÉS DE PLACEMENT

Dr. Luca Stäger

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

CONDITIONS-CADRES EN 2021 ET PERSPECTIVES POUR 2022

Par Martin Neff, économiste en chef de Raiffeisen et Vice-président du Conseil de Swiss Prime Fondation de placement

L'économie mondiale lutte pour sortir lentement du choc de la pandémie

En 2021 comme en 2020, la crise du Covid-19 a continué et le 2^e confinement a duré du 28 janvier au 1^{er} mars. Pendant ce temps, tous les magasins sont restés fermés, sauf pour la consommation courante. Restaurants, lieux culturels et de loisirs sont restés fermés encore plus longtemps et n'ont pu reprendre leurs activités qu'à fin mai, même à l'intérieur.

Dans les mois d'été, les mesures sanitaires ont été encore allégées, mais l'automne venu, une nouvelle vague de contamination s'est propagée, malgré une campagne de vaccination en progrès. Les espoirs de parvenir à contrôler rapidement la pandémie grâce aux vaccins ont été déçus. En effet, malgré la protection des vaccins, les mesures prises par les autorités du monde entier ont été alors moins efficaces qu'auparavant. En Suisse, qui a décidé de prendre des mesures moins contraignantes en comparaison internationale, le confinement au début de 2021 a été plus court et moins strict que celui de 2020. De vague en vague, le recul de la conjoncture a été moins important. Il est vrai aussi que sur la durée les entreprises ont su s'adapter aux règles dictées par la pandémie.

La Suisse s'extrait rapidement de la crise

À l'échelle mondiale, la conjoncture est sortie de la récession plus vite qu'une année auparavant. Soutenue par la politique monétaire accommodante des banques centrales et par les nombreuses mesures de soutien des États, l'économie mondiale a réussi à remonter la plus grande partie de l'effondrement de 2020. Dans quelques pays, dont la Suisse, où les faillites ont été peu nombreuses même en 2021, le produit intérieur brut a retrouvé le niveau d'avant la crise. En Suisse, le chômage partiel a fortement diminué et le taux de chômage s'est rapproché du niveau d'avant la crise. Comme dans d'autres pays, la reprise a été stimulée par les dépenses de consommation et les investissements des entreprises. En 2021, les exportations ont même établi un nouveau record.

En particulier, la demande mondiale de biens s'est nettement rétablie en 2021, provoquant des goulets d'étranglement pour nombre de matières premières et produits semi-finis, dont l'offre avait déjà grandement baissé un an auparavant. De surcroît, les chaînes de création de valeur ont été régulièrement en rupture, par ex. à cause de la fermeture de ports de conteneurs importants pour le commerce mondial et qui ont dû être fermés temporairement. Fin mars, un porte-conteneurs s'est échoué dans le canal de Suez, retardant encore longtemps les livraisons de marchandises. C'est alors que le prix des matières premières s'est envolé.

Hausse modérée des taux d'intérêt

À partir du second semestre 2021, les prix de l'énergie ont aussi fortement augmenté, faisant monter les taux d'inflation. À telle enseigne, qu'en fin d'année, l'inflation atteignait 7% aux États-Unis. La Banque centrale américaine (FED) a qualifié les problèmes de livraison de phénomène transitoire et s'est contentée d'observer la hausse de l'inflation sans prendre de mesures. En fin d'année, la FED s'est résolue à corriger le tir et à accélérer la normalisation de la politique monétaire. Elle a annoncé plusieurs augmentations de taux d'intérêt pour 2022.

Dans la zone euro, les risques d'inflation ont aussi augmenté, mais la Banque centrale européenne (BCE) est moins contrainte d'agir que la FED. Enfin, en Suisse, la pression inflationniste est beaucoup plus faible qu'à l'étranger, grâce aussi à la force du franc. Il est donc peu probable qu'une hausse des taux brutale et importante se produise. La Banque nationale Suisse (BNS) ne modifiera sans doute pas en 2022 sa politique de taux négatifs, de sorte que les taux du marché des capitaux ne devraient monter que légèrement.

L'environnement des marchés financiers devient plus difficile

La robuste croissance de l'économie en 2021 a aussi entraîné une forte remontée des bénéfices des entreprises, ce qui a stimulé les marchés des actions. Le SMI a bondi de plus de 20% et la grande majorité des marchés des actions étrangers ont enregistré une performance à deux chiffres. À l'exception des emprunts à haut rendement, les obligations ont affiché des rendements négatifs, tandis que le prix de l'or a plus ou moins stagné. En réalisant un rendement de 7%, les fonds immobiliers suisses ont fait partie des gagnants.

Après l'apparition de la variante Omicron, extrêmement contagieuse et l'explosion des cas, la situation épidémiologique s'est de nouveau normalisée. L'année 2022 pourrait marquer la fin de la pandémie. Pourtant, l'économie mondiale et les marchés financiers restent dans un contexte difficile. En effet, après la reprise robuste de la conjoncture et des bénéfices, la dynamique de la croissance ralentira beaucoup en 2022. La guerre en Ukraine a enflammé les prix du marché mondial des denrées alimentaires et en particulier du pétrole et du gaz, accroissant du même coup les craintes d'une stagflation possible. Comme l'inflation perdure, les grandes banques centrales comme la Federal Reserve et la Banque centrale européenne doivent rapidement normaliser leur politique monétaire expansionniste, ce qui accroît encore les incertitudes. Sur cette toile de fond, les placements en valeurs réelles, comme les fonds immobiliers suisses, gardent tout leur attrait. La situation de l'offre et de la demande favorise un marché immobilier robuste et des prix stables. À cela s'ajoute un rendement de distribution d'au moins 2%, intéressant par rapport au rendement des emprunts en francs suisses, même s'ils augmentent légèrement en 2022.

RAPPORT DES COMITÉS

RAPPORT DU COMITÉ DES FINANCES ET DES RISQUES

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

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

Le CFR soutient et conseille le Conseil de fondation dans la surveillance de la Direction en ce qui concerne la conduite financière, les assurances et les affaires nécessitant des connaissances spécifiques en matière financière. Pour ce faire, les membres du CFR ont un accès direct à tout document utile et peuvent obtenir des renseignements en s'adressant aux organes de la Fondation.

Au 31 décembre 2021, le CFR se composait de Franz Rutzer (Président) et d'Urs Bracher. En 2021, le CFR a tenu quatre séances : deux d'entre elles ont eu lieu avec l'Organe de révision externe, l'une concernant le rapport annuel 2021 et l'autre, le planning de l'audit pour l'exercice 2021. De plus, deux séances ont eu lieu, l'une concernant l'actualisation de la matrice des risques et l'autre, l'évaluation du portefeuille immobilier.

RAPPORT DU COMITÉ DE PLACEMENT SPF IMMOBILIER SUISSE

Les membres du Conseil de fondation sont également tous membres du Comité de placement SPF Immobilier Suisse. Ses séances font partie intégrante des séances du Conseil de fondation. Celui-ci détermine la stratégie d'investissement du groupe de placements et prend les décisions s'agissant des investissements et des cessions. La société chargée de la Direction prépare les sujets, fournit une information complète au Conseil de fondation et est responsable de l'exécution.

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 et l'ordre de priorité desdits investissements. Le lancement de ce nouveau fonds a nécessité des échanges étroits et une communication constante avec les partenaires pour concrétiser la stratégie de placement et établir des processus efficaces dans cette collaboration. Au cours de la période sous revue, le Comité de placement s'est concentré sur la préparation de la stratégie de durabilité.

Au cours de l'exercice sous revue, le Comité de placement a soumis au Conseil de fondation une demande d'acquisition de cinq immeubles en Allemagne. Le Conseil de fondation a donné suite à cette demande, de sorte que la transaction a pu s'achever en 2021. D'autres demandes d'investissement ont été soumises au Conseil de fondation aux fins d'examen préalable.

Au 31 décembre 2021, 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 2021.





STRATÉGIE DE DURABILITÉ

Depuis sa création en 2015, Swiss Prime Fondation de placement ne veut pas seulement être un véhicule de placement attrayant pour les caisses de pension, mais a aussi conscience de sa responsabilité en termes de construction et d'exploitation durables des immeubles en portefeuille. En 2021, SPF a accompli de nouveaux progrès dans ce domaine. En effet, en développant un système de gestion des critères de durabilité et une surveillance des paramètres de l'environnement et des énergies, SPF a posé les bases permettant d'identifier les possibilités d'amélioration importantes pour le climat et de développer une trajectoire de baisse du CO₂. Après avoir adhéré, en automne 2021, aux UN PRI (United Nations Principles for Responsible Investment), la fondation a établi, en 2021, un premier rapport PRI. En outre, elle a participé, pour la première fois à la référence «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB) importante pour l'immobilier.

NOTRE APPROCHE DE LA DURABILITÉ

SPF se sent engagée envers les objectifs mondiaux de protection du climat et veut apporter sa contribution à la réalisation de l'objectif national de réduction du CO₂. Faisant partie de la branche de l'immobilier, elle reconnaît qu'elle a une influence sur l'emploi des ressources naturelles qu'il s'agit d'utiliser de manière intelligente et économe. L'approche intégrale de la durabilité élaborée spécialement pour la fondation de placement définit son orientation actuelle et future. SPF s'engage à tenir compte, de manière appropriée, des paramètres de la durabilité dans toutes les phases du processus d'investissement, lors des acquisitions et dans les projets de développement, dans la gestion du portefeuille ainsi que dans la gérance du parc immobilier et dans les rénovations.

Atteindre sur le long terme un rendement attractif pour ses investisseurs reste l'objectif économique suprême de SPF, car il s'agit finalement d'argent destiné à la prévoyance. Or, le thème de la durabilité devient un critère toujours plus important notamment pour les caisses de pension. Depuis sa création, SPF s'engage à tenir compte des critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance) et pour ce faire poursuit les objectifs prioritaires suivants:

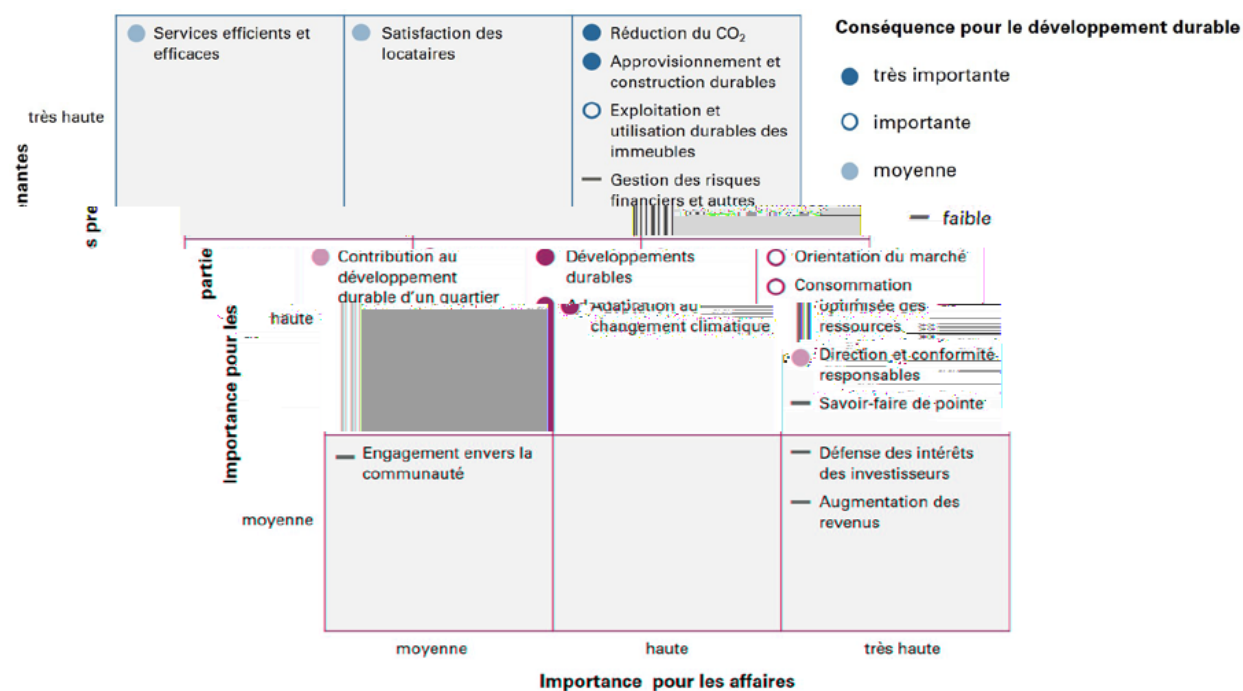
- **Environnement:** SPF vise à être neutre du point de vue du climat d'ici à 2050, conformément aux objectifs du Conseil fédéral.
- **Social:** SPF développe et entretient un portefeuille immobilier centré sur l'utilisateur et contribuant à rendre un quartier durable.
- **Gouvernance:** consciente de sa responsabilité en matière de conduite de l'entreprise, SPF tient compte des questions ESG dans son organisation et ses activités.

NOS THÈMES ESSENTIELS

Pour SPF, il est important d'identifier les thèmes économiques, sociaux, écologiques et de gouvernance, qui sont essentiels pour la fondation et ses parties prenantes. Il s'agit en l'occurrence de tenir compte d'une part des intérêts des investisseurs mais d'autre part aussi des intérêts d'autres groupes de parties prenantes, comme les locataires, les collaboratrices et collaborateurs des sociétés de management mandatées et des autorités. Les thèmes considérés comme essentiels constituent la base des objectifs et mesures globaux, qui figurent dans une feuille de route. Les thèmes et la feuille de route sont vérifiés chaque année par la Direction et présentés au Conseil de fondation pour approbation.

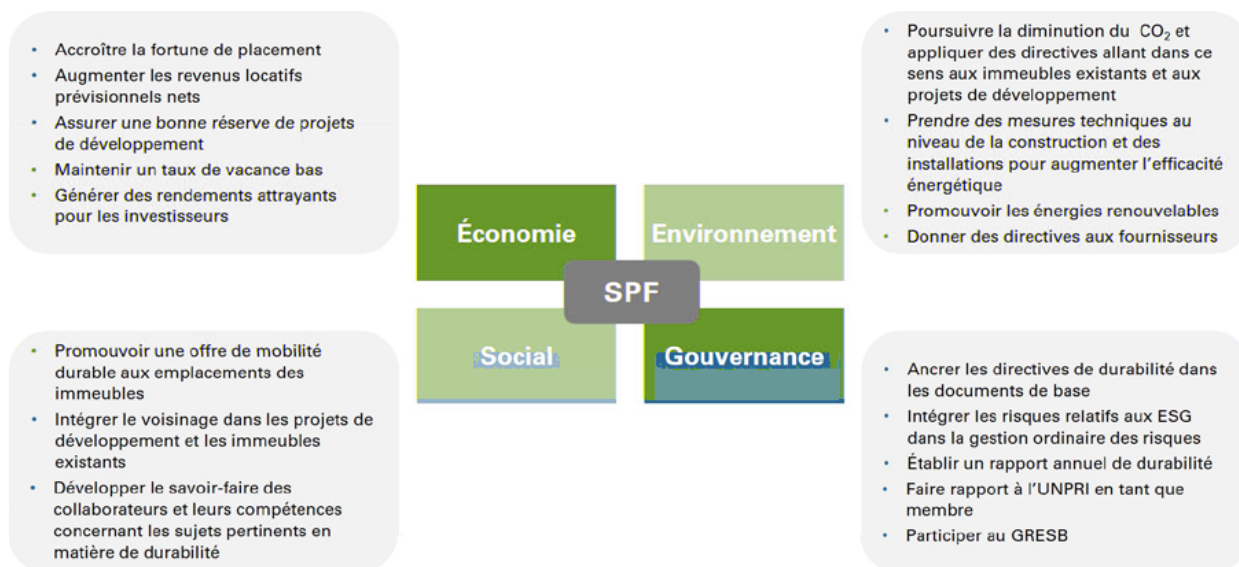
L'illustration suivante permet de repérer l'importance pour les parties prenantes des thèmes identifiés comme essentiels, soit pour la création de valeur à long terme s'agissant des activités commerciales et pour leur impact sur le développement durable.

Matrice d'importance



NOS AMBITIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ ET FEUILLE DE ROUTE

En matière de durabilité, les ambitions transverses de Swiss Prime Fondation de placement sont articulées autour de quatre domaines : économie, environnement, social et gouvernance. Des accents et des objectifs concrets sont inscrits dans le guide des actions à entreprendre. Celles-ci combinent intérêts économiques et entrepreneuriaux avec les données et obligations écologiques et sociales.



Performance économique

SPF applique une stratégie de croissance ambitieuse, afin d'assurer son succès à long terme. Outre le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse», qui existe depuis 2015, SPF a lancé, à fin 2020, le groupe de placements «SPF Living+ Europe» qui vient de boucler sa première transaction. SPF poursuit ainsi sa croissance avec succès.

D'ici à 2025, SPF Immobilier Suisse vise un volume de placements dépassant CHF 4 milliards, en respectant des critères de diversification clairs, s'agissant de l'affectation et de la région. À côté de l'acquisition d'immeubles situés à des emplacements de premier ordre («core») et d'une réserve de projets de développement très prometteuse avec un volume d'investissements entre CHF 0.6 et 0.8 milliard à moyen et long terme, il s'agira d'obtenir une croissance des loyers et des gains de réévaluation. Avec le ciblage de situations centrales prisées et une gestion active des locaux vacants, le groupe de placements cherche à maintenir un taux de vacance inférieur à 4%. L'objectif est de réaliser un rendement toujours attractif de 3 à 4% par an pour les investisseurs. Au cours de l'exercice écoulé, Swiss Prime Site Solutions, société mandatée pour le management du groupe de placements, a continué de développer la croissance de SPF comme prévu. C'est ainsi que l'entreprise a mené à chef les projets de construction et a acquis divers immeubles. En outre, le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» a récolté CHF 340 millions en deux émissions, tout en élargissant le cercle des investisseurs.

Lancement de «SPF Living+ Europe» avec le concours de Capital Bay Management et selon les critères ESG

Le produit de placement «SPF Living+ Europe», lancé à fin 2020 par Swiss Prime Fondation de placement investit dans l'immobilier européen avec une préférence pour la zone euro, à commencer par l'Allemagne et la France, pays complétés par les Pays-Bas et la Belgique. Après la phase de lancement, il sera possible d'ajouter d'autres pays. La première transaction a permis d'acquérir cinq résidences pour personnes âgées et centre de soins dans différentes régions d'Allemagne. La valeur vénale de ce portefeuille s'élève à EUR 43.6 millions.

Le domaine du logement pour personnes âgées (Senior Living) est au centre du produit de placement, car c'est là que des possibilités de croissance supérieures à la moyenne existent. On s'attend à ce que la demande y augmente, au cours des années à venir, nettement plus fortement que dans d'autres segments de logement. En même temps, ce type de logement est moins risqué, car en Allemagne justement, les placements y sont bien assurés, grâce à une vaste réglementation du système social. Nos investisseurs attendent un rendement intéressant et ce segment est particulièrement bien indiqué pour les caisses de pension suisses souhaitant investir à long terme.

SPF a donné au gestionnaire allemand Capital Bay le mandat de gestion des actifs sur les marchés d'Allemagne, de France, des Pays-Bas et de Belgique, car ce partenaire y possède un bon réseau. Capital Bay est présent dans 21 localités dans le monde, occupe plus de 250 collaboratrices et collaborateurs et gère plus de EUR 7 milliards d'actifs.

Capital Bay applique sur le long terme une politique ESG durable et stratégique aux immeubles qu'elle gère. Le responsable des investissements est membre d'ECORE (ESG Circle of Real Estate), une initiative de la branche pour élaborer un nouveau modèle de scores et de pilotage ESG destiné à devenir la norme pour le marché immobilier allemand et européen. La particularité de ce modèle est notamment de considérer chaque usage immobilier isolément de manière à avoir une implémentation différenciée des critères ESG dans une vision holistique de la performance de durabilité. Capital Bay détermine au sein du comité d'experts Entreprises de soins et à but social les critères ESG et les références applicables à ce domaine. Ce savoir spécifique est intégré au management de Senior Living dans le portefeuille de «SPF Living+ Europe».

Due diligence ESG lors de l'acquisition

Pour que la croissance du groupe de placements SPF Immobilier Suisse soit le plus durable possible, l'examen de due diligence lors de l'acquisition d'immeubles au cours de l'exercice écoulé a été systématiquement étendu aux critères ESG. Pour ce faire, on applique les critères de SBNS (Standard Construction durable Suisse Bâtiment) et la référence GRESB. Le processus d'achat utilise des check-lists ESG, ce qui permet de fournir une information complète aux décisionnaires et de diminuer les risques ESG.

Développement futur: utilisation d'un graphique de durabilité pour les projets Buchegg et Tribsehe 2

Durant l'exercice sous revue, l'approche de durabilité a aussi été appliquée aux projets de développement pour lesquels nous avons développé un graphique araignée basé sur les exigences de SBNS et du GRESB. Ce graphique a été utilisé dans ces deux projets, bien que dans le premier, le permis de construire avait déjà été délivré. A Buchegg, l'étude des plans des espaces vert et des appartements a pu être ainsi optimisée, afin de créer plus d'appartements pour familles. Dans le quartier urbain de Tribsehe à Lucerne, le graphique de durabilité a été utilisé dans la seconde partie du chantier.

La vaste liste de critères aide les architectes et les décisionnaires à rendre durables les projets de développement, à identifier à temps les faiblesses de sorte à permettre de modifier les plans. En même temps, le graphique de durabilité sert d'instrument de gestion des connaissances.

Gouvernance

S'agissant de son organisation et de ses activités, Swiss Prime Fondation de placement tient compte des questions de durabilité dans le sens d'une conduite responsable de l'entreprise. C'est ainsi que les risques ESG sont intégrés dans la gestion ordinaire des risques, les risques climatiques étant de première importance à court et à moyen terme. De plus, des directives prioritaires en la matière sont ancrées dans les règlements d'organisation et d'affaires ainsi que dans les instruments de travail pertinents. De la sorte, l'entreprise s'assure que ces questions jouent un rôle approprié dans les décisions d'investir.

Structures de décision

Le Conseil de fondation de SPF fixe les objectifs transverses de durabilité ainsi que la stratégie pour les réaliser. Le Conseil de fondation vérifie les progrès chaque année. C'est à Swiss Prime Site Solutions AG, la société chargée de la direction, qu'il incombe de mettre en œuvre la stratégie. Celle-là s'assure par exemple qu'il soit tenu compte des chances et des risques ayant trait au climat dans toutes les phases du processus de placement, tant lors de l'acquisition que dans la gestion et le développement. Les informations, par exemple sur les risques climatiques d'une acquisition potentielle ou d'un projet de développement, sont transmises au Conseil de fondation. La société de direction fait rapport au Conseil de fondation au moins une fois par an.

Politiques / sujets

SPF poursuit une politique responsable et prospective en matière d'environnement et d'énergie et veille à une utilisation raisonnable des ressources. Le concept de la politique environnementale se fonde sur l'Accord de Paris sur le climat et sur les objectifs du Conseil fédéral visant à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

Les règlements, codes et instructions valant pour l'ensemble du Groupe Swiss Prime Site permettent à la société de direction Swiss Prime Site Solutions AG de s'assurer que les objectifs prioritaires en la matière sont respectés.

De surcroît, Swiss Prime Site Solutions AG veille à ce que les fournisseurs respectent le Code de comportement qui poursuit une politique d'approvisionnement responsable et axée sur le client. Ce code repose sur les principes du Pacte mondial des Nations Unies pour l'économie et les droits humains ainsi que sur la déclaration de l'Organisation internationale du travail (OIT) sur les principes et droits fondamentaux au travail.

En outre, Swiss Prime Site Solutions AG accorde une grande importance à une culture d'entreprise vivante. Toutes les collaboratrices et tous les collaborateurs sont tenus de respecter autrui, d'agir avec intégrité, d'assumer leur responsabilité, d'être un exemple, de s'améliorer constamment et d'innover. Ces valeurs contraignantes sont ancrées dans le Code de comportement publié en 2015.

Mise en œuvre et gestion des risques

Swiss Prime Site Solutions AG est chargée de réaliser les projets de construction. Outre les prescriptions de construction et les instructions de l'inspectorat du travail, la société de direction suit les directives de la construction adaptée au handicap et, le cas échéant, les critères de certification des bâtiments. Les contrats de travail signés avec les fournisseurs assurent qu'aucun matériau de construction ne soit dangereux pour la santé.

Dans le cadre du rapport destiné au Groupe Swiss Prime Site sa maison mère, Swiss Prime Site Solutions signale plusieurs événements relevant des ESG, notamment:

- Cas de non-respect des lois et prescriptions, en particulier s'agissant de l'environnement;
- Cas confirmés de corruption et mesures correctives;
- Actions en justice pour comportement contre la concurrence, constitution d'un cartel et d'un monopole;
- Plaintes fondées pour violation de la sphère privée de clients et perte de données de clients;
- Cas de discrimination et mesures correctives.

De plus, SPF dispose de ses propres procédures pour appliquer la politique de gouvernance. Acquisitions et investissements sont tous soumis à un examen de due diligence. Les responsabilités, obligations et directives concernant les rapports sont clairement définies. Les violations des règles et du Code de comportement sont punissables de mesures disciplinaires.

Participation à GRESB et à PRI

Dans le cadre de son rapport annuel, SPF rend compte de manière transparente de sa performance de durabilité. En outre, la Fondation de placement participe, depuis l'exercice sous revue, à GRESB, pour le compte du groupe de placements «SPF Immobilier Suisse», et aux principes des Nations Unies pour l'investissement responsable (UNPRI) et a établi pour la première fois en 2021 un rapport structuré sur la base du PRI. Le prochain rapport PRI ouvert au public sera publié en 2022.

Environnement

Swiss Prime Fondation de placement vise l'objectif de la neutralité carbone pour l'exploitation de son portefeuille immobilier, d'abord par ses propres forces par le biais d'investissements durables, par exemple, dans l'amélioration de l'isolation, le remplacement de la chaudière ainsi que par l'utilisation des énergies renouvelables. A cette fin, une analyse du portefeuille permet d'établir une base de données, entraînant le planning de la trajectoire de baisse de CO₂ et une liste des priorités. Une base de données détaillée permettra, à l'avenir, de mesurer et d'évaluer les effets d'interventions techniques pour protéger le climat.

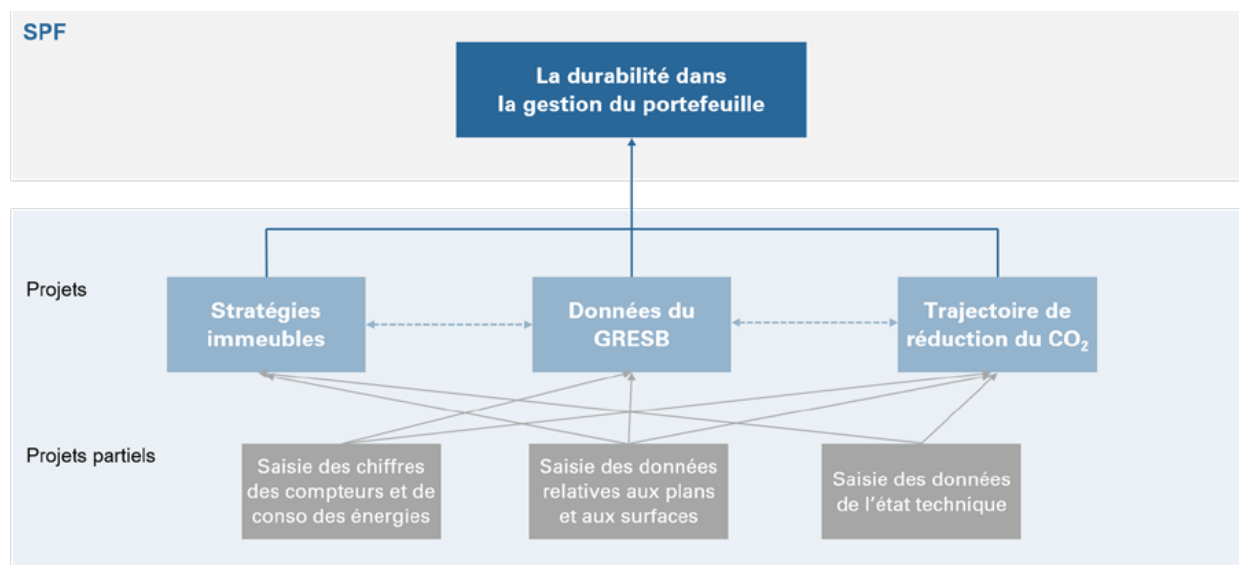
Neutralité carbone et trajectoire de baisse du CO₂

Swiss Prime Fondation de placement vise l'objectif de la neutralité carbone pour l'exploitation de son portefeuille immobilier, d'abord par ses propres forces par le biais d'investissements durables, par exemple, dans l'amélioration de l'isolation, le remplacement de chaudières ainsi que par l'utilisation des énergies renouvelables. À cette fin, une analyse du portefeuille permet d'établir une base de données, entraînant le planning de la trajectoire de baisse de CO₂ et une liste des priorités. Une base de données détaillée permettra, à l'avenir, de mesurer et d'évaluer les effets d'interventions techniques pour protéger le climat.

Neutralité carbone et trajectoire de baisse du CO₂

Swiss Prime Fondation de placement a conscience de sa responsabilité envers la protection du climat et se fixe des objectifs pour pouvoir contribuer à respecter la limite de 1.5 °C d'augmentation de la température définie par l'Accord de Paris sur le climat et à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 visée par le Conseil fédéral.

Pour réaliser ces objectifs, SPF dispose d'un levier important, à savoir son portefeuille immobilier. C'est pourquoi, la trajectoire de baisse des émissions de CO₂ se concentre sur la consommation d'énergie par ses propres immeubles. Dès lors, SPF a commencé d'élaborer la base de données requise pour le portefeuille de SPF Immobilier Suisse. Ces données sont les surfaces détaillées, la consommation des énergies, le relevé des compteurs ainsi que l'état des installations techniques de chaque bâtiment. Seul un état des lieux actuel et solide permet d'identifier le potentiel d'amélioration, de calculer une trajectoire de baisse ambitieuse mais réaliste, et d'en déduire des mesures spécifiques à chaque immeuble. Cette base de données permettra également de vérifier l'effet de mesures ultérieures et de l'évaluer. Ces données sont aussi destinées à la participation au GRESB.



La méthode de calcul de la trajectoire de baisse du CO₂ est reprise par le Groupe Swiss Prime Site qui tient compte et explique, en reprenant les données relatives aux émissions¹ Scope 1, 2 et 3, quelles parts des émissions des locataires doivent être considérées pour établir cette trajectoire. L'objectif est que l'intensité de CO₂ par mètre carré reste inférieure à celle du scénario de réduction des GES de 1,5 °C défini par CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) pour les immeubles d'habitation en Suisse.

Les principaux champs d'action dans lesquels SPF a une influence directe sur les émissions de CO₂ sont l'énergie électrique, la production de chaleur et la rénovation de l'enveloppe du bâtiment. Pour que les mesures prises dans ces trois domaines soient étudiées dans leur globalité et coordonnées intelligemment, SPF intégrera progressivement les dispositions de la trajectoire dans les stratégies de chaque immeuble. Cette approche structurée garantit que les rénovations destinées à préserver le climat soient liées à d'autres questions essentielles, telles que l'état de la construction, le cycle de rénovation ou le potentiel de marché. Cette approche permet à SPF de planifier de manière ciblée et à long terme les investissements nécessaires.

Ce travail de fond permet d'afficher pour la première fois les chiffres clés de l'environnement du portefeuille de SPF Immobilier Suisse.

Chiffres clés de l'environnement de SPF Immobilier Suisse

	Données en	2019	2020
Nombre d'immeubles (Données complètes)	Immeubles	32	32
Energies			
Gaz	MWh	3 553	4 201
Mazout	MWh	2 840	1 891
Chauffage à distance	MWh	14 863	11 710
Total	MWh	21 256	17 802
Électricité	MWh	1 869	1 874
100% d'énergie renouvelable	MWh	519	523
Mix suisse	MWh	1 350	1 351
Total énergies	MWh	23 126	19 676
Intensité énergétique			
Intensité de courant	kWh/m ²	8	8
Intensité de chaleur	kWh/m ²	86	72
Émissions de GES			
GES Scope 1	tCO ₂ e	1 178	1 062
GES Scope 2	tCO ₂ e	3 220	2 511
GES Total	tCO₂e	4 398	3 573
Intensité	kgCO₂e/m²	18.3	15.0

La présentation des chiffres clés de l'environnement du portefeuille SPF compte 32 immeubles disposant de données de consommation d'énergie sur deux exercices complets (2019 et 2020). Ces chiffres ne comprennent pas la consommation d'électricité par les locataires mais uniquement celle des parties communes.

1) Scope 1 comprend la consommation de combustibles fossiles dans le bâtiment. Scope 2 comprend la consommation de courant et de chaleur provenant du chauffage à distance produits par des fournisseurs d'énergie. Scope 3 comprend, dans ce cas, la consommation d'énergie par les locataires dits «single tenants» et qui, du point de vue de SPF, n'est pas incluse dans Scope 1 et 2.

Pour que le développement du portefeuille aille dans une direction compatible avec la trajectoire, il est essentiel que, comme indiqué plus haut, des critères ESG ambitieux soient appliqués à l'acquisition ou au développement d'immeubles. Ces critères doivent comprendre des exigences étendues s'agissant de l'efficacité énergétique et de l'utilisation d'énergie renouvelable.

Construction durable et optimisation de la consommation des ressources

Comme guide pour le développement de bâtiments durables, SPF utilise la norme SNBS. Il s'ensuit que l'étude des plans et la conception d'un nouveau bâtiment sont passés au crible des critères SNBS, notamment celui concernant l'efficacité énergétique. En ce qui concerne la sélection des produits et fournisseurs, SPF inclut l'effet de chaque option disponible sur l'environnement dans sa réflexion pour choisir la plus favorable à l'environnement tout en étant appropriée. À chaque fois, il s'agit de réduire l'empreinte écologique des biens et services acquis. À ce titre, SPF applique les notations disponibles comme Ecovadis.

SPF exige en outre que l'élimination des déchets de chantier soit efficace. Il y a des incitations pour que les entreprises de construction récupèrent, réutilisent et recyclent les matériaux de construction, en recourant aux installations de tri des déchets. Dans le sillage de cette stratégie, SPF a, durant l'exercice écoulé, commencé, entre autres, à estimer la quantité de déchets produite par son portefeuille immobilier.

Les questions, évoquées plus haut, relatives à l'optimisation du portefeuille ESG, ont été déjà mises en œuvre dans leur totalité dans différents immeubles. C'est ainsi que dans un immeuble d'habitation à Lenzbourg, le chauffage à mazout a été remplacé par des pellets de bois. L'émission de GES des pellets s'élève à 0.027 kg/kWh, contre 0.300 kg/kWh précédemment. Ce qui a permis de diminuer les émissions d'un facteur 10. Toutes les fenêtres et stores du centre résidentiel et de soins de Tertianum à Ecublens ont été remplacés de sorte à réduire les émissions et les locataires profitent d'un meilleur confort. Une installation PV d'une puissance de 152 kWp est en construction dans le centre Rebgarten de Tertianum à Liestal. L'achèvement est prévu en mars 2022. Autre exemple, l'éclairage conventionnel de la halle de production 330 du site Riverside à Zuchwil est remplacé par des LED, qui permettront d'économiser env. 65% de courant.

Social

Les portefeuilles immobiliers de Swiss Prime Fondation de placement sont alignés sur les besoins des utilisateurs. Locataires et habitants sont systématiquement consultés lors du développement et de l'entretien des immeubles. La Fondation de placement favorise par exemple la durabilité de la mobilité et des loisirs, afin de contribuer au développement d'un quartier attirant et tourné vers l'avenir ainsi qu'à la formation d'une communauté.

En ce qui concerne les collaborateurs de la société mandatée pour le management, SPF tient à ce qu'ils suivent en continu des cours de formation et de perfectionnement, afin qu'ils acquièrent un savoir-faire de pointe dans leur domaine de compétence, notamment s'agissant des sujets de durabilité essentiels, contribuant ainsi au succès à long terme de la Fondation de placement.

Formation d'une communauté et implication des locataires à l'exemple du site Riverside à Zuchwil

Pour Swiss Prime Fondation de placement, le site Riverside à Zuchwil n'est pas seulement un projet phare en matière de construction durable, mais vise aussi à créer un quartier constitué par une communauté diverse et caractérisé par des espaces d'habitation, de travail et de vie axés sur les besoins et les souhaits de leurs utilisateurs.

Grâce à un accès direct à l'Aar, aux vastes places communes et à la proximité du centre de la ville de Soleure, ce quartier réunit toutes les conditions nécessaires pour devenir un espace d'habitation et de travail prisé. Ce projet se distingue également par un espace de loisirs varié et un restaurant, qui offrent aussi une plus-value aux habitants des environs et à la population de la commune de Zuchwil. Le site est particulièrement attirant pour les locataires, en raison de l'interaction voulue et encouragée du travail, du logement, des loisirs et de la culture, complétée par des prestations peu courantes et un restaurant.

Pour favoriser la communication et l'interaction entre les différents usagers de Riverside, le site dispose de sa propre appli, développée en commun avec la plateforme des locataires StreamNow. Au début, cette appli sera utilisée comme système d'habitation intelligente dans les 140 premiers appartements, puis sera étendue à l'ensemble du site. Cette appli permet aux locataires non seulement de gérer la lumière et les stores de leur propre appartement, mais aussi de communiquer avec la gérance de l'immeuble, de consulter leur consommation d'énergie, de réserver des espaces communs, d'accéder à des contrats et documents et de commander des services depuis chez soi. De la sorte, les usagers peuvent régler toutes les questions ayant trait à l'immeuble et à leur bail de manière simple et rapide, indépendamment de l'heure et du lieu, et d'obtenir rapidement des réponses. Ce qui se traduit par une grande satisfaction des locataires.

La première étape du chantier de Riverside s'est achevée à l'automne 2021, après 14 mois seulement, par la construction de cinq immeubles résidentiels, dont deux ont accueilli leurs premiers locataires en octobre 2021. Un jour après la remise des clés, à la mi-septembre, s'est tenue la Journée portes ouvertes qui a montré l'ampleur de l'intérêt pour le site. En effet, il y a eu entre 2000 et 3000 visiteurs qui se sont pressés pour visiter l'appartement témoin et le chantier, à telle enseigne qu'il y a eu de longues files d'attente. Il était également possible de visualiser l'avenir en regardant les plans préparés par les investisseurs, les architectes et les développeurs du site.

Le développement de Riverside sera suivi par des assemblées de locataires qui auront lieu sur place chaque trimestre. Ce qui permettra à la Fondation de placement de tenir compte des souhaits des différentes parties prenantes. Il est aussi prévu d'interroger les locataires, afin de calquer le développement des offres sur les besoins des usagers. Le suivi des locataires du site Riverside sera assuré par Wincasa, le prestataire de services immobiliers, mandaté par SPF. Prestataire compétent et largement diversifié, Wincasa possède l'expérience nécessaire pour construire une communauté forte sur ce site aux usages divers.

Perfectionnement des collaborateurs

Swiss Prime Fondation de placement a pour but le placement collectif et l'administration des fonds de prévoyance qui lui sont confiés, en collaboration avec des partenaires qualifiés et leurs collaborateurs. C'est pourquoi, SPF a donné à la société Swiss Prime Site Solutions AG le mandat d'assumer la direction et le conseil en placement. Cette société est un gestionnaire d'actifs spécialisé dans l'immobilier, qui développe des services et produits de placement sur mesure pour des clients. Par conséquent, le succès de SPF dépend aussi des compétences et de l'engagement des collaborateurs du mandataire.

Dans le monde du travail, le changement permanent nécessite que les collaborateurs se forment et se perfectionnent continuellement. C'est pourquoi, Swiss Prime Site Solutions investit beaucoup dans ce domaine, soutenant également les objectifs personnels de développement des collaborateurs. Chaque année, des accords d'objectifs et des entretiens d'évaluation assurent que le contenu de la formation est le plus possible en adéquation avec les besoins de chacun des collaborateurs et avec leur secteur d'activité. Les mesures prises dans l'année écoulée se réfèrent avant tout aux compétences professionnelles et de conduite ainsi que sur la connaissance des langues. Swiss Prime Site Solutions soutient, entre autres, la participation à des cours de perfectionnement dispensés par des universités et des hautes écoles spécialisées.

SPF IMMOBILIER SUISSE



AVANCÉES MAJEURES EN 2021

SPF IMMOBILIER SUISSE

6.39%

RENDEMENT DE
PLACEMENT

2020: 3.68%

0.49%

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

2020: 0.49%

340.0

VOLUME DES ÉMISSIONS
(MIOS CHF)

2020: 161.0

21.1%

COEFFICIENT
D'ENDETTEMENT

2020: 26.7%

3.28

DURÉE RÉSIDUELLE
(ANNÉES)

2020: 3.53

0.35%

TAUX D'INTÉRÊT

2020: 0.33%

6

IMMEUBLES ACQUIS
(NOMBRE)

2020: 9

2

PROJETS ACHEVÉS
(NOMBRE)

2020: 2

2 965

VALEUR VÉNALE DES
IMMEUBLES (MIOS CHF)

2020: 2 572

87.1

REVENUS LOCATIFS
(MIOS CHF)

2020: 71.4

80.4

RÉSULTAT RÉALISÉ
(MIOS CHF)

2020: 45.3

54.9

BÉNÉFICE NON RÉALISÉ
(MIOS CHF)

2020: 18.6

54.62%

TAUX DE LOGEMENTS

2020: 53.96%

4.06%

TAUX DE PERTE
SUR LOYER

2020: 5.90%

6.87

DURÉE RÉSIDUELLE DES
BAUX (WALT) (ANNÉES)

2020: 6.48

RAPPORT DE LA DIRECTION

RÉSUMÉ ANALYTIQUE

Excellente performance en Suisse

Durant l'exercice écoulé, le groupe de placements «SPF Immobilier Suisse» a pu poursuivre sa stratégie de croissance, malgré les difficultés liées à la pandémie. En 2021, le rendement de placement a encore nettement augmenté. Outre une hausse du rendement des flux de trésorerie, le groupe de placements a enregistré un gain de réévaluation de CHF 63 millions. Ce bond est dû à la qualité des immeubles en portefeuille et à une forte diminution du taux de vacance.

Durant l'exercice écoulé, le groupe de placements a acquis six (2020: 9) immeubles, permettant à la Fondation de placement de compléter son portefeuille diversifié avec des immeubles et des projets de développement de grande qualité. Désormais ce portefeuille compte 53 (54) immeubles d'habitation, 14 (15) immeubles commerciaux et 13 (12) immeubles à usage mixte ainsi que 7 (7) projets de développement (hors transformations).

En termes de valeur vénale, les immeubles d'habitation représentent 43.35% (41.70%) du total, les immeubles commerciaux 36.32% (37.05%), les immeubles mixtes 11.60% (10.89%) ainsi que les terrains constructibles 8.73% (10.36%), bâtiments à démolir et chantiers entamés compris. En termes de revenus locatifs prévisionnels, 54.62% (53.96%) du total proviennent d'immeubles d'habitation, 41.47% (42.65%) d'immeubles commerciaux et 3.91% (3.39%) de recettes provenant de parkings.

La valeur vénale des immeubles a été calculée par des évaluateurs indépendants selon la méthode des flux de trésorerie actualisés (méthode DCF). Il en résulte une valeur vénale actuelle s'élevant à CHF 2 965 millions (CHF 2 572.1 millions). Le taux d'escompte réel moyen se monte à 2.67% (2.76%).

Le coefficient d'endettement s'est réduit à 21.13% (26.74%) de la valeur vénale totale des immeubles, compte tenu des acquisitions et des investissements dans les projets de développement. Le grand succès de deux émissions a permis de récolter CHF 340 millions en 2021 et d'élargir la base des investisseurs. Au 31 décembre 2021, 306 (2020: 291) institutions suisses de prévoyance avaient investi dans le groupe de placements SPF Immobilier Suisse.

La fortune nette s'élève à CHF 2 253 millions (CHF 1 802.6 millions), correspondant à une valeur nette d'inventaire de CHF 1 263.39 (CHF 1 187.44) par droit.

Les recettes de loyers nettes se montent à CHF 87.1 millions (CHF 71.4 millions). Cette hausse résulte des acquisitions ainsi que des projets de construction achevés à Ostermundigen, Martigny, Lucerne (Tribische 1, Winkelhaus) et Zuchwil (Riverside). Grâce à une gestion active des locations, le taux de vacance a continué de baisser au niveau très bas de 3.44% (4.02%). Le taux de perte de loyers s'est chiffré à 4.06% (5.90%), ce qui est un très bon niveau au vu de la pandémie.

Le taux d'intérêt moyen pondéré de la dette s'élève à 0.35% (0.33%), pour une durée résiduelle de 3.28 ans (3.53 ans).

Dans l'exercice écoulé, la marge d'exploitation a atteint 72.77% (71.80%). Calculé sur la fortune totale (TERISA GAV), le taux des charges d'exploitation est resté bas à 0.49% (0.49%). Basé sur la réévaluation du portefeuille d'immeubles à fin 2021, un gain en capital non réalisé s'élève à CHF 67.6 millions (CHF 21.5 millions). L'augmentation des impôts différés à hauteur de CHF 12.7 millions (CHF 2.9 millions) a pesé sur le compte de résultat. Comme dans l'exercice précédent, l'exercice 2021 a enregistré un effet unique positif de CHF 5.1 millions (CHF 3.3 millions), résultant de la prolongation de 5 à 10 ans de la durée minimale de détention. Par conséquent, le gain en capital non réalisé a augmenté à CHF 54.9 millions (CHF 18.6 millions).

Il est réjouissant de constater que le rendement de placement a bondi à 6.39% (3.68%). De la sorte, la performance réalisée durant la phase de croissance a nettement surpassé l'objectif de 3.0 à 4.0%, malgré les conséquences du Covid-19. Cette réussite souligne la justesse de la stratégie de croissance ciblée, qui préserve les grandes exigences envers l'économicité dans la poursuite du développement de notre portefeuille immobilier.

Covid-19

Grâce aux bonnes relations de partenariat avec nos locataires, il a été possible d'absorber sans dommages la deuxième vague de la pandémie de l'été 2021. Nous avons répondu à toutes les demandes de nos locataires et n'avons constaté aucune faillite. Certes, la situation de nos locataires restaurateurs et hôteliers demeure ardue, C'est pourquoi, nous suivons de près l'évolution de notre portefeuille et du marché.

PRINCIPAUX DÉVELOPPEMENTS DE NOTRE PORTEFEUILLE EN 2021

Acquisitions

En 2021 non plus, l'attrait du marché immobilier pour des investissements dans les immeubles de rendement ne s'est pas relâché. Au contraire, nous avons examiné un nombre record d'immeubles entrant en ligne de compte. En début d'exercice déjà, nous avons intégré deux immeubles attrayants dans notre portefeuille. Il s'agit du centre pour personnes âgées Viktoria au centre de Berne et d'un ensemble d'habitation à Schüpheim (LU). Au cours de l'exercice écoulé, nous avons conclu quatre autres transactions, à savoir une résidence familiale avec une surface de vente au rez-de-chaussée à Wollerau (SZ), un projet de construction d'un centre pour personnes âgées au bord du lac de Neuchâtel, un immeuble mixte d'habitation et de commerce au centre de Genève et six immeubles locatifs à Uster-Riedikon (ZH), tout près du Greifensee. L'achat de tous ces immeubles a coûté env. CHF 189 millions.

Cessions

SPF a vendu, à l'été 2021, six immeubles dans le sillage de l'apurement stratégique de son portefeuille. Il s'agit des immeubles suivants: Arbon (TG), Schleithelm (SH), Brugg (BE), Münsingen (BE), Court (BE) et Couvet (NE). Tirant parti d'un marché très actif, nous les avons vendus pour CHF 23.9 millions.

Gestion du portefeuille

Au cours de l'exercice 2021, nous avons intégré six immeubles au total et bouclé deux projets de développement (Ostermundigen et Martigny). Dans deux autres projets de développement, l'un à Lucerne (Tribse 1) et l'autre sur le site Riverside à Zuchwil, nous avons achevé la première étape de construction de logements et l'avons transférée dans le portefeuille. En outre, nous avons procédé de même avec un projet de transformation à Liestal, où une surface de bureaux a été convertie en quatre appartements.

De surcroît, nous avons poussé la réalisation des projets pour les intégrer rapidement au portefeuille. Par exemple, nous sommes en train de transformer, à Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse/Oberdorfstrasse, une surface de bureaux en neuf appartements, qui satisferont aux besoins des futurs locataires. Il est prévu que les travaux se terminent au printemps 2022.

D'autres rénovations complètes ou partielles ont été exécutées, contribuant à l'augmentation de l'attrait du portefeuille, dont nous identifions en permanence le potentiel d'optimisation. C'est ainsi que nous étudions à Berne, Ochsenbeinstrasse, dans un quartier d'habitation prisé, la possibilité d'une rénovation intérieure et d'une surélévation.

Le grand projet de transformation du «Leuenhof» à la Bahnhofstrasse à Zurich s'est achevé et a été remis au Groupe Pictet en 2020. L'année 2021 a vu l'achèvement de la transformation de la halle des guichets offrant 800 m² en aménagement de base. La manufacture de montres Audemars Piguet a procédé à l'aménagement de ses vœux, terminé en janvier 2022. La surface louée par Grieder a déjà été aménagée et remise au locataire. D'autres baux ont été conclus à long terme, de sorte que le «Leuenhof» sera entièrement loué en 2022. Par ailleurs, ces locations permettent de surpasser nettement les revenus locatifs prévisionnels.

Le point sur les projets de développement

La première étape de construction de l'ensemble «Habiter à Riverside» à Zuchwil, réalisée sous la conduite de Swiss Prime Site Solutions, a rencontré un franc succès. Les deux premiers bâtiments ont été achevés comme prévu en octobre 2021 et les 140 appartements, sauf un, ont tous été loués. Au 31 décembre 2021, le taux de location de l'ensemble du projet a atteint 91%. L'emménagement des premiers appartements ouvre une nouvelle ère au développement du site.

Le projet de construction à Ostermundigen, siège principal du Touring Club Suisse, a été transféré dans le portefeuille. Des baux de longue durée ont été conclus avec le TCS et aussi avec Migros. Le dernier locataire à emménager sera un centre de remise en forme qui devrait entrer en automne 2022, de sorte que l'immeuble sera entièrement loué à ce moment-là.

Un taux de vacance de 3.44%

A fin 2021, le taux de vacance a encore baissé pour descendre à 3.44% (2020: 4.02%). Ce qui a pour corollaire de faire monter le rendement, malgré un contexte très difficile. Ce succès est largement dû à une concentration absolue sur une gestion active des locaux vacants par nos gestionnaires du front, de la gestion d'actifs et de la location.

Variation de l'allocation sur le plan des régions et des usagers en 2021

En enregistrant une hausse supérieure à 4% des revenus locatifs prévisionnels, c'est la région de Berne qui a connu le changement relatif le plus important. Cette hausse résulte avant tout des recettes provenant des acquisitions réalisées en 2020–2021 et de l'emménagement par ses locataires de l'immeuble de la Poststrasse 1 à Ostermundigen. Par contre, les régions de Suisse méridionale (–2%) et de Suisse orientale (–3%) ont perdu du poids.

Sous l'angle des affectations, les revenus locatifs prévisionnels se sont améliorés avec une hausse relative d'environ 0.7% dans le secteur de l'habitation et d'env. 0.4% dans celui des bureaux, tandis que les affectations Cinémas/restaurants (–0.4%) et autres surfaces commerciales (–1.0%) ont connu une baisse.

Locations

Comme indiqué plus haut, les surfaces restantes de la halle des guichets du «Leuenhof» ont pu être louées fin 2020. Sur le site Riverside à Zuchwil, les locataires ont emménagé dans les deux premiers immeubles d'habitation, deux autres entièrement loués leur seront remis en mars 2022. Il y a encore quelques appartements libres dans le bâtiment Aare Huus (emménagement prévu en septembre 2022).

Notre projet dans le quartier Tribtschen au centre de Lucerne avance à grands pas. Migros a ouvert son supermarché à la Tribtschenstrasse. L'emménagement de la première étape, entièrement louée, a eu lieu l'été dernier, celui de la seconde étape, louée à hauteur de près de 65%, aura lieu au 1^{er} trimestre 2022. Un projet d'extension est déjà à l'étude des plans. En effet, l'immeuble commercial existant sera remplacé par un nouvel immeuble d'habitation. Une solution de remplacement a été trouvée, dans un esprit de partenariat, pour tous les locataires de l'immeuble commercial. Un bail de longue durée a déjà été conclu avec un discounter pour les surfaces destinées au commerce de détail dans le bâtiment «Tribtsche 2».

À Genève-Thônex, la construction est déjà bien avancée, de sorte que la location pourra démarrer incessamment.

À Martigny, Tertianum a pris possession de son nouveau bâtiment, déjà loué à hauteur de 85%.

Aperçu des constructions et projets de développement

Nos projets de transformation et de développement sont largement diversifiés. Sur les 15 projets à l'étude, six sont en cours de réalisation. À Viège, un accord a pu être trouvé avec l'opposant; le chantier a commencé à fin octobre 2021. Le permis de construire du projet de la Bucheggstrasse à Zurich, a été délivré à la mi-novembre, de sorte que la démolition a commencé en janvier 2022. À Zuchwil, le chantier de la première étape du site Riverside a démarré début 2020, après réception du permis de construire. La construction de la deuxième étape est prévue en 2022. Durant l'année écoulée, la transformation à Liestal, la construction à Martigny, la Punkthaus (Tribtsche 1) à Lucerne ainsi que le nouveau bâtiment à Ostermundigen ont pu être transférés dans le portefeuille après achèvement.

D'autres projets sont en passe d'être réalisés, notamment à Martigny et à Rapperswil, deux immeubles à Zurich ainsi qu'une réserve de terrain donnant sur le lac Léman (St-Légier-La Chiésaz). Sous réserve de la demande du marché, une nouvelle étape de construction d'un immeuble résidentiel sera lancée sur le site Riverside à Zuchwil, tandis que les immeubles existants seront encore développés. On le voit, la Fondation de placement possède une réserve de projets très intéressants pour les années à venir.

RÉSERVE DE PROJETS

Achevés en 2021

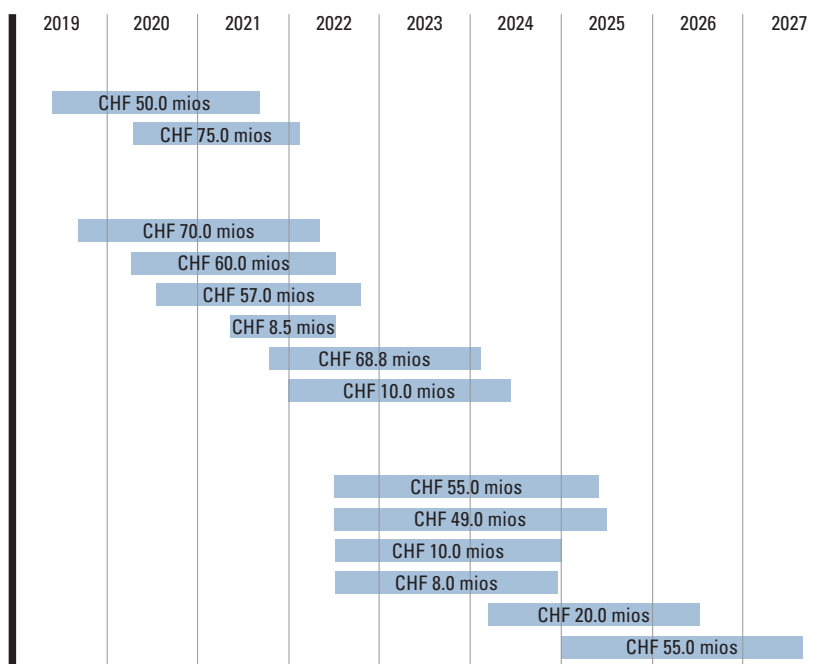
Martigny, Rue de Léman 24¹
Ostermundigen, Poststrasse 1²

En construction

Lucerne, Weinberglistrasse 4, «Tribsche»²
Zuchwil, «Riverside», 1^{er} étape²
Thônex, Route de Jussy¹
Zuchwil, Projekt «RiverNest»²
Viège, Litternagrund¹
Zurich, Bucheggstrasse 130²

In Planung

Zuchwil, «Riverside», 2^e étape
Lucerne, «Tribsche», 2^e étape
Martigny, Av. Grand-St-Bernard 15
Zurich, Nansenstrasse
Zurich, Schaffhauserstrasse
St-Légier-La Chiésaz, Ch. du Porteau

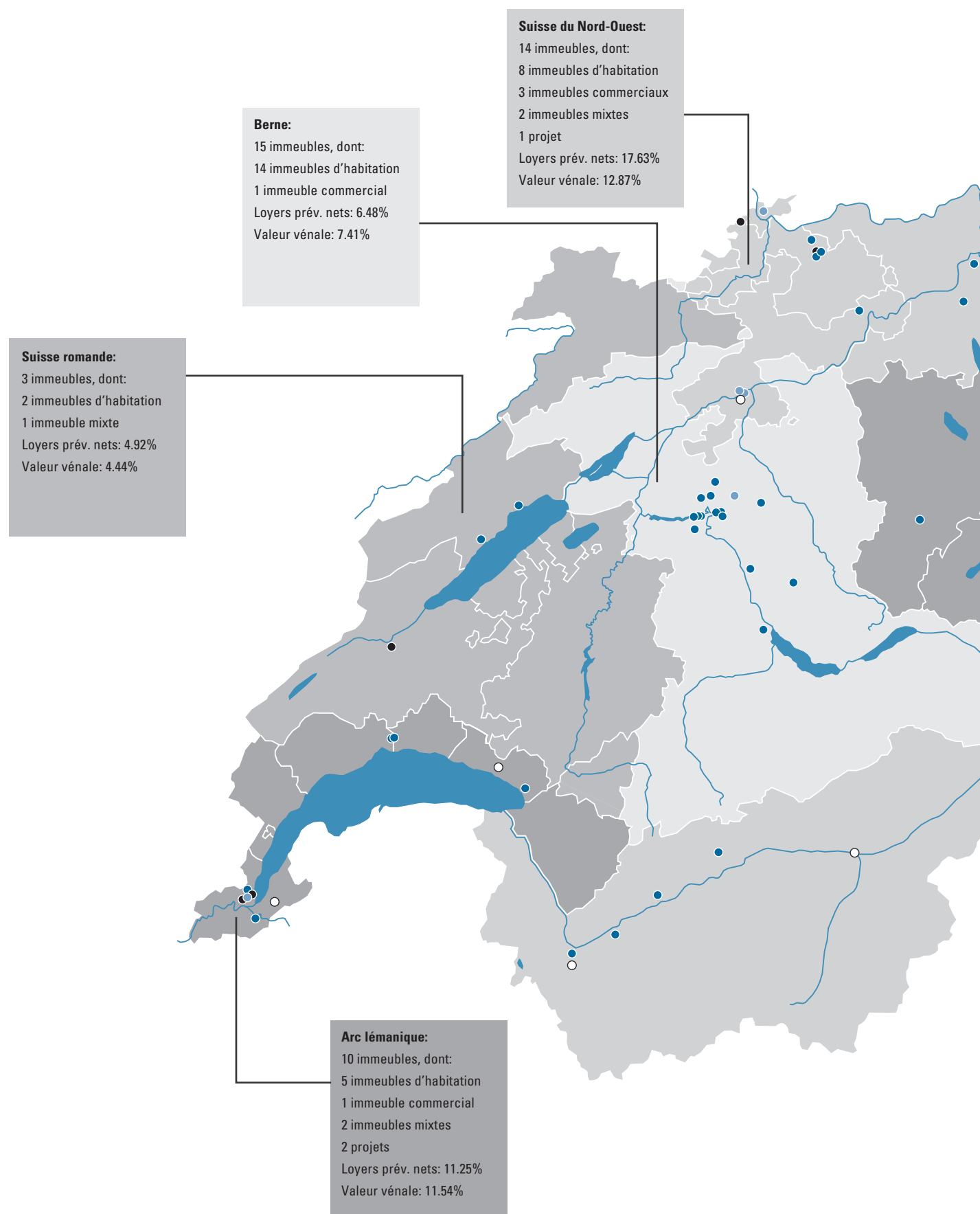


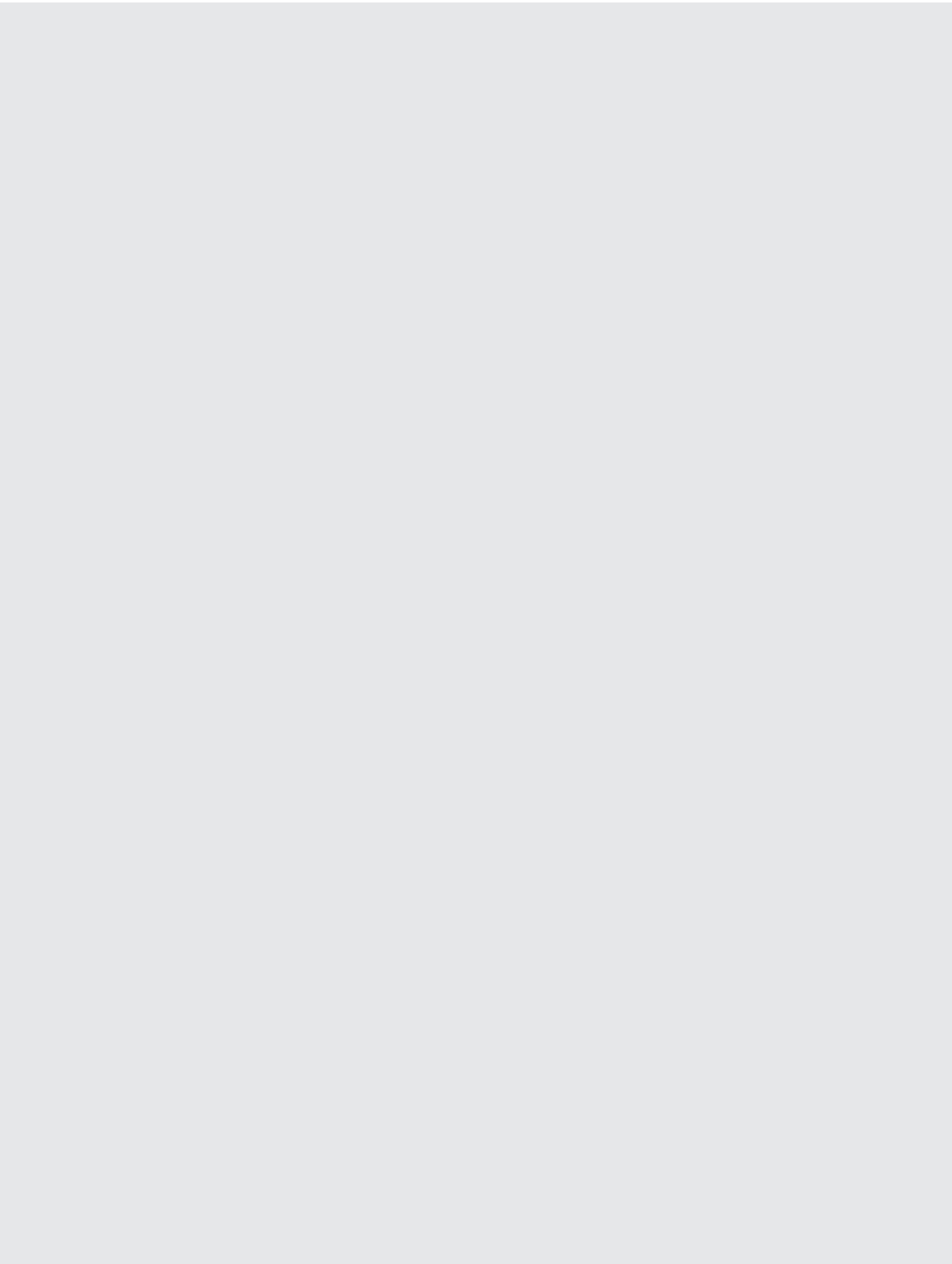
¹ Terrain compris

² Hors terrain



PORTEFEUILLE (31.12.2021)





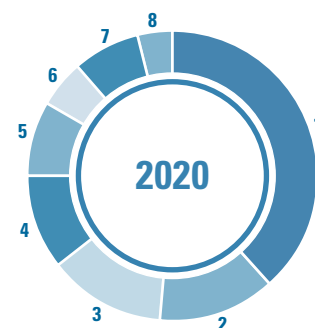
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.12.2021	31.12.2020
1 Zurich ¹	35.61	38.42
2 Suisse du Nord-Ouest	12.87	13.12
3 Suisse méridionale ²	11.99	13.13
4 Arc lémanique	11.54	10.50
5 Suisse centrale	9.73	8.36
6 Berne	7.41	5.34
7 Suisse orientale	6.41	7.33
8 Suisse romande	4.44	3.80
Total	100.00	100.00

¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais

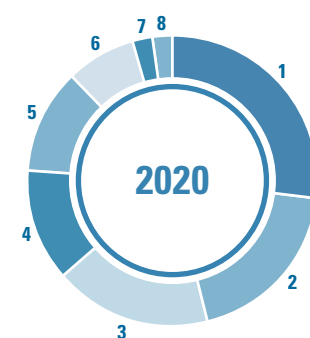
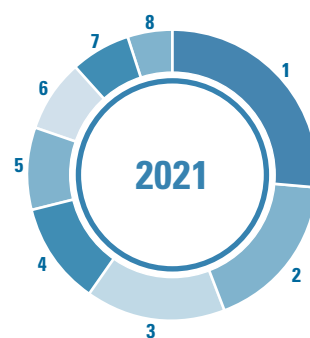


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.12.2021	31.12.2020
1 Zurich ¹	26.57	27.04
2 Suisse du Nord-Ouest	17.63	19.08
3 Suisse méridionale ²	15.77	17.69
4 Arc lémanique	11.25	12.56
5 Suisse orientale	9.18	11.54
6 Suisse centrale	8.20	7.83
7 Berne	6.48	2.21
8 Suisse romande	4.92	2.05
Total	100.00	100.00

¹ Zurich comprend Schaffhouse et Zurich

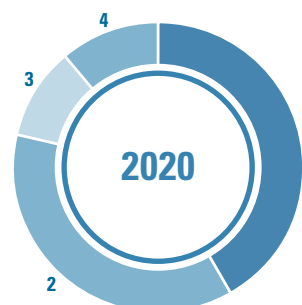
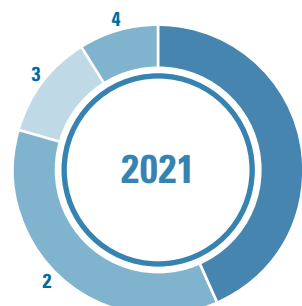
² La Suisse méridionale comprend le Tessin et le Valais



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS

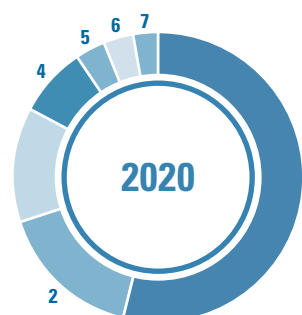
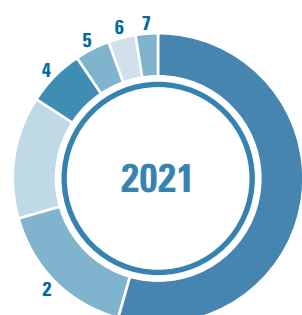
RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR VALEURS VÉNALES

en %	31.12.2021	31.12.2020
1 Immeubles d'habitation	43.35	41.70
2 Immeubles à usage commercial	36.32	37.05
3 Immeubles mixtes	11.60	10.89
4 Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	8.73	10.36
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION DES AFFECTATIONS PAR REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS

en %	31.12.2021	31.12.2020
1 Immeubles d'habitation	54.62	53.96
2 Immeubles pour le commerce de détail	16.21	16.11
3 Immeubles de bureaux	13.34	12.91
4 Bâtiments destinés à l'industrie/au commerce	6.58	7.66
5 Parkings	3.91	3.39
6 Cinémas et restaurants	2.87	3.29
7 Entrepôts	2.47	2.68
Total	100.00	100.00







SÉLECTION DE PROJETS

MARTIGNY, RUE DU LÉMAN 24

(terminé, transféré au portefeuille en septembre 2021)



Photo après achèvement

Swiss Prime Fondation de placement a acquis, en décembre 2017, un projet de développement intéressant à Martigny. Cette ville est un centre régional important du Bas-Valais. À l'été 2021, un immeuble mixte d'habitation et de commerce marquant est sorti de terre à la rue du Léman 24, au centre, proche de la gare. Cet immeuble à forte connotation urbaine affiche une grande visibilité au centre de Martigny.

Le groupe Tertianum est le principal locataire qui exploite 39 appartements protégés, 68 chambres médicalisées et un restaurant ouvert au public au rez-de-chaussée. Ce bâtiment applique des normes strictes en matière d'énergie (Minergie), de construction et d'architecture afin de faciliter l'accès et l'utilisation de tous les espaces aux personnes à mobilité réduite ou handicapées. Une installation photovoltaïque sur le toit produit du courant destiné à la propre consommation des locataires.

L'immeuble possède également 28 appartements locatifs modernes de 2 ½ à 4 ½ pièces, des surfaces commerciales et de vente au rez-de-chaussée ainsi que 92 places de stationnement couvertes. Une vaste terrasse couvrant le toit du parking est accessible aux locataires, habitants et visiteurs, afin de favoriser les relations sociales entre les différents usagers. L'emménagement a eu lieu comme prévu en été 2021. Pour de plus amples informations, prière de consulter le site www.martigny-bastida.ch

Généralités

Investissement	CHF 49.9 Mio. (terrain compris)
Rendement (on cost)	4.8% (terrain compris)
Surface utile	8 930 m ²
Affectation	centre résidentiel et de soins, habitation, commerce et services
Réalisation	début 2019–mi-2021

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



Punkthaus, Remise en été 2021

Swiss Prime Fondation de placement réalise, sur une réserve de terrain dans le quartier Tribschen à Lucerne, un nouvel ensemble d'immeubles à la norme Minergie composé d'un bâtiment carré (Punkthaus) et d'un bâtiment d'angle (Winkelhaus). Les sept étages de ces deux immeubles abriteront 159 appartements de 1½ à 4½ pièces et environ 1700 m² de surfaces commerciales. Les aménagements intérieurs de grande valeur permettront aux locataires d'exprimer leur créativité en ce qui concerne le logement et le travail. Les vastes appartements inondés de lumière naturelle et équipés de loggias ou de terrasses pourront être aménagés en espaces de vie au gré de l'occupant. Environ deux tiers des appartements disposeront de 1½ et 2½ pièces et sont destinés à un public cible composé essentiellement de couples et de célibataires de tous âges. Le toit du bâtiment d'angle est équipé d'une installation photovoltaïque dont le courant alimentera les bâtiments et des bornes de recharge qui sont déjà disponibles aux places de stationnement.

Avec son architecture ouverte et son élégance urbaine, la cour intérieure constitue une plus-value pour l'ensemble du quartier. C'est un lieu central et important qui doit devenir un point de rencontre. Il s'agit d'un exemple concret de la manière dont la densification, la durabilité et un environne-

ment attrayant créent une valeur ajoutée pour les locataires. Les magasins et les bureaux modulables, sont équipés de grandes fenêtres et vitrines. Migros a déjà loué 1000 m² de surface.

L'immeuble Punkthaus, où le taux de location atteint 98%, a été remis à l'été 2021 au promoteur. Migros a déjà pu emménager le 15 octobre 2021, tandis que la boulangerie Macchi ouvrira ses portes en mai 2022. Quant à l'immeuble d'angle, Winkelhaus, il accueille ses locataires depuis février 2022 et env. 60% de ses surfaces commerciales sont déjà loués. Plusieurs négociations sont en cours. Pour de plus amples informations, prière de consulter: <https://www.tribsche.ch>

Généralités

Investissement	env. CHF 70.0 mios (hors terrain)
Rendement (on cost)	5.7% (hors terrain)
Conception	ensemble d'habitation sur une réserve de terrain constructible
Surface utile	env. 13 500 m ²
Usage	logement, commerce de détail et services
Réalisation	mi-2019–début 2022

ZUCHWIL, SITE «RIVERSIDE»

(1^{re} étape «habiter» en cours de réalisation depuis avril 2020, 2^e étape «habiter» à l'étude des plans)



Visualisation de la 1^{re} étape «habiter»

Dans les quinze à vingt prochaines années, un quartier mixte, à la fois urbain et vert, sortira de terre à «Riverside». Ce quartier crée de l'espace et des possibilités pour les usages les plus divers: travail, logement et détente, affaires, restaurant et loisirs au bord de l'Aar, à petite distance de la gare et du centre-ville de Soleure. Une situation unique au bord de l'Aar, une intégration dans le paysage face au massif du Jura ainsi que les vastes espaces verts de Windi, le nouveau parc, telles sont les caractéristiques et qualités de «Riverside».

La demande d'autorisation de construire la première étape de cinq bâtiments d'habitation très différents le long du chemin bordant l'Aar a été déposée à l'automne 2019, le permis a été délivré en janvier 2020 de sorte que le chantier a pu démarrer en avril 2020 comme prévu. La cérémonie de la pose de la première pierre a été célébrée le 10 juillet 2020 signifiant le changement du site en un quartier. La construction des 140 appartements locatifs et d'un restaurant sur la rive de l'Aar tourne à plein régime. Les deux premiers immeubles ont accueilli leurs locataires en octobre 2021. Les trois autres seront prêts en 2022, deux en mars et le dernier en septembre. Jusqu'ici plus de 90% des appartements et le restaurant sont déjà loués.

L'une des installations photovoltaïques (PV) les plus puissantes de Suisse se trouve déjà sur le site, tous les toits ainsi que la façade du plus haut bâtiment seront équipés de PV. L'emménagement des premiers appartements a permis d'installer le raccordement pour propre consommation qui sera étendu progressivement à l'ensemble du site. Les immeubles d'habitation prévus sur un site autrefois industriels sont un bon exemple de la stratégie de densification du territoire et de durabilité développée par la Fondation de placement. Pour de plus amples informations, prière de consulter le site: www.riversidezuchwil.ch

Généralités

Investissement	1 ^{re} étape d'habitation, env. CHF 60.0 mios (hors terrain)
Rendement (on cost)	4.7% (hors terrain)
Conception	transformation d'un site industriel en un quartier d'habitation et de travail
Surface utile	changement de zone d'env. 60 000 m ² de friche industrielle
Usage	industrie, commerce, services plus logement et restauration
Réalisation	avril 2020–septembre 2022 (1 ^{re} étape)

THÔNEX, ROUTE DE JUSSY 34
(en cours de réalisation depuis avril 2020)



Visualisation du projet

En contact étroit avec la commune de Thônex et avec le canton de Genève, la Fondation de placement développe actuellement sur trois parcelles acquises en décembre 2015 un ensemble d'habitation de six niveaux comprenant 78 appartements. Comme la zone ne permettait pas de construire un tel ensemble, il a fallu élaborer un plan de quartier et obtenir un changement de zone. Les deux ont été acceptés de sorte que le chantier a pu démarrer en avril 2020. L'emménagement est prévu en décembre 2022. Le nombre de pièces varie de 2½ à 5½, de sorte à accueillir une communauté hétérogène de locataires. La commercialisation a débuté à fin janvier 2022. La ferme existante est inscrite au patrimoine et donc protégée, elle sera rénovée dans le respect de règles strictes. Elle abritera une crèche et une salle communale. La crèche sera remise fin octobre 2022 à Totup, son locataire.

Le terrain de 14 333 m² est proche des voies de communication. A dix minutes à pied se trouve la nouvelle gare de Chêne-Bourg, arrêt du Léman Express, qui permet d'aller à la gare de Cornavin en dix minutes dans un sens et à celle d'Annemasse (F) dans l'autre. La voie verte praticable par les cyclistes et les piétons longe le terrain et amène les premiers en un quart d'heure au centre de Genève.

L'immeuble est construit selon la norme genevoise de très haute efficacité énergétique. La chaleur est produite par des sondes enfoncées dans le sol, lesquelles permettent de produire aussi du froid en été. Elles ont aussi la particularité de régénérer le sol. Des panneaux solaires photovoltaïques couvrant 550 m² de toit alimentent la propre consommation du bâtiment. L'infiltration de l'eau de pluie est contrôlée, réduisant ainsi le diamètre des tuyaux et la perturbation des cours d'eau naturels. Pour de plus amples informations, prière de consulter: <https://www.greenway-thonex.ch>

Généralités

Investissement	env. CHF 57.0 mios (terrain compris)
Rendement (on cost)	4.2% (terrain compris)
Conception	projet de développement affecté au logement
Surface utile	7500 m ²
Usage	habitation
Réalisation	début 2020–fin 2022

VIÈGE, «LITTERNAGRUND»

(en construction depuis octobre 2021)



Visualisation du projet

Le quartier Litterna se trouve à petite distance à pied de la gare, du site de Lonza et du centre-ville de Viège. Swiss Prime Fondation de placement développe l'ensemble d'habitation «Litterna» sur cet excellent emplacement d'une surface de 15 700 m². Ce projet comprend quatre bâtiments comptant 138 appartements locatifs, des commerces et des surfaces de vente ainsi qu'un jardin d'enfants.

Cet ensemble se distingue par une implantation élégante qui ne dépare pas la localité, un bon mélange de la taille des appartements et un espace extérieur particulièrement attirant. Il offre un espace de rencontre de qualité public, semi-public et privé qui constitue une plus-value pour tout le quartier.

L'ancienne halle a déjà été démolie et la terre polluée, évacuée. On procède actuellement au forage des sondes. Les toits des bâtiments seront couverts de panneaux PV. Pour assurer un climat agréable dans la cour intérieure et favoriser son utilisation, il est prévu d'y installer, entre autres, des nébuliseurs.

Une opposition au permis de construire a pu être écartée de sorte que le chantier a démarré en octobre 2021. L'achèvement des travaux est prévu comme suit: bâtiments B et C au troisième trimestre 2023 et les bâtiments A et D au premier trimestre 2024.

Généralités

Investissement	env. CHF 69 mios (terrain compris)
Rendement (on cost)	3.6% (terrain compris)
Conception	projet de développement d'appartements avec services au rez-de-chaussée
Surface utile	env. 11 400 m ²
Usage	logements et services
Réalisation	du T4 2021 au T1 2024

ZURICH, BUCHEGGSTRASSE 130»
(en construction depuis janvier 2022)



Visualisation du projet

En raison de l'âge et de l'emplacement de l'immeuble d'habitation sis à la Bucheggstrasse à Zurich, Swiss Prime Fondation de placement a décidé de le remplacer par une nouvelle construction; ce qui permettra de mieux utiliser le terrain et de le densifier. La situation est centrale à proximité de Bucheggplatz et de Milchbuck. Ecoles, magasins et restaurants sont à petite distance à pied. Il y a un jardin derrière l'immeuble qui deviendra un point de rencontre pour les habitants.

Il est prévu de construire 24 appartements écologiques et modulables. Le projet accorde une importance particulière à la durabilité tant dans l'étude des plans que dans leur exécution (matériaux de construction, sources d'énergie et adaptabilité). Une installation PV, l'utilisation de béton recyclé, un verdissement de la façade d'entrée et une cour intérieure polyvalente font notamment partie du projet. En outre, celui-ci vise une certification SNBS.

L'examen de la demande d'autorisation de construire a pris beaucoup de temps de sorte que le permis n'a été délivré qu'à la mi-novembre 2021. Le bâtiment actuel a été démoli en janvier dernier.

Généralités

Investissement	env. CHF 10.5 Mio.
Rendement (on cost)	5.4% (hors terrain)
Conception	projet de développement de logements
Surface utile	1237 m ²
Usage	habitation
Réalisation	T1 2022–T3 2023





L'IMPORTANT EN BREF SPF IMMOBILIER SUISSE

Chiffres clés	Données en	31.12.2021	31.12.2020
Numéro de valeur	numéro	26 362 735	26 362 735
Émission de droits	nombre	272 768	135 814
Reprise de droits	nombre	7 041	17 429
Droits en circulation	nombre	1 783 801	1 518 074
Valeur d'inventaire par droit	CHF	1 263.30	1 187.44
Prix d'émission par droit	CHF	1 273.40	1 196.94
Prix de rachat par droit	CHF	1 253.19	1 177.94
Compte de fortune			
Valeur vénale des immeubles	mios CHF	2 965.0	2 572.1
Fortune totale (GAV)	mios CHF	2 977.7	2 576.7
Fortune nette (NAV)	mios CHF	2 253.5	1 802.6
Coefficient d'endettement	%	21.13	26.74
Quote-part des fonds empruntés	%	24.32	30.04
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés	ans	3.28	3.53
Rémunération des financements par fonds empruntés	%	0.35	0.33
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	%	2.67/3.18	2.76/3.28
Variation du taux d'escompte (réel)	%	1.85–4.70	1.90–4.80
Variation du taux d'escompte (nominal)	%	2.35–5.20	2.40–5.30
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)	%	6.39	3.68
Rendement du capital investi (ROIC)	%	4.47	2.66
Rendement de placements	%	6.39	3.68
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	72.77	71.80
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	%	0.49	0.49
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	%	0.69	0.70
Compte de résultat			
Produits nets	mios CHF	74.3	45.3
Revenus locatifs	mios CHF	87.1	71.4
Taux de perte sur loyer	%	4.06	5.90
Durée résiduelle des contrats de bail fixes (WAULT)	ans	6.87	6.48

COMPTES ANNUELS GROUPE DE PLACEMENTS SPF IMMOBILIER SUISSE

COMPTE DE FORTUNE

en CHF 1 000	Notes	31.12.2021	31.12.2020
Actifs			
Disponibilités		920	255
Créances à court terme		5 850	1 946
Comptes de régularisation de l'actif		5 727	2 161
Fonds de roulement		12 497	4 362
Actions et autres titres et droits de participation		200	200
Constructions commencées (y c. terrains)	2	258 910	266 564
Constructions terminées (y c. terrains)	2	2 706 115	2 305 543
Immobilier		2 965 225	2 572 307
Fortune totale		2 977 722	2 576 669
Passifs			
Engagements à court terme		8 617	7 569
Comptes de régularisation du passif		27 066	29 250
Dettes hypothécaires (y c. autres prêts et crédits à intérêt)	3	626 470	687 775
Impôts latents	1	62 102	49 449
Fonds empruntés		724 255	774 043
Fortune nette		2 253 467	1 802 626
Parts			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		1 518 074	1 399 689
Variations durant l'exercice sous revue		265 727	118 385
Nombre de parts en circulation à la fin de la période sous revue		1 783 801	1 518 074
Valeur en capital par part en CHF		1 221.65	1 157.61
Produit net de l'exercice comptable par part en CHF		41.65	29.83
Valeur d'inventaire par part avant distribution en CHF		1 263.30	1 187.44
Distribution en CHF		–	–
Valeur d'inventaire par part après distribution en CHF		1 263.30	1 187.44
Variation de la fortune nette			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		1 802 626	1 603 111
Souscriptions		323 895	155 552
Reprises		– 8 361	– 19 962
Distributions		–	–
Résultat global de l'exercice		135 307	63 925
Fortune nette à la fin de l'exercice		2 253 467	1 802 626

COMPTE DE RÉSULTAT

en CHF 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020
Revenu locatif prévisionnel	4	90 787	75 889
Perte de produit sur locaux vides	4	– 3 123	– 3 047
Pertes d'encaissement sur loyers	4	– 558	– 1 427
Revenu locatif net		87 106	71 415
Maintenance		– 3 695	– 3 017
Remise en état	1	– 69	– 7 334
Entretien des immeubles		– 3 764	– 10 351
Frais d'approvisionnement et d'élimination, taxes		– 1 623	– 1 556
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables		– 2 116	– 1 427
Assurances		– 872	– 681
Honoraires de gestion		– 2 686	– 2 352
Frais de location et de publication d'annonces		– 327	– 512
Impôts et taxes		– 1 743	– 906
Autres charges d'exploitation		– 900	– 897
Charges d'exploitation		– 10 267	– 8 331
Résultat opérationnel		73 075	52 733
Intérêts actifs		8	4
Autres revenus	6	2 885	1 321
Frais de distribution		– 1 429	– 561
Autres revenus		1 464	764
Intérêts hypothécaires	3	– 2 411	– 2 577
Autres intérêts passifs		– 16	–
Intérêts sur droits de superficie		– 368	– 371
Frais de financement		– 2 795	– 2 948
Honoraires de la Direction	5	– 9 591	– 8 184
Frais d'estimation et de révision	5	– 399	– 386
Rémunération du Conseil de la Fondation	5	– 302	– 309
Autres frais d'administration	5	– 562	– 307
Frais d'administration		– 10 854	– 9 186
Participation des souscripteurs aux revenus courus		13 757	4 429
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus		– 359	– 505
Produit/frais des mutations de parts		13 398	3 924
Produit net de l'exercice comptable		74 288	45 287
Gains/pertes en capital réalisé(e)s		6 084	–
Résultat réalisé		80 372	45 287
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s		67 588	21 512
Variations impôts latents	1	– 12 653	– 2 874
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s		54 935	18 638
Résultat global de l'exercice comptable		135 307	63 925

en CHF 1 000	Notes	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020
Distribution et utilisation du résultat			
Produit net de l'exercice comptable		74 288	45 287
Report de l'exercice précédent		–	–
Montant disponible pour la distribution		74 288	45 287
Montant prévu pour la distribution		–	–
Montant prévu pour le réinvestissement		–74 288	–45 287
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

Pour calculer les impôts différés, la durée minimum de détention des immeubles a été prolongée de 5 à 10 ans, ce qui a eu pour effet de réduire ces impôts de CHF 5.1 millions.

Les frais d'entretien, sauf les petits montants, ont été activés à 100% dans l'exercice 2021. Jusqu'à présent, ces frais étaient activés selon les principes reconnus par le fisc. Ce changement augmente les revenus nets et diminue dans la même proportion les gains en capital non-réalisés, de sorte que le résultat total reste inchangé.

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 2021.

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	2 253 467	0.009%	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 Moutain GmbH	n/a	CHF 1 000	20	2 253 467	3.288%	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	2 253 467	1.721%	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 561.7 millions CHF (543.2 millions CHF), dépasse cette limite d'environ 3.9% (6.1%). 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 01.01.2020	160 990	2 104 598	2 265 588
Acquisitions	45 783	126 089	171 872
Investissements de suivi	65 765	47 739	113 504
Reclassements	-9 780	9 780	-
Plus et moins-values non réalisées	3 806	17 337	21 143
Total au 31.12.2020	266 564	2 305 543	2 572 107
Acquisitions	-	189 293	189 293
Investissements de suivi	124 908	28 377	153 285
Reclassements	-141 756	141 756	-
Ventes	-	-16 897	-16 897
Plus et moins-values non réalisées	9 194	58 043	67 237
Total au 31.12.2021	258 910	2 706 115	2 965 025

Achats

Lieu, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale au 31.12.2021 en CHF 1 000
Immeubles d'habitation (en location directe)		
Schüpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	01.01.2021	20 300
Riedikon-Uster, Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/Blindenholzstrasse 71, 73, 75	01.08.2021	34 170
Total des immeubles d'habitation (en location directe)		54 470
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)		
Berne, Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	05.01.2021	48 890
St. Aubin-Sauges, Rue du Débarcadère 9	08.06.2021	32 650
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)		81 540
Immeubles mixtes		
Wollerau, Bahnhofstrasse 20	01.04.2021	18 040
Genève, Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	20.08.2021	39 270
Total des immeubles mixtes		57 310
Total des acquisitions		193 320

Ventes

Lieu, adresse	Date de vente	Valeur vénale au 31.12.2020 en CHF 1 000
Immeubles d'habitation (en location directe)		
Arbon, Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11	01.07.2021	4 239
Brugg, Sonnhalde 9	01.08.2021	1 461
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b	01.07.2021	2 320
Total des immeubles d'habitation (en location directe)		8 020
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)		
Court, Rue du Temple 1, 3	01.08.2021	2 314
Couvet, Rue du Parc 19	01.08.2021	3 350
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)		5 664
Immeubles à usage commercial		
Schleitheim, Breitstrasse 34	01.07.2021	3 213
Total des immeubles à usage commercial		3 213
Total des ventes		16 897

3 DETTES HYPOTHÉCAIRES, AUTRES PRÊTS À INTÉRÊTS ET INTÉRÊTS

Les taux d'intérêt des hypothèques et des avances fixes sont fixes pour toute la durée du prêt. Le taux d'intérêt moyen pondéré de tous les emprunts portant intérêt était de 0.35% (0.33%).

Echéance des dettes hypothécaires et prêts

en CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
< 1 an	259 100	303 600
1–3 ans	92 935	32 638
3–5 ans	100 000	175 000
5–10 ans	172 677	174 429
> 10 ans	–	–
Total des dettes hypothécaires et prêts (nominal)¹	624 712	685 667

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 3.28 (3.53) ans.

4 REVENUS LOCATIFS

Revenu locatif par locataire supérieur à 5%

Locataire (part >5%)	Localité	31.12.2021 Part en %	31.12.2020 Part en %
Sommet Education Sàrl	Glion, Crans-Montana	13.31	16.45
Tertianum SA	Divers	9.82	9.38
Migros	Divers	8.79	9.24
Banque Pictet & Cie SA	Zürich	6.00	7.52

Échéance des baux

Fin de contrat	31.12.2021 Revenus locatifs futurs en CHF 1 000	31.12.2021 Part en %	31.12.2020 Revenus locatifs futurs en CHF 1 000	31.12.2020 Part en %
< 1 an ¹	33 668	35.25	29 767	37.60
1–3 ans	8 624	9.03	6 900	8.72
3–5 ans	5 480	5.74	4 017	5.07
5–10 ans	15 977	16.73	14 180	17.91
> 10 ans	31 767	33.25	24 298	30.70
Total	95 515	100.00	79 162	100.00

¹ Y compris les contrats de location à durée indéterminée

5 FRAIS D'ADMINISTRATION

en CHF 1 000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020
Honoraire de la Direction	– 9 591	– 8 184
Charges d'estimation et d'audit	– 399	– 386
Rémunération du Conseil de la Fondation	– 302	– 309
Autres charges administratives	– 562	– 307
Total des frais d'administration	– 10 854	– 9 186

Les frais d'administration comprennent, pour l'essentiel, les frais de gestion de Swiss Prime Site Solutions AG s'élevant à 9.104 millions CHF (7.766 millions CHF) et les versements à la banque dépositaire de 0.487 million CHF (0.418 million CHF).

Le poste Autres frais d'administration comprend les coûts de production des rapports, de l'Assemblée des investisseurs, des conseils juridiques, la cotisation annuelle de la CAFI, 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 2021, dix (10) réunions du conseil de fondation et de la commission de placement SPF Immobilier Suisse ainsi que quatre (4) 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 2021, 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 %	2021 effectif	2021 maximal	2020 effectif	2020 maximal
Commission de gestion annuelle sur la base de la fortune totale au début de chaque trimestre	0.32 ¹	0.32	0.32	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	1.25	1.25	1.17	1.25
Commission de vente basée sur le prix de vente net	1.25	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)	2.94	5.00	3.29	5.00
Commission d'émission basée sur la valeur nette d'inventaire	0.80	1.00	0.80	1.00
Commission de rachat basée sur la valeur nette d'inventaire	0.80	1.00	0.80	1.00
Commission de la banque dépositaire basée sur la fortune mensuelle nette	0.022	0.03	0.024	0.03

¹ Réduction de 0.32% à 0.31% 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. En outre, Swiss Prime Site Solutions AG a fourni des prestations de location et de repositionnement aux conditions usuelles du marché.

Wincasa AG

Un contrat de gérance d'immeubles aux conditions usuelles du marché a été conclu entre Wincasa AG, une société appartenant à Swiss Prime Site, et Swiss Prime Fondation de placement. Pour plus de détails concernant les taux de rémunération, prière de se référer au tableau précédent. En outre, Wincasa AG a fourni des prestations de location et de repositionnement, la représentation de maîtres d'ouvrage ainsi que des conseils en matière de durabilité aux conditions usuelles du marché. Wincasa a de surcroît fourni des prestations aux conditions usuelles du marché pour la location, le repositionnement, la représentation des maîtres d'ouvrage et le conseil en durabilité.

Investisseurs

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

- Un prêt de non garanti de 20 millions CHF du 31.08.2021 au 31.08.2022 à 0.05% par an.
- Un prêt de non garanti de 100 millions CHF du 01.11.2020 au 31.10.2025 à 0.22% par an.

10 APPORTS EN NATURE DE CAISSES DE PENSION

Aucun

11 PRODUITS DÉRIVÉS

Aucun

12 ENGAGEMENTS CONTRACTUELS DE PAIEMENTS FUTURS

en CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
Achats de terrains	54 000	90 300
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	246 658	224 108
Total des engagements contractuels de paiements futurs	300 658	314 408

13 ENGAGEMENTS CONDITIONNELS

Aucun

14 ACTIFS GAGÉS

en CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
Valeur vénale des immeubles concernés	2 369 707	2 196 053
Valeur nominale des cédulas hypothécaires données en nantissement	1 301 920	1 140 700
Utilisation actuelle (nominal)	624 712	685 667

15 CHIFFRES CLÉS

en %	31.12.2021	31.12.2020
Taux de perte sur loyer ¹	4.06	5.90
Coefficient d'endettement	21.13	26.74
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	72.77	71.80
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	0.49	0.49
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	0.69	0.70
Rendement des fonds propres (ROE)	6.39	3.68
Rendement du capital investi (ROIC)	4.47	2.66
Rendement sur distribution	n/a	n/a
Coefficient de distribution	n/a	n/a
Rendement de placements	6.39	3.68
Volatilité ¹	1.11	0.37
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	2.67/3.18	2.76/3.28
Variation du taux d'escompte (réel)	1.85–4.70	1.90–4.80
Variation du taux d'escompte (nominal)	2.35–5.20	2.40–5.30

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.

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 2020 (jour de clôture du bilan) et le 4 avril 2022, 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 2021 ou qui aurait dû être divulgué à cette place.





RAPPORT DE L'EXPERT EN ÉVALUATIONS



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Frohburgstrasse 1
4601 Olten

Zurich, le 14. mars 2022

Rapport d'évaluation de Swiss Prime Fondation
de Placement au 31 décembre 2021

1 Mission

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 de la Swiss Prime Fondation de placement ont été évalués individuellement au 31 décembre 2021 par Wüest Partner en tant qu'expert en évaluation indépendant, une visite ayant été effectuée pour chaque immeuble 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 Normes d'évaluation

Wüest Partner confirme que les évaluations ont été effectuées conformément aux prescriptions 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 dans le 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 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 conformément au marché et en tenant compte des risques, c'est-à-dire en prenant en considération les chances et les risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une évaluation 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 Méthode d'évaluation

Wüest Partner évalue les immeubles de Swiss Prime Fondation de placement comme suit au 31 décembre 2021 :

	Valeur de marché
80 immeubles en portefeuille	CHF 2'706'115'000
7 immeubles en développement	CHF 258'910'000
87 Immeubles au total	CHF 2'965'025'000

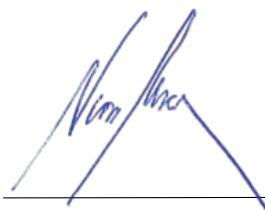
5 Indépendance et confidentialité

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

Wüest Partner AG
Zurich, le 14 mars 2022



Ivan Anton
Partner



Nico Müller MRICS
Director

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Détails au 31.12.2021

Localité, adresse	Surface locative en m²	Superficie du terrain en m²	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Régime de propriété¹	Valeur vénale en CHF 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en CHF 1 000²	Perte de loyers en CHF 1 000	Perte de loyers en %	Revenus locatifs nets en CHF 1 000
Immeubles d'habitation (en location directe)										
Arbon , Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11				vendu			119	33	27.5	86
Ascona , Via Prà di Vizi 6, 8	2506	3243	2019	06.06.2017	A	15 790	655	90	13.7	565
Au SG , Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4276	5313	2010	01.01.2019	A	21 730	851	11	1.3	840
Berne , Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	A	5 079	152	–	–	152
Berne , Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	A	2 792	102	–3	–2.8	105
Berne , Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	A	3 360	108	1	0.5	107
Berne , Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	A	2 748	94	–	–	94
Berne , Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	A	2 710	101	3	2.7	98
Berne , Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	A	3 157	92	4	4.0	89
Boll , Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	A	12 750	550	69	12.6	481
Brügg , Sonnhalde 9				vendu			38	2	4.0	36
Buttikon , Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	A	82 110	2 890	90	3.1	2 799
Conthey , Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	A	10 420	494	59	12.0	435
Dinhard , Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	A	16 340	540	5	1.0	535
Füllinsdorf , Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	A	24 960	873	80	9.1	794
Genève , Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	A	76 620	2 245	45	2.0	2 200
Goldau , Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	A	15 740	570	10	1.7	560
Lenzburg , Neuhoferstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	A	6 911	276	39	14.1	237
Liebefeld , Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	A	2 665	88	–7	–8.1	95
Liestal , Gestadeckplatz 6³	1 583	409	1938	01.12.2017	A	7 616	304	156	51.5	148
Manno , Via Norello 17a	2 651	2 922	2008	01.10.2017	A	10 020	146	47	31.9	100
Münsingen , Dorfmatweg 17, 17b				vendu			50	–	–1.0	51
Neuchâtel , Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	A	28 420	1 120	159	14.2	961
Riedikon-Uster , Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/ Blindenholzstrasse 71, 73, 75	4 563	5 548	1995	01.08.2021	A	34 170	537	25	4.6	512
Schüpfheim , Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	A	20 300	929	106	11.4	823
St-Gall , Brühlbleichstrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	A	3 284	108	29	26.4	80
St-Gall , Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	A	3 679	131	1	0.9	129
St-Gall , Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	A	4 526	151	10	6.7	140
St-Gall , Linsebhülstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	A	3 886	140	23	16.3	117
St-Gall , Otmarstrasse 21	297	495	< 1920	15.11.2015	A	1 937	82	11	13.5	71
St-Gall , Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 776	3 522	2010	15.11.2015	A	7 048	277	11	3.9	266
Thun , Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	A	8 641	339	7	2.1	331
Trimbach , Baslerstrasse 81	1 169	918	1960	01.12.2015	A	6 352	277	31	11.1	246
Urtenen-Schönbühl , Holzgasse 27, 29, 31	1 655	2 443	1987	31.12.2020	A	7 822	352	50	14.3	302
Vessy , Chemin des Bücherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	B	10 330	640	5	0.9	635
Wädenswil , Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	A	2 910	88	–	–	88
Wichtrach , Rütliweg 14, 16	1 333	2 544	1982	31.12.2020	A	5 062	226	5	2.3	221
Widen , Bellikonstrasse 221, 223, 225	1 944	3 879	1972	01.01.2019	A	11 680	409	18	4.4	391
Wil SG , Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	A	1 623	59	13	22.0	46
Windisch , Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	A	7 756	324	–2	–0.6	326
Worblaufen , Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	A	6 060	227	14	6.2	213
Würenlos , Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	A	9 112	297	1	0.2	297
Zürich , Hardaustasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	A	24 120	572	–	–	572
Zürich , Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 286	7 248	2015	01.12.2015	A	191 060	5 207	22	0.4	5 185
Total des immeubles d'habitation (en location directe)	99 017	110 904				723 296	23 829	1 271	5.3	22 558

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

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

³ Classement de bâtiments mixtes en bâtiments d'habitation (location directe) après changement d'affectation

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 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 d'habitation (gérés par un exploitant)										
Bellinzona , Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9863	7115	2016	01.12.2015	A	43 920	1 828	–	–	1 828
Berne , Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/ Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	<1920/ 1958	05.01.2021	A	48 890	1 518	8	0.5	1 511
Court , Rue du Temple 1, 3				vendu			181	–	–	181
Couvet , Rue du Parc 19				vendu			218	–	–	218
Crans-Montana , Route des Cheminots ³	16 786	32 064	1930/2009	05.07.2017	A	172 270	8 399	–	–	8 399
Ecublens , Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	A	3 031	185	–	–	185
Ecublens , Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	A	1 746	84	–	–	84
Glion , Route de Glion 111 ⁴	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	A	91 180	4 625	–	–	4 625
Heimenschwand , Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	A	10 520	528	–	–	528
Liestal , «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	A	68 230	2 251	3	0.1	2 248
Martigny , Rue du Léman 24 ⁵	9 364	6 838	2021	29.11.2017	A	55 800	1 101	252	22.8	850
Saxon , Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	A	29 490	1 381	–	–	1 381
St. Aubin-Sauges , Rue du Débarcadère 9	5 411	7 351	2021	08.06.2021	A	32 650	332	284	85.5	48
Winterthur , Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	A	4 223	171	–	–	171
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)	82 839	94 894				561 950	22 802	546	2.4	22 256
Immeubles à usage commercial										
Bâle , Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	A	7 695	568	108	19.0	460
Dübendorf , Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	A	29 820	1 208	–	–	1 208
Genève , Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	C	31 260	1 096	–222	–20.3	1 318
Lucerne , Weinberglistrasse 4/Tribschenstrasse 62	11 005	5 158	1991	01.10.2015	A	27 970	1 389	255	18.3	1 134
Niederurnen , Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 736	4 302	1998	01.06.2019	A	13 320	672	–	–	672
Ostermundigen , Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	A	97 510	1 139	65	5.7	1 073
Rapperswil-Jona , Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	A	31 750	1 450	22	1.5	1 428
Schleitheim , Breitestrasse 34				vendu 06.08.2015,			111	8	6.9	103
Soleure , Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne» ⁶	2 924	1 579	1772/1928	01.02.2016	B	22 010	1 057	111	10.5	946
St-Gall , Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	A	28 780	1 250	202	16.1	1 048
Volketswil , Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	A	75 290	3 113	–	–	3 113
Wil SG , Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	A	22 310	1 171	124	10.6	1 047
Zuchwil , Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	81 021	190 420	1943	01.12.2015	A	108 570	7 362	350	4.8	7 011
Zurich , Bahnhofstrasse 32	11 185	3 570	1915	26.07.2016	A	561 660	9 169	64	0.7	9 105
Zurich , Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	A	19 010	496	106	21.3	390
Total des immeubles à usage commercial	175 092	259 049				1 076 955	31 250	1 193	3.8	30 057
Immeubles mixtes										
Affoltern am Albis , Alte Dorfstrasse 26, 28/ Oberdorfstrasse 2, 4	8 859	4 942	2016	01.06.2019	A	51 530	1 835	34	1.9	1 801
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	A	12 130	535	55	10.3	480
Genève , Quai du Seujet 30	2 577	390	1984	01.10.2015	A	19 220	898	158	17.6	740
Genève , Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 885	921	1995	20.08.2021	A	39 270	437	42	9.5	396
Gossau SG , St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	A	6 189	210	12	5.5	198
Liestal , Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	A	37 100	1 267	112	8.8	1 156
Orbe , Route des Grange-Saint-Martin	10 555	10 604	2020	17.12.2020	A	70 620	2 800	–	–	2 800
St-Gall , Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/ Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	A	20 610	875	72	8.2	803
Wittenbach , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	A	32 630	1 461	111	7.6	1 351
Wollerau , Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	A	18 040	438	14	3.3	424
Zurich , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	A	17 060	543	–	–	543
Zurich , Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	A	10 650	251	1	0.5	249
Zurich , Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	A	8 865	216	2	0.7	214
Total des immeubles mixtes	53 142	40 870				343 914	11 767	612	5.2	11 155

¹ A = Pleine propriété/B = Pleine prop., droit de superficie/C = Pleine prop., droit de superficie partiel² Le revenu locatif prévisionnel des immeubles acquis en cours d'année figure au prorata temporis³ Détenu indirectement par le biais de HFS Mountain GmbH⁴ Détenu indirectement par le biais de HFS Lake GmbH⁵ Classement de terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction dans bâtiments d'habitation (modèle d'exploitant) après nouvelle construction⁶ Précédemment déclaré comme deux propriétés distinctes

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 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										
Lucerne, Weinberglistrasse, nouveau bâtiment	4 403	6 304	2021	01.10.2015	A	110 890	555	–	–	555
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15 ³	199	1 500	1987	01.03.2016	A	2 258	315	2	0.6	313
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau/ Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	A	9 726	–	–		–
Thônex, Route de Jussy	–	14 335	2022	04.12.2015	A	59 660	–	–		–
				01.10.2019,						
Viège, Litternagrund	–	8 184	2023	11.02.2021	A	15 550	–	–		–
Zuchwil, Riverside, nouveau bâtiment 1 ^{ère} étape	3 880	12 200	2022	01.12.2015	A	51 530	204	–	–	203
Zurich, Bucheggstrasse 130, 132	–	1 361	1931	01.06.2019	A	9 296	65	27	40.8	39
Total des terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction	8 481	71 597				258 910	1 140	29	2.5	1 111
Total général	418 572	577 314				2 965 025	90 788	3 652	4.0	87 136

¹ A = Pleine propriété/B = Pleine prop., droit de superficie/C = Pleine prop., droit de superficie partiel² Le revenu locatif prévisionnel des immeubles acquis en cours d'année figure au prorata temporis³ Classement d'habitation (modèle d'exploitant) en terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et bâtiments en construction pour nouvelle construction



SPF LIVING+ EUROPE



AVANCÉES MAJEURES EN 2021

SPF LIVING+ EUROPE

14.59%

RENDEMENT DE
PLACEMENT

2.11%

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

24.6

VOLUME DES ÉMISSIONS
(MIOS EUR)

40.8%

COEFFICIENT
D'ENDETTEMENT

4.42

DURÉE RÉSIDUELLE
(ANNÉES)

0.89%

TAUX D'INTÉRÊT

5

IMMEUBLES ACQUIS
(NOMBRE)

0

PROJETS ACHÉVÉS
(NOMBRE)

45.7

VALEUR VÉNALE DES
IMMEUBLES (EUR MIOS)

1.2

REVENUS LOCATIFS
(EUR MIOS)

0.5

RÉSULTAT RÉALISÉ
(EUR MIOS)

3.1

BÉNÉFICE NON RÉALISÉ
(EUR MIOS)

100%

TAUX DE LOGEMENTS

0.49%

TAUX DE PERTE
SUR LOYER

14.26

DURÉE RÉSIDUELLE DES
BAUX (ANNÉES)

RAPPORT DE LA DIRECTION

RÉSUMÉ ANALYTIQUE

Succès des premiers pas en Europe

Après des études de marché approfondies et des préparatifs importants, SPF a lancé, en octobre 2020, un premier produit immobilier européen. En effet, les deux groupes de placements SPF Living+ Europe unhedged et SPF Living+ Europe hedged offrent aux investisseurs un produit de valeur stable, basé sur la VNI, et un accès au marché de croissance européen attrayant. Ce produit se concentre sur le domaine dit Senior Living, autrement dit, le logement des personnes âgées, mais il comprend aussi des formes classiques d'habitation comme les appartements avec services (Serviced Apartments), les micro-appartements (Micro-Living) et les logements pour étudiants (Student Housing). Outre la diversification géographique, les différentes formes d'usage permettent d'ajouter un niveau supplémentaire de diversification. La première émission a été bouclée avec succès à fin décembre 2020.

PRINCIPAUX DÉVELOPPEMENTS DU PORTEFEUILLE EN 2021

Transactions

SPF Living+ Europe a pu boucler, à mi-2021, sa première transaction, en acquérant un portefeuille de cinq immeubles. Ces derniers sont des résidences et centres de soins pour personnes âgées répartis à des emplacements intéressants dans toute l'Allemagne: Chemnitz (population: env. 247 000, Saxe), Cottbus (population: env. 100 000, Brandebourg), Eberswalde (population: env. 41 000, Brandebourg), Freudenstadt (population: env. 23 800, Bade-Wurtemberg) et Berlin (population: env. 3 645 000, Berlin). Ces résidences sont louées à long terme à ProCurand et AleXa. Ces deux entreprises comptent parmi les premiers exploitants d'Allemagne dans le domaine Senior Living. A l'achat, la valeur vénale de ce portefeuille se montait à EUR 43.60 millions, qui assurait un rendement brut intéressant d'env. 4.9%.

Comme la première transaction a eu lieu début juin 2021, les chiffres ci-après se réfèrent à une période d'investissements de sept mois. Mais normalement, les chiffres clés sont présentés sur une base annuelle.

Construction stratégique du portefeuille

Pour la poursuite stratégique du portefeuille, SFP tient compte non seulement de la rentabilité mais aussi d'autres facteurs essentiels, comme l'affectation, la qualité du bâtiment et de son emplacement, la durabilité et la qualité des locataires ainsi que les possibilités de développement. De la sorte, nous nous assurons que notre portefeuille immobilier présente une norme élevée de qualité dans un marché difficile.

La valeur vénale de tous nos immeubles a été calculée selon la méthode des flux de trésorerie actualisés (Discounted-Cashflow DCF) par des évaluateurs indépendants. Il ressort de leurs calculs une valeur vénale au 31 décembre 2021 de EUR 45.72 mios (30.06.21: EUR 43.60 mios). Le taux d'escompte réel s'est monté à 3.18% (30.06.21: 3.35%). La réévaluation à la hausse se chiffrant à EUR 2.12 millions est due principalement à la baisse du taux d'escompte.

La fortune nette a atteint EUR 28.21 millions, ce qui correspond à une valeur d'inventaire d'EUR 1145.96 par droit.

Les recettes de loyer nettes s'élèvent depuis début juin à quelque EUR 1.24 million. Quant au taux de perte de loyer, il s'inscrit à 0.49%.

Le coefficient d'endettement se monte actuellement à 40.8%. Le taux moyen pondéré de la dette s'élève à 0.89% avec une durée résiduelle de 4.4 années.

La marge d'exploitation (marge EBIT) se situe à 46.5%. Calculé sur la fortune totale (TERISA GAV), le taux de charge d'exploitation annualisé se monte à 2.11%. Il est résulté de la réévaluation du portefeuille immobilier à la fin 2021 un gain en capital non-réalisé d'EUR 3.83 millions. Les impôts différés ont pesé sur le compte de résultat à hauteur d'EUR 0.7 million.

Le rendement de placement a atteint 14.59% au bout de six mois. Ce rendement réjouissant se situe nettement au-dessus de son objectif à long terme de 4 à 5%. Ce rendement de placement très élevé souligne le potentiel de la stratégie de croissance européenne ainsi que du segment «Senior Living».

Covid-19

Depuis la reprise des cinq immeubles, le Covid-19 n'a eu aucun effet négatif sur les revenus locatifs au cours de l'exercice 2021. L'occupation des appartements protégés et des lits médicalisés n'a varié que marginalement. Ce qui montre également que leur nombre est faible par rapport à la demande. Nous suivons la situation très attentivement et sommes en contact étroit avec les exploitants.

Gestion du portefeuille

Sauf à Berlin-Lichtenberg, les contrats de location de tous les immeubles couvrent la totalité du bâtiment. Ce qui fait que le nombre de locaux vacants est quasiment nul. En effet, le taux de vacance atteignait 0.49% fin 2021.

Pour l'exercice en cours, l'établissement de concepts de durabilité est prioritaire. Des experts ont été mandatés pour étudier leur faisabilité.

PORTFOLIO (31.12.2021)

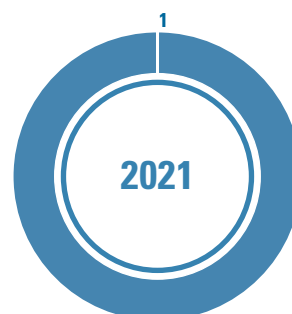




ALLOCATION DU PORTEFEUILLE

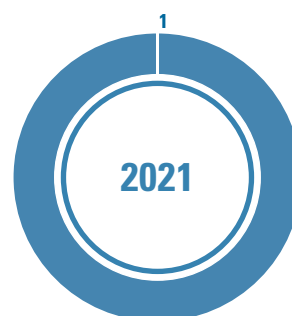
RÉPARTITION PAR PAYS (ZONE EUR 80–100%)¹

en %	31.12.2021	Allocation ciblée
1 Allemagne	100.00	50–100
2 France	0.00	
3 Pays-Bas	0.00	
4 Belgique	0.00	
5 Reste de l'Europe	0.00	0–50
Total	100.00	100.00



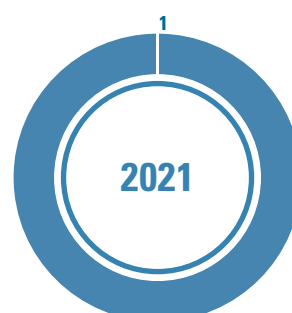
RÉPARTITION PAR STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT¹

en %	31.12.2021	Allocation ciblée
1 Core/Core+	100.00	70–100
2 Développement de projets	0.00	0–30
Total	100.00	100.00



RÉPARTITION PAR AFFECTATION¹

en %	31.12.2021	Allocation ciblée
1 Opérateur immobilier ²	100.00	50–100
2 Immeubles à usage commercial ³	0.00	0–40
3 Immeubles d'habitation	0.00	0–30
Total	100.00	100.00



¹ Sur la base de revenus locatifs prévisionnels

² Focus sur Senior Living, autres modèles d'exploitation (notamment, logements pour étudiants, appartements avec services, hôtels) ajoutés pour optimiser la structure du portefeuille et le rendement (utilisation stratégique de la double hybridation des immeubles d'habitation)

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 «Senior Living», ainsi que la liquidité du marché immobilier dans chacun de ces pays impliquent une allocation cible à long terme.

OBJETS

CHEMNITZ, HOHE STRASSE 6, SACHSEN

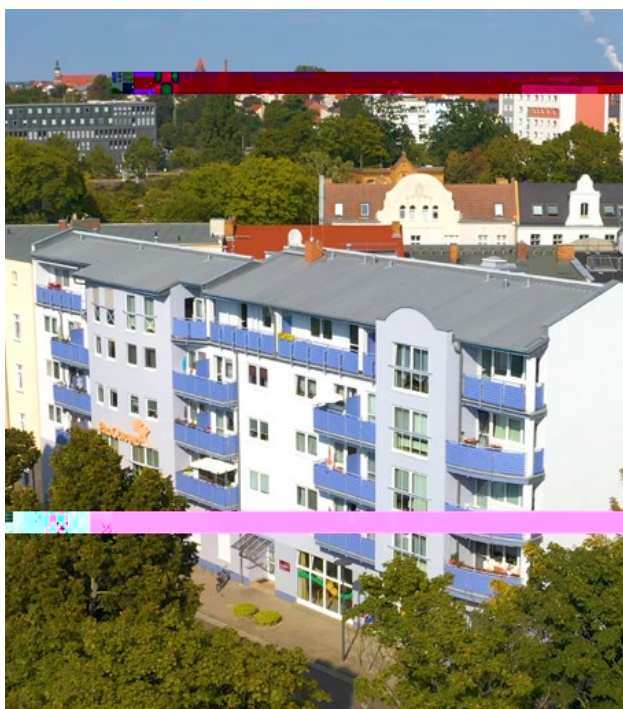


Située à Chemnitz, au pied du Kassberg et entourée d'une ceinture verte arborisée, cette résidence pour personnes âgées compte 64 appartements protégés confortables. Un coiffeur et un salon de pédicure ainsi qu'un kiosque sont dans la maison. De plus, 78 places de stationnement sont réservées aux soins prodigués dans l'établissement.

Généralités

Pays	Allemagne
Région	Saxe
Localité	Chemnitz
Année de construction	1998
Usage	Senior Living (exploitant)
Rendement prévu	5.43%
Valeur vénale	EUR 12.7 millions

COTTBUS, BAUHAUSBERGSTRASSE 1, BRANDEBOURG



Cette résidence pour personnes âgées se trouve dans la cité de Cottbus, dans une rue latérale tranquille, sans trafic de transit. Les personnes souhaitant demeurer actives au soir de leur vie, peuvent jouir de la vie culturelle offerte par la ville. La salle de spectacles et le théâtre sont tout proches. Les résidents disposent de 32 studios et appartements de 1 et 2 pièces ainsi que de salons communs attrayants.

Généralités

Pays	Allemagne
Région	Brandebourg
Localité	Cottbus
Année de construction	1996
Usage	Senior Living (exploitant)
Rendement prévu	6.23%
Valeur vénale	EUR 1.8 millions

EBERSWALDE, BEETHOVENSTRASSE 22, BRANDEBOURG



Cette résidence de qualité pour personnes âgées est située dans un bel emplacement calme au milieu du Barnimer Land. Un grand jardin soigné et le canal Oder-Havel à proximité invitent à faire de longues promenades. Cette résidence compte 46 appartements et 64 lits médicalisés. La ville d'Eberswalde contient de nombreux magasins et un zoo célèbre. Un marché organisé régulièrement dans la résidence accueille un boulanger, un boucher et un stand de fruits.

Généralités

Pays	Allemagne
Région	Brandebourg
Localité	Eberswalde (Schorfheide)
Année de construction	1997
Usage	Senior Living (exploitant)
Rendement prévu	4.72%
Valeur vénale	EUR 12.0 millions

FREUDENSTADT, LAUTERBADSTRASSE 103, BADE-WURTEMBERG



Cette résidence pour personnes âgées se trouve dans la station thermale réputée de Freudensstadt, au nord-est de la Forêt Noire. Cette résidence offre 48 appartements protégés et 38 lits médicalisés, tous sous le même toit.

Généralités

Pays	Allemagne
Région	Bade-Wurtemberg
Localité	Freudensstadt
Année de construction	2000
Usage	Senior Living (exploitant)
Rendement prévu	5.18%
Valeur vénale	EUR 6.4 millions

LICHTENBERG, AM STADTPARK 15, BERLIN



Cette résidence familiale pour personnes âgées compte 64 appartements protégés et 24 lits médicalisés. Elle est située au milieu du quartier animé de Lichtenberg à Berlin. S'ouvrant sur un jardin, cette maison présente les avantages d'une habitation tranquille avec l'infrastructure d'un quartier historique de la ville. Les occupants trouvent détente et repos dans la cour intérieure ou le parc de Lichtenberg, connu pour ses arbres anciens et ses espaces verts soignés. Les espaces communs accueillent les habitants formant des groupes plus ou moins grands.

Généralités

Pays	Allemagne
Région	Berlin
Localité	Lichtenberg
Année de construction	1998
Usage	Senior Living (exploitant)
Rendement prévu	3.79%
Valeur vénale	EUR 12.9 millions





L'IMPORTANT EN BREF SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED

Chiffres clés	Données en	31.12.2021
Numéro de valeur	numéro	56 192 676
Émission de droits	nombre	24 616
Reprise de droits	nombre	–
Droits en circulation	nombre	24 616
Valeur d'inventaire par droit	EUR	1 145.96
Prix d'émission par droit	EUR	1 157.42
Prix de rachat par droit	EUR	1 134.50
Compte de fortune		
Valeur vénale des immeubles	mios EUR	45.7
Fortune totale (GAV)	mios EUR	48.1
Fortune nette (NAV)	mios EUR	28.2
Coefficient d'endettement	%	40.85
Quote-part des fonds empruntés	%	41.40
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés	ans	4.42
Rémunération des financements par fonds empruntés	%	0.89
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	%	3.18/4.72
Variation du taux d'escompte (réel)	%	2.80–3.51
Variation du taux d'escompte (nominal)	%	4.34–5.05
Rendements		
Distribution	CHF	n/a
Rendement sur distribution	%	n/a
Coefficient de distribution	%	n/a
Rendement des fonds propres (ROE)	%	14.59
Rendement du capital investi (ROIC) ¹	%	7.68
Rendement de placements ¹	%	14.59
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) ²	%	46.55
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV) ³	%	2.11
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV) ³	%	3.60
Compte de résultat		
Produits nets	mios EUR	0.5
Revenus locatifs	mios EUR	1.2
Taux de perte sur loyer	%	0.49
Durée résiduelle des contrats de bail fixes (WAULT) ⁴	ans	14.26

¹ Non-annualisé: ce chiffre clé se réfère à la période allant de début juin à fin décembre 2021.

² Contient des frais non-récurrents en lien avec le lancement du groupe de placements.

³ Chiffre clé annualisé: contient des frais non-récurrents en lien avec le lancement du groupe de placements.

⁴ Compte tenu de la prolongation contractuelle de la garantie avec Curata Care Holding GmbH, le WAULT s'allonge à 24.0 ans.

**COMPTES ANNUELS
GROUPE
DE PLACEMENTS
SPF LIVING+
EUROPE UNHEDGED**

COMPTE DE FORTUNE

en EUR 1 000	Notes	31.12.2021
Actifs		
Disponibilités		2 304
Créances à court terme		71
Comptes de régularisation de l'actif		41
Fonds de roulement		2 416
Constructions terminées (y c. terrains)	2	45 720
Immobilier		45 720
Fortune totale		48 136
Passifs		
Engagements à court terme		406
Comptes de régularisation du passif		141
Dettes hypothécaires (y c. autres prêts et crédits à intérêt)	3	18 675
Impôts latents		705
Fonds empruntés		19 927
Fortune nette		28 209
Parts		
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		—
Variations durant l'exercice sous revue		24 616
Nombre de parts en circulation à la fin de la période sous revue		24 616
Valeur en capital par part en EUR		1 126.75
Produit net de l'exercice comptable par part en EUR		19.22
Valeur d'inventaire par part avant distribution en EUR		1 145.96
Distribution en EUR		—
Valeur d'inventaire par part après distribution en EUR		1 145.96
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice comptable		—
Souscriptions		24 616
Reprises		—
Distributions		—
Résultat global de l'exercice		3 593
Fortune nette à la fin de l'exercice		28 209

COMPTE DE RÉSULTAT

en EUR 1 000	Notes	01.06.– 31.12.2021
Revenu locatif prévisionnel	4	1 240
Perte de produit sur locaux vides	4	–6
Revenu locatif net		1 234
Maintenance		–4
Entretien des immeubles		–4
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables		–2
Assurances		–9
Honoraires de gestion		–33
Impôts et taxes		–64
Charges d'exploitation		–108
Résultat opérationnel		1 122
Autres revenus	6	231
Frais de distribution		–105
Autres revenus		126
Intérêts hypothécaires	3	–96
Autres intérêts passifs		–6
Frais de financement		–102
Honoraires de la Direction	5	–173
Frais d'estimation et de révision	5	–60
Rémunération du Conseil de la Fondation	5	–29
Autres frais d'administration	5	–411
Frais d'administration		–673
Produit/frais des mutations de parts		–
Produit net de l'exercice comptable		473
Gains/pertes en capital réalisé(e)s		–2
Résultat réalisé		471
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s		3 827
Variations impôts latents		–705
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s		3 122
Résultat global de l'exercice comptable		3 593

en EUR 1 000	Notes	01.06.– 31.12.2021
Distribution et utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice comptable		473
Report de l'exercice précédent		–
Montant disponible pour la distribution		473
Montant prévu pour la distribution		–
Montant prévu pour le réinvestissement		–473
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	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%

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 2021 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 à Berlin, Chemnitz et Eberswalde excèdent 15% de la fortune du groupe de placements. Le taux de nantissement dépasse un tiers de la valeur vénale des biens-fonds. Toutefois, les deux limitations de placement précitées ne sont contraignantes 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 31.12.2020	–	–	–
Acquisitions	–	42 598	42 598
Investissements de suivi	–	–	–
Reclassements	–	–	–
Ventes	–	–	–
Plus et moins-values non réalisées	–	3 122	3 122
Total au 31.12.2021	–	45 720	45 720

Achats

Lieu, adresse	Date d'acquisition	Valeur vénale au 31.12.2021 en EUR 1 000
Immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)		
Berlin, Am Stadtpark 15	04.06.2021	12 870
Chemnitz, Hohe Strasse 6	04.06.2021	12 660
Cottbus, Brauhausbergstr. 1	04.06.2021	1 820
Eberswalde, Beethovenstr. 22	04.06.2021	11 970
Freudenstadt, Lauterbadstr. 103	04.06.2021	6 400
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)		45 720
Total des acquisitions		45 720

3 DETTES HYPOTHÉCAIRES, AUTRES PRÊTS À INTÉRÊTS ET INTÉRÊTS

Les taux d'intérêt des hypothèques et des avances fixes sont fixes pour toute la durée du prêt. Le taux d'intérêt moyen pondéré de tous les emprunts portant intérêt était de 0.89%.

Echéance des dettes hypothécaires et prêts

en EUR 1 000	31.12.2021
3–5 ans	18 675
Total des dettes hypothécaires et prêts (nominal)¹	18 675

La durée résiduelle moyenne pondérée de tous les emprunts portant intérêt s'établissait, sur la base des échéances contractuelles, à 4.42 ans.

4 REVENUS LOCATIFS

Revenu locatif par locataire supérieur à 5%

Locataire (part >5%)	Localité	31.12.2021 Part en %
AlexA Seniorendienste Sàrl	Divers	68.59
gemeinnützige ProCurand Sàrl	Divers	31.41

Echéance des baux

Fin de contrat	31.12.2021 Revenus locatifs futurs en EUR 1 000	31.12.2021 Part en %
5–10 ans	113	5.23
> 10 ans	2 047	94.77
Total	2 160	100.00

5 FRAIS D'ADMINISTRATION

en EUR 1 000	01.01.– 31.12.2021
Honoraire de la Direction	– 173
Charges d'estimation et d'audit	– 60
Rémunération du Conseil de la Fondation	– 29
Autres charges administratives	– 411
Total des frais d'administration	– 673

Les frais d'administration comprennent, pour l'essentiel, les frais de gestion de Capital Bay Fund Management S.à r.l. s'élevant à 0.112 million EUR et de Swiss Prime Site Solutions AG 0.061 million EUR.

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 2021, le poste Autres charges 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 répartie sur les groupes de placements en proportion de leur fortune totale. Ces rémunérations comprennent les cotisations aux assurances sociales.

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 2021, 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 %	2021 effectif	2021 maximal
Commission de gestion annuelle sur la base de la fortune totale au début de chaque trimestre	0.63	1.00
Commission de construction basée sur les coûts de construction nets	n/a	n/a
Commission d'achat basée sur le prix d'achat net	1.10	2.00
Commission de vente basée sur le prix de vente net	n/a	2.00
Frais d'administration basés sur les recettes locatives annuelles effectives (y c. les recettes provenant des droits de superficie) ¹	2.64	5.00
Commission d'émission basée sur la valeur nette d'inventaire	1.00	2.00
Commission de rachat basée sur la valeur nette d'inventaire	n/a	2.00
Commission de la banque dépositaire basée sur la fortune mensuelle nette	0.024	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 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	31.12.2021
Valeur vénale des immeubles concernés	45 720
Valeur nominale des cédulas hypothécaires données en nantissement	18 675
Utilisation actuelle (nominal)	18 675

15 CHIFFRES CLÉS

en %	31.12.2021
Taux de perte sur loyer	0.49
Coefficient d'endettement	40.85
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) ¹	46.55
Quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (GAV) ²	2.11
Quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (NAV) ²	3.60
Rendement des fonds propres (ROE) ³	14.59
Rendement du capital investi (ROIC) ³	7.68
Rendement sur distribution	n/a
Coefficient de distribution	n/a
Rendement de placements	14.59
Taux d'escompte moyen (réel/nominal)	3.18/4.72
Variation du taux d'escompte (réel)	2.80–3.51
Variation du taux d'escompte (nominal)	4.34–5.05

¹ Contient des frais non-récurrents en lien avec le lancement du groupe de placements.

² Chiffre clé annualisé: contient des frais non-récurrents en lien avec le lancement du groupe de placements.

³ Chiffre clé non-annualisé: se réfère à la période allant de début juin à fin décembre 2021.

La définition des chiffres clés est basée sur les informations techniques de la CAFPP 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 CAFPP et qui font partie des charges d'exploitation et d'administration. Les frais de distribution liés à l'émission de droits ne sont pas inclus dans ces charges.

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

16 ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN

Entre le 31 décembre 2021 (jour de clôture du bilan) et le 4 avril 2022, 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 2021 ou qui aurait dû être divulgué à cette place.

RAPPORT DE L'EXPERT EN ÉVALUATIONS



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Froburgstrasse 1
4601 Olten

Zurich, le 14 mars 2022

Rapport d'évaluation SPF Living+ Europe au 31 décembre 2021

1 Mission

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 de SPF Living+ Europe ont été évalués individuellement au 31 décembre 2021 par Wüest Partner en tant qu'expert en évaluation indépendant, une visite ayant été effectuée pour chaque immeuble 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 Normes d'évaluation

Wüest Partner confirme que les évaluations ont été effectuées conformément aux prescriptions 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 dans le 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 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 conformément au marché et en tenant compte des risques, c'est-à-dire en prenant en considération les chances et les risques individuels.

Dans le cadre de l'évaluation, une analyse et une évaluation 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 Méthode d'évaluation

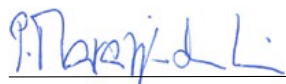
Wüest Partner évalue les immeubles de SPF Living+ Europe comme suit au 31 décembre 2021 :

	Valeur de marché
5 immeubles en portefeuille	EUR 45'720'000
5 immeubles au total	EUR 45'720'000

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, le 14 mars 2022



Pascal Marazzi-de Lima MRICS
Partner



Andreas Häni MRICS
Director

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Détails au 31.12.2021

Localité, adresse	Pays	Surface locative en m²	Superficie du terrain en m²	Année de construction (completion des travaux)	Date d'acquisition	Régime de propriété²	Valeur vénale en EUR 1 000	Revenus locatifs prévisionnels en EUR 1 000¹	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)											
Berlin, Am Stadtpark 15	DE	4 507	3 333	1998	04.06.2021	A	12 870	277	6	2.17	271
Chemnitz, Hohe Strasse 6	DE	8 949	4 566	1998	04.06.2021	A	12 660	318	–	–	318
Cottbus, Brauhausbergstr. 1	DE	1 933	751	1996	04.06.2021	A	1 820	65	–	–	65
Eberswalde, Beethovenstr. 22	DE	6 972	6 042	1997	04.06.2021	A	11 970	391	–	–	391
Freudenstadt, Lauterbadstr. 103	DE	5 801	2 269	2000	04.06.2021	A	6 400	189	–	–	189
Total des immeubles d'habitation (gérés par un exploitant)		28 162	16 961				45 720	1 240	6	0.49	1 234
Total général		28 162	16 961				45 720	1 240	6	0.49	1 234

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

² A = Pleine propriété détenue indirectement

CHIFFRES CLÉS

SPF LIVING+ EUROPE HEDGED

Chiffres clés	Données en	31.12.2021
Numéro de valeur	numéro	56 192 668
Émission de droits	nombre	3 866
Reprise de droits	nombre	–
Droits en circulation	nombre	3 866
Valeur d'inventaire par droit	CHF	1 135.89
Prix d'émission par droit	CHF	1 147.25
Prix de rachat par droit	CHF	1 124.53
Compte de fortune		
Fortune totale (GAV)	mios CHF	4.4
Fortune nette (NAV)	mios CHF	4.4
Quote-part des fonds empruntés	%	0.00
Rendements		
Distribution	CHF	n/a
Rendement sur distribution	%	n/a
Coefficient de distribution	%	n/a
Rendement des fonds propres (ROE) ¹	%	13.59
Rendement du capital investi (ROIC) ¹	%	11.89
Rendement de placements ¹	%	13.59
Quote-part des charges d'exploitation TER KGAST ²	%	3.68

¹ Chiffre clé non-annualisé: se réfère à la période allant de début juin à fin décembre 2021.

² Chiffre clé annualisé, comprenant les charges d'exploitation du groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged; tient compte des frais non-récurrents en lien avec le lancement du groupe de placements.

**COMPTE ANNUELS
GROUPE DE
PLACEMENTS
SPF LIVING+
EUROPE HEDGED**

COMPTE DE FORTUNE

en CHF 1 000	Notes	31.12.2021
Actifs		
Disponibilités		193
Créances à court terme		2
Fonds de roulement		195
Participation à SPF Living+ Europe unhedged	1	4 224
Immobilier		4 224
Fortune totale		4 419
Passifs		
Instruments financiers	4	28
Fonds empruntés		28
Fortune nette		4 391
Parts		
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		–
Variations durant l'exercice sous revue		3 866
Nombre de parts en circulation à la fin de la période sous revue		3 866
Valeur en capital par part en CHF		1 132.83
Produit net de l'exercice comptable par part en CHF		3.06
Valeur d'inventaire par part avant distribution en CHF		1 135.89
Distribution en CHF		–
Valeur d'inventaire par part après distribution en CHF		1 135.89
Variation de la fortune nette		
Fortune nette au début de l'exercice comptable		–
Souscriptions		3 866
Reprises		–
Distributions		–
Résultat global de l'exercice		525
Fortune nette à la fin de l'exercice		4 391

COMPTE DE RÉSULTAT

en CHF 1 000	Notes	01.06.– 31.12.2021
Commission d'émission		38
Frais de distribution		– 19
Autres revenus		19
Couverture de change des frais de gestion	2	– 5
Autres frais d'administration	2	– 3
Frais d'administration		– 8
Produit net de l'exercice comptable		11
Gains/pertes de change réalisé(e)s		205
Résultat réalisé		216
Résultat non-réalisé de la participation à SPF Living+ Europe unhedged		532
Gains/pertes de change non-réalisé(e)s		– 223
Gains/pertes en capital non réalisé(e)s		309
Résultat global de l'exercice comptable		525

en CHF 1 000	Notes	01.06.– 31.12.2021
Distribution et utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice comptable		11
Report de l'exercice précédent		–
Montant disponible pour la distribution		11
Montant prévu pour la distribution		–
Montant prévu pour le réinvestissement		– 11
Report à nouveau		–







ANNEXE

SPF LIVING+ EUROPE HEDGED

1 PARTICIPATION À SPF LIVING+ EUROPE UNHEDGED

Au 31 décembre 2021, 3527 droits du groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged étaient détenus, ce qui correspond à une participation d'EUR 4.042 millions, soit CHF 4.224 millions.

2 CHARGES D'ADMINISTRATION

Les charges d'administration comprennent la taxe minimale contractuelle de CHF 5000 par an due à la Banque cantonale de Zurich pour la couverture de change et autres frais administratifs. Ces derniers comptabilisent les frais d'établissement des rapports, l'Assemblée des investisseurs, le conseil juridique, la cotisation annuelle à CAFP, les émoluments de surveillance et autres charges administratives.

3 PROVISIONS, INDEMNITÉS DE DISTRIBUTION ET DE PRISE EN CHARGE

Au cours de l'exercice 2021, 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 2021, le groupe de placements détenait un contrat de change à terme pour la vente au 31 mars 2022 d'EUR 3.824 millions contre des francs suisses au cours de 1.036 CHF/EUR d'une valeur de marché de CHF -28052. Au 31.12.2021, 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 %	31.12.2021
Quote-part des charges d'exploitation TER KGAST ¹	3.68
Rendement des fonds propres (ROE) ²	13.59
Rendement du capital investi (ROIC) ²	11.89
Rendement sur distribution	n/a
Coefficient de distribution	n/a
Rendement de placements	13.59

¹ Chiffre clé non-annualisé: se réfère à la période allant de début juin à fin décembre 2021.

² Chiffre clé annualisé, comprenant les charges d'exploitation du groupe de placements SPF Living+ Europe unhedged; tient compte des frais non-récurrents en lien avec le lancement du groupe de placements.

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 2021 (jour de clôture du bilan) et le 4 avril 2022, 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 2021 ou qui aurait dû être divulgué à cette place.

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

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

en CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
Actifs		
Disponibilités	63	100
Créances à court terme	363	–
Total des fonds de roulement	426	100
Total des actifs	426	100
Passifs		
Engagements à court terme	237	–
Comptes de régularisation du passif	89	–
Total des fonds empruntés	326	–
Capital de dotation	100	100
Total des fonds propres	100	100
Total des passifs	426	100
en CHF 1 000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020
Produits		
Contribution des groupes de placements	727	486
Total des produits	727	486
Charges		
Organes	–345	–308
Assemblée des investisseurs, manifestations	–20	–5
Surveillance	–41	–38
Charge de révision	–10	–10
Établissement des rapports, rapport annuel	–38	–33
Autres charges d'administration	–273	–92
Total des charges	–727	–486
Résultat de l'exercice	–	–

ANNEXE ET ATTESTATIONS

ANNEXE GÉNÉRALE

1 GÉNÉRALITÉS

1.1 BASE JURIDIQUE ET BUT

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

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

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

1.2 ORGANISATION

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

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	Gestionnaire de portefeuille Banque Cantonale Bernoise
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	Membre externe	CEO Tertium

Comité des finances et des risques

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

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

Organe de révision: KPMG AG, Zurich

Experts en 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

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 CAFR. La recommandation Swiss GAAP RPC 26 pour la présentation des comptes est appliquée par analogie aux comptes annuels.

2.2 COMPARAISON AVEC LES CHIFFRES DE LA PÉRIODE PRÉCÉDENTE

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

2.3 ÉVALUATION DES IMMEUBLES

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

2.4 ÉVALUATION DES HYPOTHÈQUES ET D'AUTRES DETTES PORTANT INTÉRÊT

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

2.5 IMPÔTS COURANTS ET DIFFÉRÉS

A 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.

es 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 DE L'ORGANE DE RÉVISION



KPMG AG
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

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

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de l'assemblée des investisseurs, comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement (pages 48 jusqu'à 50, 82 jusqu'à 83 et 93 jusqu'à 94), le bilan et le compte de résultats de la fortune de base (page 101), ainsi que l'annexe (pages 54 jusqu'à 59, 84 jusqu'à 87, 98 jusqu'à 99 et 103 jusqu'à 104) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021.

Responsabilité du Conseil de fondation

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

Responsabilité de l'organe de révision

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

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels de l'exercice arrêté au 31 décembre 2021 sont conformes à la loi suisse, à l'acte de fondation et aux règlements.

Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

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

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

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

Nous avons vérifié

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

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

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

KPMG AG

Erich Meier
Expert d'audit agréé
Auditeur responsable

Adrian Walder
Expert d'audit agréé

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

Zurich, le 4 avril 2022

MENTIONS LÉGALES

Seule la version originale en allemand fait foi.

Conseil en durabilité

Sustainserv GmbH, Zurich

Graphisme | Réalisation | Exécution

NeidhartSchön AG, Zurich

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

